

Egzemplarz nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

OBIEKT: NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA REZYDENCJĄ

LOKALIZACJA: WARSZAWA - WILANÓW, UL. BIEDRONKI 51A

(ADRES) działki nr 104/5 i 104/7, obręb nr 1-05-45 - Warszawa



Autor operatu:

mgr inż. ARTUR SZCZERBIŃSKI
uprawnienia zawodowe nr 311
tel. 605/04-77-69



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami

1. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją położonej w m. Warszawa, ulica Biedronki 51A;
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów:
działki nr 104/5 i 104/7 - obręb nr 1-05-45 - Warszawa, dzielnica Wilanów;
3. Nieruchomość zabudowana jest ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych:
KW. nr WA2M/00143214/8.
4. Prawa do nieruchomości:
prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej należy do spółki pod firmą PM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie;
5. Krótki opis nieruchomości:
Nieruchomość gruntowa opisana działkami ewidencyjnymi nr 104/5 i 104/7 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym rezydencyjnym z garażem wewn. dwustanowiskowym, działka nr 104/7 jest drogą dojazdową do rezydencji z ulicy Biedronki.
Budynek mieszkalny - rezydencja o pow. użytkowej ok. 568,1 m² w standardzie luksusowym, stan techniczny budynku – bardzo dobry, budynek jednokondygnacyjny z poddaszem mieszkalnym, z przyziemiem częściowo zagłębionym w gruncie, wybudowany w zabudowie wolnostojącej na działkach o łącznym obszarze 1.900 m².
6. Cel dokonanej wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności;
7. Do wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami;
8. Operat szacunkowy sporządzono we wrześniu 2016 roku, wartość określona została na dzień 25 września 2017 roku;
9. Operat został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego:
mgr inż. **ARTURA SZCZERBIŃSKIEGO** (uprawnienia zawodowe nr 311);
10. Określone wartości rynkowe praw do nieruchomości:

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM - REZYDENCJĄ w zaokrągleniu do 1.000,- zł	11.701.000,- zł
słownie: jedenaście milionów siedemset jeden tysięcy złotych	

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW,
KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM.
OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEJ.
NINIEJSZY WYCIĄG NIE ZOSTAŁ DOSTARCZONY ORGANOWI PROWADZĄCEMU EWIDENCJĘ GRUNTÓW I BUDYNKÓW



SPIS TREŚCI

1	PODSTAWY OPRACOWANIA.....	1
1.1	PODSTAWY FORMALNOPRAWNE.....	1
1.2	PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	3
2	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
2.1	STAN PRAWNY	5
2.2	OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW	6
2.3	FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
2.4	DECYZJE ADMINISTRACYJNE - POZWOLENIE NA BUDOWĘ, WARUNKI ZABUDOWY	7
3	CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO	8
3.1	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	8
3.2	DOBÓR METODY WYCENY	8
3.3	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY	9
3.4	ZAŁOŻENIA I DEFINICJE	10
3.5	OCENY STANU TECHNICZNEGO I STOPNIA ZUŻYCIA	11
3.6	DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN	11
4	OPIS NIERUCHOMOŚCI	12
4.1	LOKALIZACJA I OTOCZENIE	12
4.2	WARSZAWA	12
4.3	OPIS DZIELNICY WILANÓW	19
4.4	OPIS LOKALIZACJI	22
5	OPIS I FOTOGRAFIE BUDYNKU MIESZKALNEGO	29
5.1	DANE OGÓLNE	29
5.2	FUNKCJA I OPIS BUDYNKU	29
5.3	WNĘTRZE BUDYNKU - WYSOKI PARTER	34
5.4	WNĘTRZE BUDYNKU – PIĘTRO (PODDASZE)	40
5.5	WNĘTRZE BUDYNKU – PRZYZIEMIE	44
5.6	DANE TECHNICZNE BUDYNKU	48
5.7	STAN TECHNICZNY BUDYNKU	48
6	ANALIZA RYNKOWA	49
6.1	OPIS RYNKU	49
6.2	OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE	50
6.3	RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE	53
6.4	POPYT NA MIESZKANIA I DOMY	54
6.5	OKRES EKSPOZYCJI NA RYNKU	56
6.6	PROGNOZA RYNKU NA ROK 2017	56
7	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	57
7.1	OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH	57
7.2	PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY NIERUCHOMOŚCI	58
9	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	60
10	OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z SZACOWANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ	61
11	DANE KOŃCOWE	62
11.1	OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA	62
11.2	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	62

Warszawa, 25 września 2017 r.

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją oraz budowlami wraz z prawem własności gruntu w działkach nr 104/5 i 104/7, obręb nr 1-05-45 - Warszawa, położonej w m. Warszawa, ul. Biedronki 51A.

Opracowanie obejmuje wycenę nieruchomości zabudowanej wraz z infrastrukturą, bez obiektów niezwiązanych trwale z nieruchomością.

1 PODSTAWY OPRACOWANIA

1.1 PODSTAWY FORMALNOPRAWNE

1.1.1 ZAMAWIAJĄCY

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie umowy o dzieło zawartej pomiędzy Zamawiającą – spółką pod firmą PM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie a Wykonawcą – rzeczoznawcą majątkowym Arturem Szcherbińskim.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającą oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie określenia wartości nieruchomości.

1.1.2 AUTOR OPERATU

mgr inż. ARTUR SZCZERBIŃSKI, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 311 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, posiadający specjalistyczne przeszkolenia w zakresie szacowania majątku dla potrzeb skarbowo – podatkowych oraz zabezpieczeń kredytowych.

Oświadczam, że nie mam oraz nie planuję żadnych związków z Zamawiającą - Właścicielką szacowanej nieruchomości, ani też nie mam oraz nie planuję żadnych innych kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania. Wynagrodzenie autora operatu w żaden sposób nie jest uzależnione od wartości szacowanej nieruchomości.

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM. OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEJ.

1.1.3 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym - rezydencją położona w m. Warszawa, ul. Biedronki 51A, opisana w księdze wieczystej Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych nr kw. WA2M/00143214/8 obejmująca:

- prawo własności gruntu w działce ewidencyjnej nr 104/5, obręb nr 1-05-45 - Warszawa, o obszarze 1.712 m²,
- prawo własności gruntu w działce ewidencyjnej nr 104/7, obręb nr 1-05-45 - Warszawa, o obszarze 188 m² będącej drogą dojazdową do działki nr 104/5,
- prawo własności budynku mieszkalnego - rezydencji o pow. użytkowej ok. 568,1 m².

Zakres wyceny obejmuje wycenę wartości rynkowej nieruchomości w przypadku sprzedaży w normalnych warunkach rynkowych.

Zestawienie podstawowych informacji dotyczących przedmiotu wyceny

działka ewid. nr 104/5	obszar 1.712 m ²	Księga wieczysta kw. nr WA2M/00143214/8
działka ewid. nr 104/7	obszar 188 m ²	

1.1.4 CEL WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową **nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją** położonej w m. Warszawa, ul. Biedronki 51A, obejmującej działki ewidencyjne nr 104/5 i 104/7, obręb nr 1-05-45 - Warszawa.

Operat może zostać wykorzystany do celów zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu lub pożyczki udzielonych przez Bank i zabezpieczonych hipoteką na tej nieruchomości na zasadzie określonej w art. 93 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 128 z późniejszymi zmianami) oraz art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. nr 124 z 1361, z późniejszymi zmianami).



Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych i z wytycznymi TEGoVA obrazując najbardziej zbliżoną cenę transakcyjną, jaką można uzyskać wystawiając szacowaną nieruchomość na wolnym rynku.

1.1.5 WARUNKI WYKONANIA WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej wykonano przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie tego typu nieruchomościami, celu wyceny, rodzaju nieruchomości i jej położenia, funkcji wyznaczonej dla niej w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe oraz stanu zagospodarowania.

1.1.6 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	25 września 2017 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	25 września 2017 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	data oględzin nieruchomości
Data dokonania oględzin nieruchomości:	9 września 2017 r.

1.2 PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

1.2.1 PRZEPISY PODSTAWOWE

Za podstawę wyceny posłużyły następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 121 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 782 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 29 września 1997 r. Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 128 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami);

1.2.2 PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE I NORMY ZAWODOWE

Przy wycenie, jako przepisy uzupełniające, zastosowano następujące przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. nr 124 z 1361, z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny* - standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych opracowane i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, a w szczególności:
 - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 (KSWP 1) „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”;
 - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 3 (KSWP 3) „Operat szacunkowy”;
 - Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny Nr 3 (KSWS 3) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”;
 - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”;
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dn. 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz.U. Nr 10 z 1995 r.);
- PN-70/B-02365 - *Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru* – jako materiał pomocniczy;
- PN-ISO – 9836:1997 – *Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych*;

1.2.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI

W celu sporządzenia wyceny wykorzystano następujące źródła i opracowania oraz dokumenty uzyskane przez autora operatu i przedłożone przez Zamawiającego:

- dokumenty przedłożone przez Zamawiającego załączone do niniejszego operatu;
- „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości 4/2016 – luty 2017” Związek Banków Polskich, Warszawa, 28 lutego 2017 (Raport AMRON SARFiN);
- „Raport o stanie rynku nieruchomości - wiosna 2017” mBank Hipoteczny, W-wa 2017;
- „Raport z Rynku Nieruchomości 2016 Polska” Ober-Haus, Warszawa 2017;
- „Marketbeat Polska – Jesień 2016” Cushman & Wakefield 2017;
- „Warszawski rynek mieszkaniowy” raport REAS Konsulting 2017;
- „Wycena nieruchomości miejskich” Wacław Kłopotowski, Wydawn. SGP W-wa 1995;
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Mieczysław Prystupa, Warszawa 2003;
- „Inwestowanie w nieruchomości” praca zbiorowa pod kierunkiem Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR Łódź 1999,
- „Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości” Andrzej Hopfer z zespołem – wyd. Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 1996;
- „Wycena mienia” Mieczysław Prystupa, CIM, Warszawa 2000;
- „Europejskie standardy wyceny 2000” (wydanie polskie). Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2001;
- „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego”. Praca zbiorowa. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2004;
- „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków” - Wacetob – PZiTb W-wa 1992;
- baza danych autora operatu o notowaniach cen rynkowych nieruchomości w Warszawie i na terenie aglomeracji warszawskiej;
- Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy - Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości (kataster nieruchomości);
- informacje udzielone przez Zleceniodawcę - Właścicielkę nieruchomości;
- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 9 września 2017 roku.



2 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której jest położona.

2.1 STAN PRAWNY

Wyceniana nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych nr kw. WA2M/00143214/8.

Niniejsza księga wieczysta została ujawniona w Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych i jest prowadzona w formie elektronicznej.

Zapisy w księdze sprawdzono za pośrednictwem Internetu na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości oraz na www.ekw.pl za pośrednictwem Internetu w dniu 25 września 2017 roku, wpisy objęte ww. księgą opisano poniżej, wydruk zapisów księgi wieczystej załączono do operatu.

Księga Wieczysta Nr WA2M/00143214/8	
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
Dział I-O	Położenie: <i>Warszawa, gmina Wilanów.</i>
	DZIAŁKA EWIDENCYJNA
	1 Identyfikator działki: ---
	Numer działki: <i>104/5</i>
	Obręb: <i>1-05-45</i>
	Położenie: <i>1</i>
	Ulica: <i>Biedronki 51A</i>
	Sposób korzystania: ---
	Obszar: <i>1.712 m²</i>
	2 Identyfikator działki: ---
	Numer działki: <i>104/7</i>
	Obręb: <i>1-05-45</i>
	Położenie: <i>1</i>
	Ulica: <i>Biedronki 51A</i>
	Sposób korzystania: ---
	Obszar: <i>188 m²</i>
Dział I SP	Budynek: <i>brak wpisu</i>
	Urządzenie: <i>brak wpisu</i>
	Lokal: <i>brak wpisu</i>
	Obszar nieruchomości: <i>0,1900 ha</i>
	Komentarz: <i>W łamie 5 wpisano : "nieruchomość zabudowana". Podstawą wpisu jest także zaświadczenie Wydziału Architektury Urzędu Gminy Wilanów z 8 lutego 1995 roku nr AB/7351/3/MW/94 k.14</i>
Dział II	WŁAŚCICIEL:
	Numer udziału w prawie – <i>6</i>
	Wielkość udziału – <i>1/1</i>
	Rodzaj wspólności – ---

	Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną
	Lista wskazań udziałów w prawie – 1
	Nazwa – PM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna
	Siedziba – Warszawa
	REGON – ---
	Stan przejściowy – w organizacji
	KRS – ---
Dział III	Wzmianki w dziale III: Brak wpisu
	Brak wpisów
Dział IV	Brak wpisów aktualnych

Powyższa tabela stanowi protokół badania księgi wieczystej.



Rzecznik określił wartość nieruchomości jako wolną od obciążeń hipotecznych, nie analizując wpływu ewentualnych obciążeń hipotecznych na jej wartość rynkową.

2.2 OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Na podstawie wglądu oraz wypisu z rejestru gruntów prowadzonego przez Prezydenta M.St. Warszawy z dnia 7 września 2017 roku stwierdzono, że zapisy w rejestrze na ten dzień były następujące:

Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	KW	Właściciel gruntu / użytkownik wieczysty	Bliższe określenie położenia	Rodzaj użytku [ha]
0545 1-05-45	104/5	0,1712	WA2M/00143214/8	PM DEVELOPMENT S.A. Warszawa	Biedronki 51A	B – 0,1712
	104/7	0,0188				dr – 0,0188

2.3 FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



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

Teren nieruchomości w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Wschodniego Niskiego” zatwierdzonym Uchwałą Nr 883 Rady Gminy Warszawa-Wilanów z dnia 12 września 2002 roku, położony jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **35 MN** - tereny mieszkalnictwa zabudowy jednorodzinnej.

Fragment rysunku planu zagospodarowania przestrzennego poniżej:



2.4 DECYZJE ADMINISTRACYJNE - POZWOLENIE NA BUDOWĘ, WARUNKI ZABUDOWY

Przedstawiciel Zamawiającej okazał rzeczoznawcy następujące dokumenty potwierdzające zezwolenie na budowę budynku mieszkalnego:

- projekt techniczny architektoniczno - budowlany budynku mieszkalnego jednorodzinnego z 1992 roku,

Zamawiający nie okazał żadnych dokumentów związanych z pozwoleniem na budowę oraz z przyjęciem budynku do użytkowania, które są wymagane przez Prawo Budowlane. Założono, że budynek mieszkalny jest użytkowany zgodnie z prawem.



3 CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W procesie wyceny określona została **wartość rynkowa nieruchomości (WR)**. Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległyby zmianie.

Założono, iż nieruchomość wystawiona została na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.



Wartość rynkowa nieruchomości (WR) ustalana jest dla funkcji nieruchomości zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkowa przedstawia wartość wymienną lub kwotę, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymogi definicji wartości rynkowej. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

3.2 DOBÓR METODY WYCENY

Rzecznawca oszacował wartość nieruchomości zgodnie z art. 134 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

Art. 134.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, ... , nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Lokalizacja i funkcja rozpatrywanej nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości zobligowały rzeczoznawcę do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej korzystając z podejścia porównawczego. W obecnych warunkach rynkowych na rynku lokalnym - terenie dzielnicy Wilanów oraz sąsiedniej części dzielnicy Mokotów miasta st. Warszawy odnotowano odpowiednią liczbę transakcji podobnymi nieruchomościami, która pozwoliła na zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie tej nieruchomości.

W opracowaniu zastosowano metodę porównywania parami w podejściu porównawczym.

Według mojej oceny oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości przy pomocy powyższej metody pozwala na dokładne uwzględnienie wpływu sposobu użytkowania, lokalizacji, funkcji nieruchomości określonej w planie zagospodarowania przestrzennego i stanu koniunktury na rynku nieruchomości na jej wartość. Wartość nieruchomości zabudowanej oszacowana podejściem porównawczym, z uwagi na obecny standard i stan prawny nieruchomości, powinna być najbardziej właściwa do określenia jej wartości rynkowej (WR).

Zastosowanie podejścia porównawczego jest zgodne w szczególności z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY

Szacowanie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z analizy rynku lokalnego tego typu nieruchomości i porównywania ich z obiektem szacowania. Podstawą podejścia porównawczego są relacje do cen innych nieruchomości porównywanych przy zastosowaniu zasady substytucyjności, założeniu równowagi popytu i podaży oraz zasady najlepszej i najbardziej efektywnej funkcji.

Zgodnie z § 4 pkt. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w podejściu porównawczym, 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.*

Powyższe podejście zastosowano w niniejszej wycenie z uwagi na możliwość wykorzystania danych dotyczących transakcji zawieranych na lokalnym rynku nieruchomości. Funkcjonujący rynek lokalny pozwolił na zebranie wiarygodnych danych o zaistniałych transakcjach mieszczących się w definicji wartości rynkowej.

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji i warunki rynkowe,
- lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie,
- położenie szczegółowe – osiedle, ulica, sąsiedztwo itp.
- stopień wyposażenia obiektu w urządzenia infrastruktury komunalnej,
- forma nabycia i władania,
- charakterystyka fizyczna budynków,
- przydatność funkcjonalną,
- stan zaawansowania budynku,
- standard wykończenia i wyposażenia.

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na cenę nieruchomości podlegającej oszacowaniu. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

3.4 ZAŁOŻENIA I DEFINICJE

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest przyjęta według *Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny* - standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych opracowanych i wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczników Majątkowych TEGoVA,
- nieruchomość jest wyceniana jako „wolna” tj. bez najemców i dzierżawców,
- obecna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami i wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego,
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa,
- instalacje i ich podłączenia są zgodne z obowiązującymi normami,
- elementy niezbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

W trakcie realizacji wyceny oparto się na zasadzie *‘najlepszego i najbardziej efektywnego wykorzystania’ (Highest and Best Use)* definiowanego według *„The Appraisal of Real Estate”, 10th Edition* oraz przez Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1 *„Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”*. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z wymogami standardów zawodowych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- 2) upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

tekst definicji podano za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity Dz.U. Z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami)

przy uwzględnieniu definicji opublikowanej w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 *„Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”* Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych w treści -

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

tekst definicji podano za Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym Nr 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych, Warszawa 2009

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość rynkową nieruchomości (WR), wynika to z następujących czynników:

- celu sporządzenia wyceny,
- stanu rynku nieruchomości,
- uwarunkowań prawnych szacowanej nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i przytoczonych wyżej metod i założeń.

Zasady ustalania zużycia i zasady ustalania powierzchni użytkowej zastosowane w niniejszym operacie są zgodne z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.*”

3.5 OCENY STANU TECHNICZNEGO I STOPNIA ZUŻYCIA

Stan techniczny i stopień zużycia wycenianych składników majątkowych ustalony został na podstawie wizji lokalnej, ustnych i udokumentowanych informacji o stanie technicznym budynków, budowli i ich elementów.



Niniejsze opracowanie nie stanowi orzeczenia technicznego.

3.6 DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN

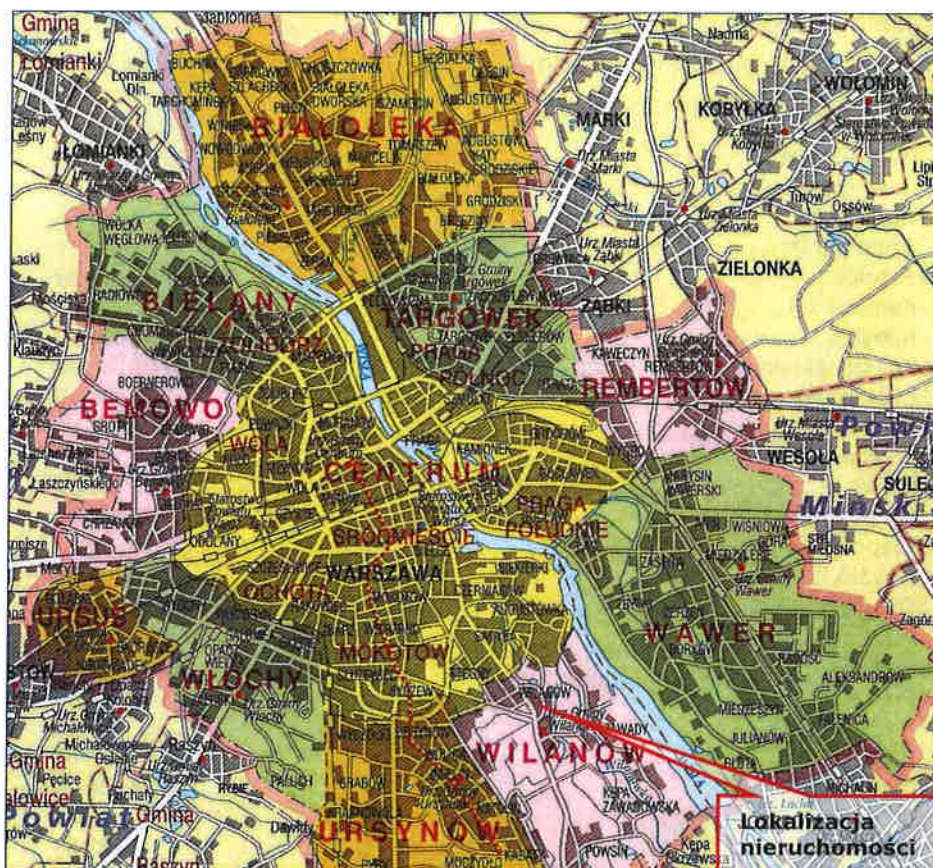
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości z dnia 9 września 2017 roku tj. daty przeprowadzenia wizji lokalnej nieruchomości, według poziomu cen na dzień 25 września 2017 roku.



4 OPIS NIERUCHOMOŚCI

4.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w m. Warszawa w południowej części miasta w dzielnicy Wilanów, na osiedlu Wilanów Niski, w odległości około 6 km w linii prostej od centrum Warszawy. Wyceniana nieruchomość jest zlokalizowana przy lokalnej ulicy Biedronki w II linii zabudowy oraz w odległości ok. 500 m od ulicy Wiertniczej, głównej ulicy dzielnicy Wilanów.



SZKIC LOKALIZACYJNY NIERUCHOMOŚCI

4.2 WARSZAWA



WARSZAWA - stolica Polski i województwa mazowieckiego, największe miasto kraju, położone w jego środkowo-wschodniej części, na Nizinie Środkowomazowieckiej, na Mazowszu, nad Wisłą.

W 1569 mocą unii lubelskiej Warszawa została ustanowiona miejscem obrad sejmów Rzeczypospolitej Obojga Narodów. Od 1573 odbywały się tam wolne elekcje, a w latach 1596–1611 do Warszawy przeniesiono dwór królewski i urzędy centralne.

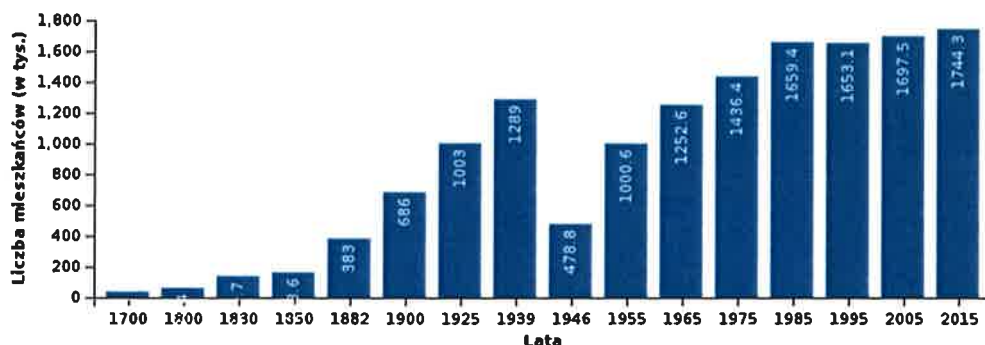


Warszawa jest największym polskim miastem pod względem liczby ludności i powierzchni. Warszawa jest także stolicą województwa mazowieckiego. Miasto jest politycznym, ekonomicznym i intelektualnym centrum kraju. Ma najniższe w Polsce bezrobocie, najwyższe dochody mieszkańców i najwyższy poziom bezpośrednich inwestycji zagranicznych spośród dużych miast w Polsce.

Warszawa jest ważnym ośrodkiem naukowym, kulturalnym, politycznym oraz gospodarczym. Tutaj znajdują się siedziby m.in. Prezydenta, Sejmu i Senatu, Rady Ministrów oraz Narodowego Banku Polskiego. Warszawa jest także siedzibą agencji Frontex odpowiedzialnej za bezpieczeństwo granic zewnętrznych Unii Europejskiej oraz Biura Instytucji Demokratycznych i Praw Człowieka (ODIHR), agendy OBWE.

Warszawa jest jedynym polskim miastem, którego ustrój jest określony odrębną ustawą. Od 2002 Warszawa jest gminą miejską mającą status miasta na prawach powiatu. W jej skład wchodzi 18 jednostek pomocniczych – dzielnic m.st. Warszawy. Od kwietnia 1994 do 27 października 2002 roku Warszawa była związkami komunalnymi 11 gmin: Warszawa-Centrum, Warszawa-Białołęka, Warszawa-Targówek, Warszawa-Rembertów, Warszawa-Wawer, Warszawa-Wilanów, Warszawa-Ursynów, Warszawa-Włochy, Warszawa-Ursus, Warszawa-Bemowo, Warszawa-Bielany. W wyniku reform wprowadzonych przez tzw. ustawę warszawską, od 27 października 2002 Warszawa stanowi tylko jedną gminę na prawach powiatu. Dotychczasowe gminy mają status dzielnic. Ponadto granice Warszawy poszerzyły się o niezależną dotychczas gminę Wesoła.

Na dzień 1 stycznia 2017 r. Warszawę zamieszkiwało 1.753.977 osób, w tym 943.551 kobiet i 800.800 mężczyzn (w 2015). 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‰. 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.



Aglomeracja warszawska liczy ok. 3,1 miliona mieszkańców. Najgęściej zaludnioną dzielnicą jest Ochota (8.600 osób/km²), a najrzadziej – Wawer (940 osób/km²). Średnia dla całego miasta to 3.391 osób/km². Obecnie Warszawa podzielona jest na 18 okręgów administracyjnych zwanych dzielnicami. Każda z nich posiada ograniczone kompetencje samorządowe.

Tabela zamieszczona poniżej przedstawia liczbę ludności w poszczególnych dzielnicach Warszawy w 2005 oraz 2017 roku.

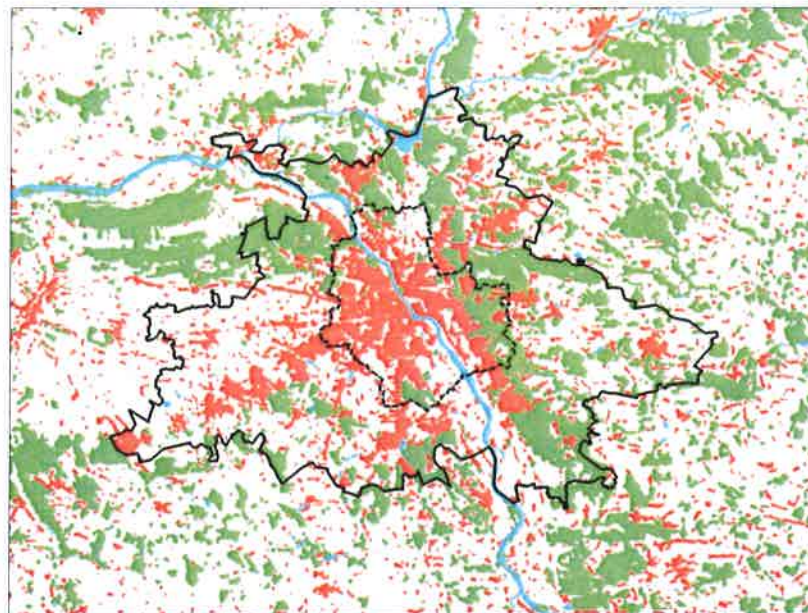
Lp.	Dzielnica	2005 ogółem	2005 na km ²	2017 ogółem	2017 na km ²
1	Bemowo	105.532	4.230	120.449	4.828
2	Białołęka	70.146	961	116.127	1.590
3	Bielany	136.192	4.211	131.957	4.080
4	Mokotów	228.078	6.439	217.815	6.149
5	Ochota	92.822	9.550	83.592	8.600
6	Praga-Południe	186.392	8.329	178.447	7.974
7	Praga-Północ	74.124	6.491	65.904	5.771
8	Rebertów	22.345	1.158	24.105	1.249
9	Śródmieście	135.883	8.727	118.301	7.598
10	Targówek	122.787	5.070	123.535	5.101
11	Ursus	45.627	4.880	58.233	6.221
12	Ursynów	140.711	3.213	149.843	3.422
13	Wawer	64.388	808	74.932	940
14	Wesoła	19.702	871	24.811	1.082
15	Wilanów	14.351	391	35.170	958
16	Włochy	39.774	1.389	41.423	1.447
17	Wola	143.905	7.468	138.508	7.191
18	Żoliborz	50.095	5.914	50.825	6.001
	WARSZAWA	1.692.854	3.273	1.753.977	3.391

Od roku 2005 do 2017 w Warszawie liczba mieszkańców wzrosła o 61.403 osób. W tym okresie siedem dzielnic zanotowało spadek liczby mieszkańców, natomiast w jedenastu z nich populacja zwiększyła się. Największy wzrost odnotowano w dzielnicach: Białołęka (wzrost o 45.981 os.), Wilanów (wzrost o 20.819 os.), oraz Bemowo (wzrost o 15.197 os.). Największy spadek liczby ludności odnotowano w dzielnicach: Śródmieście (spadek o 17.582 os.), Mokotów (spadek o 10.263 os.) oraz Ochota (spadek o 9.230 os.).

Nazwa miasta pojawia się w XIV-wiecznych zapiskach jako *Warseuiensis* (1321), *Varschewia* (1342) i XV wieku jako *Warschouia* (1482). Średniowieczna nazwa brzmiała *Warszewa*, *Warszowa*. Nazwa miasta pochodzi od formy dzierżawczej imienia *Warsz* (skrótowej formy imienia *Warcisław*), czyli *Warszowa* lub *Warszewa*, używanego m.in. wśród przedstawicieli rodu Rawów (Rawiczów) herbu Rawa, właścicieli części terenów w dzisiejszym centrum miasta, np. Solca i Mariensztatu. Popularna etymologia wywodzi nazwę od imion rybaka Warsa i wiślanej syreny Sawy.



Warszawa leży w centrum aglomeracji warszawskiej. Zespół funkcjonalno-przestrzenny tej aglomeracji tworzy tzw. Obszar Metropolitalny Warszawy. Zamieszkuje go ponad 2,6 mln ludzi a obejmuje on miasto stołeczne Warszawa oraz Legionowo, Marki, Żąbki, Zielonka, Kobylkę, Wołomin, Sulejówkę, Józefów, Otwock, Karzew, Konstancin-Jeziorna, Piaseczno, Piastów, Pruszków, Ożarów Mazowiecki i Łomianki.



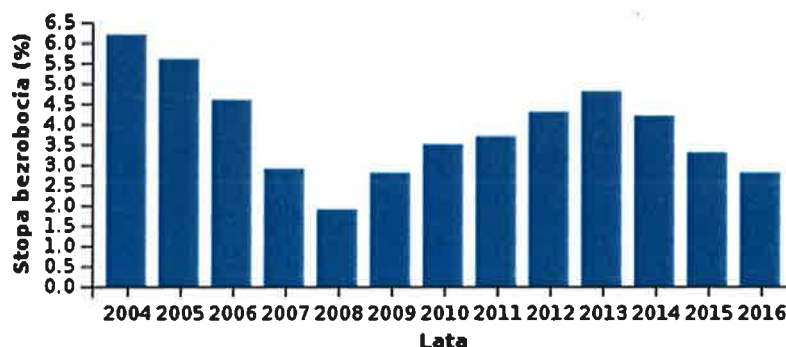
AGLOMERACJA WARSZAWSKA

Warszawa, a w szczególności warszawskie Śródmieście, należy do najważniejszych centrów biznesu w Europie Środkowej. W końcu września 2013 r. zarejestrowanych było w Warszawie 366.729 firm, a inwestorzy zagraniczni inwestowali w mieście ponad miliard Euro. Dzięki korzystnym warunkom inwestycyjnym Warszawa produkuje ponad 4,1% polskiego PKB.

W 2015 dochody miasta wyniosły 14,313 mld zł, a wydatki 12,894 mld zł, odnotowano nadwyżkę budżetową w wysokości 1,419 mld zł. W planie budżetu na 2016 dochody Warszawy zaplanowano w wysokości 14,483 mld zł, a wydatki 14,686 mld zł.

GOSPODARKA

Warszawa jest największym po Górnśląskim Okręgu Przemysłowym ośrodkiem przemysłowym w kraju. W 2013 podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w Warszawie wytworzyły 13,2% PKB kraju, czyli 218,3 mld złotych w cenach bieżących (127.074,- złotych na jednego mieszkańca). W 2014 średnie miesięczne wynagrodzenie brutto w Warszawie wynosiło 5.385,80 złotych.



Od XIV w. funkcjonowało w Warszawie rzemiosło, z którego w 2. połowie XVIII w. rozwinął się przemysł manufakturowy – przed rozbiorami istniało kilkadziesiąt manufaktur. Po upadku insurekcji kościuszkowskiej i rozbiorach ponowny rozwój przemysłu nastąpił w okresie Królestwa Polskiego, gdy do Warszawy przybyło wielu przedsiębiorców z zachodniej Europy, zaczęły też powstawać fabryki wyposażone w maszyny parowe, z częściowo zmechanizowanym procesem produkcyjnym. W strukturze przemysłu dominował przemysł włókienniczy, ponadto maszynowo - metalowy i spożywczy. Rozwój przemysłu ponownie zahamowały zniszczenia i represje celne po powstaniu listopadowym. W latach 60-tych XIX w. rozwinął się transport kolejowy, co umożliwiło zbytni towarów w całym Cesarstwie Rosyjskim, sukcesywnie zwiększało się zatrudnienie w przemyśle. Przed I wojną światową do największych zakładów należały *Lilpop, Rau i Loewenstein, K. Rudzki i Spółka, Borman, Szwede i Spółka, Wulkan i Labor*, istniało też bardzo wiele drobnych zakładów. Dominował przemysł maszynowo - metalowy (41% zatrudnionych). Największymi skupiskami przemysłu było Powiśle, Wola i Praga.

W okresie międzywojennym wybudowano wiele nowoczesnych zakładów. Do największych należały: *Lilpop, Rau i Loewenstein, Państwowe Zakłady Tele- i Radiotechniczne, Fabryka Samochodów Osobowych i Półciężarowych Państwowych Zakładów Inżynierii, Państwowa Fabryka Karabinów* oraz zakłady związane z lotnictwem. W 1938 w przemyśle Warszawy zatrudnionych było 108 tys. pracowników.

W obu wojnach światowych przemysł Warszawy poniósł olbrzymie straty – w I wojnie z powodu ewakuacji urządzeń produkcyjnych, w II wojnie wskutek bombardowań i wywozu urządzeń i materiałów przez okupanta.

Po II wojnie światowej władze komunistyczne przeprowadziły nacjonalizację przemysłu, w rękach prywatnych pozostały tylko zakłady rzemieślnicze. Produkcję skoncentrowano w wielkich fabrykach, z których największymi były *Huta Warszawa* w obecnej dzielnicy Bielany, *ZPC Ursus* oraz *Fabryka Samochodów Osobowych (FSO)* na Pradze Północ. Dużymi skupiskami przemysłu były też Wola i Służewiec. Do lat 80. XX w. dominował przemysł maszynowo - metalurgiczny.

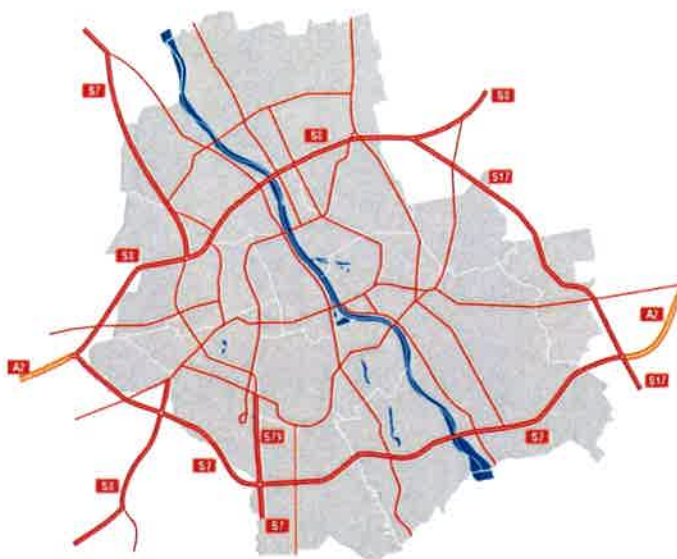
Po 1989 rozpoczął się proces prywatyzacji przemysłu, niektóre zakłady upadły z powodu niekonkurencyjności wyrobów, inne rozwijały się dzięki inwestycjom kapitału zagranicznego (m.in. *Huta ArcelorMittal, Danone, E. Wedel*). Zatrudnienie w przemyśle zmniejszyło się, część terenów dawnych zakładów przemysłowych została przeznaczona na funkcje usługowe i mieszkaniowe.

Warszawa jest drugim (po Krakowie) największym centrum nowoczesnych usług biznesowych w Polsce. Według danych Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) w I kwartale 2017 w Warszawie prowadziło działalność 167 firm z tego sektora, które zatrudniały ogółem ok. 42,6 tys. pracowników.

W stolicy działają centra BPO, ITO oraz centra usług wspólnych m.in. firm Accenture, Avon, BNP Paribas, Colgate-Palmolive, CBRE, Citibank, Roche i Royal Bank of Scotland[103]. Największe centra badawczo-rozwojowe należą do koncernów: Samsung oraz General Electric (Engineering Design Center – wspólnie z Instytutem Lotnictwa).

Miasto jest głównym węzłem transportowym Mazowsza. Obecnie przez miasto przebiegają trzy drogi ekspresowe: S2, S8, S79; sześć dróg krajowych: DK2, DK7, DK8, DK17, DK61 i DK79 oraz czternaście 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.

Warszawa nie posiada obwodnicy, a większość ruchu na osi wschód-zachód odbywa się przez centrum miasta. Projektowany jest układ dwóch, a następnie trzech obwodnic – w okresie przejściowym funkcjonować będzie Obwodnica Etapowa Warszawy, z której docelowo ma powstać Obwodnica Miejska (przez most 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.



DOCELOWY UKŁAD DRÓG KLAS S I GP W WARSZAWIE

System komunikacji miejskiej w Warszawie składa się z linii autobusowych, tramwajowych, metra oraz Szybkiej Kolei Miejskiej o całkowitej długości ponad 1.000 km. Wszystkie linie koordynowane są w Zarządzie Transportu Miejskiego. Linie podmiejskie, zarządzane są przez firmy prywatne.

Metro Warszawskie składa się z dwóch linii metra o łącznej długości 29,2 kilometra i 28 stacji.

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 został uruchomiony 8 marca 2015 r.

Metro jest obsługiwane przez 132 wagony produkcji rosyjskiej z serii 81, 108 wagonów ALSTOM METROPOLIS 98B firmy ALSTOM i 210 wagonów SIEMENS INSPIRO produkcji firm SIEMENS i NEWAG. Czas przejazdu I linii metra wynosi 38 minut, a wielkość przewozów to średnio ok. 568 tys. pasażerów dziennie w dni robocze. II linia metra przewozi średnio ok. 110-130 tys. pasażerów dziennie w dni robocze, czas przejazdu II linii metra wynosi 10-12 minut.



Lotnisko Chopina jest położone ok. 8 km od centrum Warszawy, w południowo-zachodniej części miasta, w dzielnicy Włochy. Jest największym portem lotniczym w Polsce pod względem obsługiwanych pasażerów i wykonywanych operacji lotniczych. Składa się z dwóch terminali pasażerskich („A” oraz General Aviation), dworca towarowego (cargo) i wojskowego portu lotniczego. Obszar lotniska wynosi ok. 834 ha. Obsługuje on ponad 8 milionów pasażerów rocznie oraz ponad 100 połączeń krajowych i zagranicznych dziennie.



W czerwcu 2012 roku zostało otwarte drugie lotnisko pasażerskie dla Warszawy w Modlinie. Istnieje także aktywnie używane lotnisko Warszawa-Babice (znane wśród warszawiaków jako lotnisko na Bemowie). Korzysta z niego Aeroklub Warszawski, Lotnicze Pogotowie Ratunkowe, a także wielu właścicieli mniejszych samolotów i śmigłowców prywatnych.

4.3 OPIS DZIELNICY WILANÓW



WILANÓW (łac. *Villa Nova*) – dzielnica Warszawy położona w lewobrzeżnej części miasta. Jest jedną z 18 jednostek pomocniczych m.st. Warszawy. Do 1951 r. miejscowość była siedzibą wiejskiej gminy Wilanów, którą przyłączono do Warszawy.

Dzielnica Wilanów ma powierzchnię 36,73 km², a liczba mieszkańców (stan na 31 grudnia 2015) wynosiła 32.794 osób.



Wilanów jest najrzadziej zaludnioną dzielnicą Warszawy (836 osób/km²). Jednak w ostatnich latach obserwowany jest systematyczny wzrost liczby mieszkańców, związany przede wszystkim z rozbudową osiedla Miasteczko Wilanów.

Wilanów to dzielnica przyjazna dla inwestorów i gości. Wielkie niezagospodarowane tereny, piękne okolice, miasto i ogród zarazem - wszystko to tworzy unikalny klimat dzielnicy.

Według Systemu MSI Wilanów dzieli się oficjalnie na:

- Wilanów Wysoki
- Wilanów Niski
- Wilanów Królewski
- Błonia Wilanowskie
- Powsinek
- Zawady
- Kępa Zawadowska
- Powsin

To w Wilanowie mieszkają znani ludzie ze świata polityki, kultury, sztuki, dyplomaci, przedstawiciele biznesu. Każdy z mieszkańców może znaleźć coś dla siebie spośród takich propozycji jak zwiedzanie zabytków, wycieczki rowerowe, gra w golfa, przejażdżki kajakami, wędkowanie lub spacer nad Wisłą.



Oprócz lokalnej sieci małych sklepów, zakupy można zrobić w supermarketach mieszczących się w sąsiednich dzielnicach. Dzięki temu spokojne życie mieszkańców Wilanowa pozostaje nie zakłócone.

Wilanów był jedną z najstarszych osad w okolicach Warszawy. Do drugiej połowy XVII w. używano nazwy Milanów. Prawdopodobnie w XIII w. Milanów został nadany klasztorowi Benedyktynów w Płocku. W 1338 r. stał się własnością księcia czerskiego i sochaczewskiego Trojdena. Kolejni właściciele Milanowa to między innymi: Milanowscy, Leszczyńscy, Krzyccy. W 1677 r. dwór w Milanowie został odkupiony przez Jana III Sobieskiego (za pośrednictwem Marka Matczyńskiego), jako Villa Nova (Wilanów). W 1720 r. teren wraz z dworem kupiła Elżbieta Helena Sieniawska. W latach 1730-1733 Wilanów dzierżawił August II Mocny. Następnie dobra wilanowskie przechodziły przez ręce rodów Czartoryskich, Lubomirskich oraz Potockich. W 1892 r., zgodnie z testamentem Aleksandry z Potockich dobra zostały przekazane hrabiemu Branickiemu. Wilanów pozostawał w posiadaniu Branickich do końca II wojny światowej.

wej. W 1945 r. cały zespół pałacowo-ogrodowy Wilanowa przeszedł na własność państwa, stając się oddziałem Muzeum Narodowego w Warszawie, który od 1995 jest samodzielną instytucją jako Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie (do września 2013 działające pod nazwą Muzeum Pałac w Wilanowie).

Ozdobą i sercem dzielnicy jest Pałac Wilanowski.



Pałac w Wilanowie to główny obiekt i centrum zabytkowego zespołu pałacowo-ogrodowego. Jest jednym z najcenniejszych zabytków polskiej kultury narodowej. Wilanów był ulubioną letnią siedzibą króla Jana III Sobieskiego.

W ciągu ponad 300 lat swojego istnienia pałac w Wilanowie przeżywał okresy upadku i świetności. Gromadzone w Pałacu zbiory artystyczne, dzieła twórców polskich i zagranicznych świadczą o wysokim poziomie narodowego kolekcjonerstwa pomimo wielu strat w okresach wojennych.

Zespół pałacowo-parkowy jest jednym z najpiękniejszych zabytków europejskiego baroku. Jest nie tylko bezcennym świadectwem dawnej świetności Rzeczypospolitej, ale również miejscem wydarzeń kulturalnych, koncertów i spotkań warszawiaków szukających wytchnienia w ogrodach Wilanowa.



Historia Pałacu Wilanowskiego rozpoczęła się 23 kwietnia 1677 roku, kiedy to wioska zwana jeszcze Milanów stała się własnością Jana III Sobieskiego. Wkrótce nazwę zmieniono na Villa Nova, w nawiązaniu do tradycji antycznych, a potem spolszczono ją na Wilanów. Początkowo zbudowana w tym miejscu rezydencja była niewielka, gdyż Augustyn Locci, nadworny architekt króla, otrzymał za zadanie wzniesienie jedynie parterowego dworu o układzie typowym dla zabudowy Rzeczypospolitej. Jednakże sukcesy militarne i wzrost znaczenia monarchy w następnych latach wpłynęły na znaczne poszerzenie pierwotnego projektu. Wielka rozbudowa prowadzona była w latach 1677-1696. Po jej zakończeniu budowla połączyła w sobie elementy dworu szlacheckiego, włoskiej willi ogrodowej i francuskiego pałacu w stylu Ludwika XIV.

Po śmierci króla Pałac stał się własnością jego synów, natomiast w 1720 roku mocno podupadłą rezydencję nabyła jedna z najbogatszych kobiet w ówczesnej Polsce –

Elżbieta Helena Sieniawska. Przez 9 kolejnych lat kontynuowała prace budowlane rozpoczęte przez Sobieskiego. Wtedy właśnie powstały boczne skrzydła, której to inwestycji król nie zdążył już zrealizować. Po śmierci Sieniawskiej właścicielką Wilanowa została jej córka Maria Zofia Denhoffowa, po mężu Czartoryska. W 1730 roku Pałac na trzy lata znalazł się w rękach króla Augusta II Mocnego, który dokonał w rezydencji wielu zmian, szczególnie jeżeli chodzi o wystrój wnętrz. W połowie XVIII wieku dobra wilanowskie odziedziczyła córka Czartoryskich, marszałkowa Izabela Lubomirska, za rządów której Wilanów znów zaczął błyszczeć dawnym blaskiem. W 69 lat później księżna marszałkowa przekazała Wilanów swojej córce i jej małżonkowi Stanisławowi Kostce Potockiemu. Dzięki jego staraniom w 1805 roku w Wilanowie otwarte zostało jedno z pierwszych muzeów w Polsce. Rodzina Potockich z Wilanowem związana była aż do 1892 roku, kiedy to ostatnia z rodu Aleksandra z Potockich Potocka – żona wnuka Stanisława Kostki, Augusta – zapisała włości swemu kuzynowi Ksaweremu Branickiemu. Ród Branickich zamieszkiwał w Wilanowie do 12 września 1944 r., kiedy to rodzina została ewakuowana przez wojska okupacyjne do Nieborowa, a stamtąd po wyzwoleniu wywieziona przez NKWD i internowana w ZSRR. W 1945 pałac został znacjonalizowany i stał się oddziałem Muzeum Narodowego w Warszawie. Pałac w Wilanowie należy do tych nielicznych zabytków w Warszawie, które w niezmienionej postaci przetrwały okres II wojny światowej.

WILANÓW NISKI – rejon MSI w dzielnicy Wilanów, a także dawna wieś, obecnie osiedle od którego wzięto nazwę rejonu obejmującego tereny od granicy z Dzielnicą Mokotów, wzdłuż ul. Królowej Marysieńki do ul. Obornickiej, ul. Obornicką do ul. Biedronki, ul. Biedronki do ul. Łucznicznej, ul. Łuczniczą do ul. Trójkpolowej, ul. Trójkpolową do rzeki Wilanówki, wzdłuż rzeki Wilanówki do granicy z Dzielnicą Mokotów.

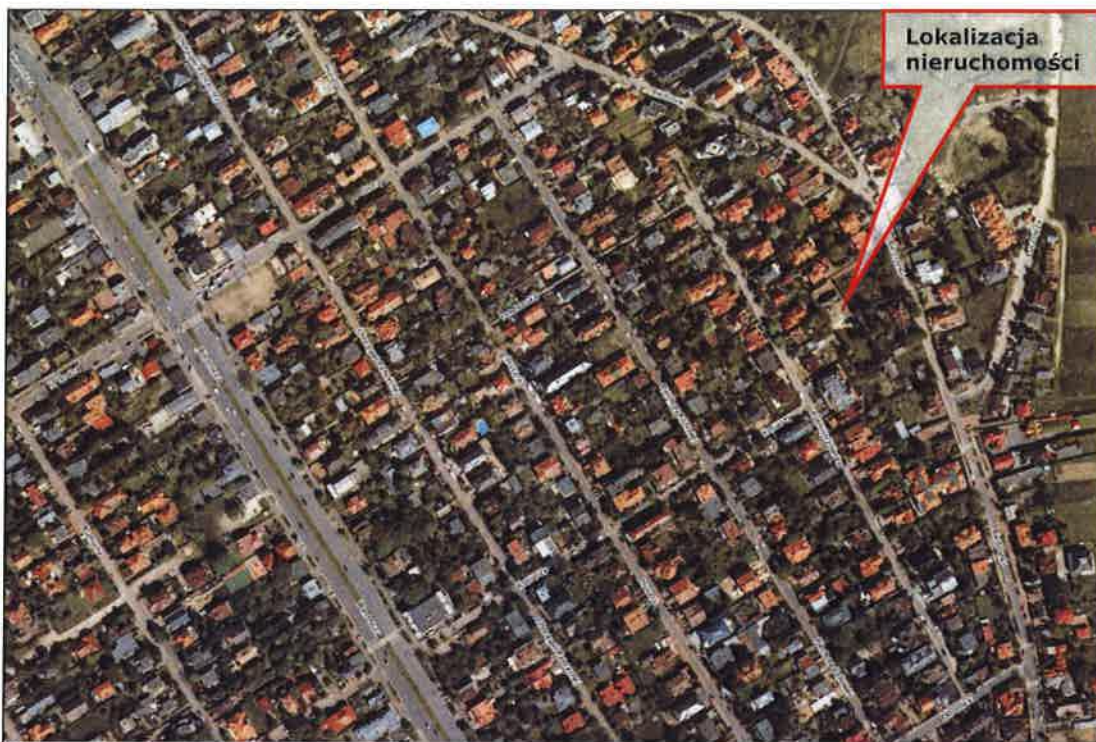


Teren ten to de facto Wilanów, mogący być określany mianem Wilanowa Właściwego lub Starego - w kontraście do Nowego Wilanowa, czyli Pól Wilanowskich które znajdują się w granicach rejonu MSI Błonia Wilanowskie. Stary Wilanów to określenie które funkcjonowało oficjalnie w Ratuszu dzielnicy aż do wprowadzenia nowego podziału na obszary MSI.



4.4 OPIS LOKALIZACJI

Szczegółowa lokalizacja nieruchomości, która jest poddana wycenie jest wskazana na poniższym wycinku ortofotomapy:



Źródło – mapa.um.warszawa.pl, ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w m. Warszawa w południowej części miasta w dzielnicy Wilanów, na osiedlu Wilanów Niski, w odległości około 6 km w linii prostej od centrum Warszawy. Wyceniana nieruchomość jest zlokalizowana przy lokalnej ulicy Biedronki w II linii zabudowy oraz w odległości ok. 500 m od ulicy Wiertniczej, głównej ulicy dzielnicy Wilanów. Wyceniana nieruchomość jest położona w okolicy zabudowanej domami o średnim i wyższym standardzie.

Działka nr 104/5 jest ponadnormatywnej wielkości, „podwójna” i ma kształt regularny zbliżony do lekko wydłużonego prostokąta a jej granice stanowią:

- od zachodu – działki zabudowane domami jednorodzinnymi w zab. wolnostojącej,
- od południa – działka zabudowana domem jednorodzinnym w zab. wolnostojącej,
- od północy – działka zabudowana domem jednorodzinnym w zab. wolnostojącej,
- od wschodu – działka niezabudowana oraz działka nr 104/7 będąca drogą dojazdową z ulicy Biedronki o nawierzchni z kostki betonowej.

Wjazd na teren nieruchomości z ulicy Biedronki – ulicy lokalnej o nawierzchni z kostki betonowej. Stan zagospodarowania nieruchomości jest bardzo dobry. Teren jest ogrodzony na wszystkich granicach, wjazd oraz parking wewnętrzny o nawierzchni z kostki betonowej.

Na nieruchomości znajdują się:

- **rezydencja** – budynek mieszkalny z garażem dwustanowiskowym, w standardzie luksusowym, jednokondygnacyjny z poddaszem mieszkalnym, z przyziemem częściowo zagłębionym w gruncie, wybudowany w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej ok. 568,1 m², w stanie technicznym bardzo dobrym, użytkowany na cele mieszkalne,
- **basen kąpielowy** – zewnętrzny o konstrukcji żelbetowej, bez zadaszenia,

oraz budowle:

- ogrodzenie terenu z elementów stalowych na ramach stalowych na słupkach murowanych i stalowych obetonowanych w cokole betonowym, od frontu działki drogowej i na części granicy północnej, w stanie technicznym dobrym,
- ogrodzenie terenu murowane pełne z cegły silikatowej ze słupkami murowanymi z cegły silikatowej, na granicy wschodniej, zachodniej i południowej, w stanie technicznym dobrym,
- brama wjazdowa z elementów stalowych i blachy na ramie stalowej, rozwierana,
- wjazd, droga dojazdowa, podjazd i chodniki o nawierzchni z kostki betonowej,

Poniżej szczegółowa lokalizacja nieruchomości:



Źródło – geoportal.gov.pl, ilustracja załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

i przyłącza:

- energetyczne,
- wodociągowe,
- kanalizacji sanitarnej,
- gazowe,

Stan zagospodarowania nieruchomości jest bardzo dobry. Ogród zadbany, naturalny z żywopłotami i krzewami na wszystkich granicach, oczko wodne z drzewami, basen zewnętrzny, trawniki.

Poniżej szczegółowa lokalizacja budynków na działce:



Źródło – ortofotomapa M.St. Warszawy, załączona wyłącznie dla celów informacyjnych

Nieruchomość ma dostęp do następującej infrastruktury komunalnej:

- sieć energetyczna,
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej, wybudowana, przygotowana do odbioru technicznego,
- sieć gazowa,

Poniżej szczegółowa lokalizacja przyłączy mediów na działce oraz widok nieruchomości „z lotu ptaka”:



Źródło – ortofotomapa M.St. Warszawy oraz GoogleMaps, załączona wyłącznie dla celów informacyjnych



Wjazd na nieruchomość z ulicy Biedronki



Widok nieruchomości z ulicy Biedronki



Dojazd do rezydencji z ulicy Biedronki



Sąsiedztwo nieruchomości – Biedronki 53, 53A



Ulica Biedronki – widok na południe



Ulica Biedronki – widok na północ



Dojazd do rezydencji z ulicy Biedronki



Przejazd przy rezydencji do części ogrodowej



Północna część nieruchomości – parking przed rezydencją



Południowa część nieruchomości – ogród



Południowa część nieruchomości – ogród



Południowa część nieruchomości – oczko wodne



Z uwagi na cel i zakres oszacowania rzeczoznawca nie oszacował odrębnie wartości rynkowych obiektów niekubaturowych, wychodząc z założenia, że są one elementami towarzyszącymi, niezbędnymi i warunkującymi prawidłowe funkcjonowanie obiektów kubaturowych, tym bardziej, że nie miał możliwości wykonania szczegółowej inwentaryzacji oraz jednoznacznego określenia zastosowanych materiałów i parametrów technicznych elementów uzbrojenia gruntu.

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana podejściem porównawczym na podstawie transakcji rynkowych dla nieruchomości, gdzie udział obiektów niekubaturowych oraz obiektów pomocniczych zawiera się w cenach transakcyjnych przyjętych do porównania w procedurze wyceny.

5 OPIS I FOTOGRAFIE BUDYNKU MIESZKALNEGO

5.1 DANE OGÓLNE

Powierzchnia użytkowa budynku -	ok. 568,1 m ²
Powierzchnia całkowita budynku -	ok. 720,0 m ²
Powierzchnia zabudowy -	ok. 295,5 m ²

Wartości liczbowe podano za dokumentacją Zamawiającej, przyjmując za podstawę danych projekt techniczny budynku oraz pomiary kontrolne.

Rok budowy – nie ustalono, prawdopodobnie ok. 1993 roku,
modernizacja i rozbudowa budynku w latach 2006-2008
budynek poddany prawidłowej polityce remontowej.

Dane według dokumentacji Zamawiającej oraz jego oświadczenia.

5.2 FUNKCJA I OPIS BUDYNKU

Rezydencja - budynek mieszkalny jednokondygnacyjny z poddaszem mieszkalnym, z przyziemem częściowo zagłębionym w gruncie, wybudowany w zabudowie wolnostojącej, z dachem dwuspadowym, naczółkowym.

Budynek wykończony, wykonany w standardzie luksusowym.

Budynek rezydencji ma następujący program użytkowy:

- parter – pokój dzienny – salon, biblioteka, gabinet, kuchnia z jadalnią, garderoba, mieszkanie gościnne (pokój z aneksem kuchennym, sypialnia, łazienka),
- piętro (poddasze) – trzy sypialnie, garderoby, pokój kąpielowy, łazienka, hall,
- przyziemie – salon wypoczynkowy (kino domowe), siłownia, pokój sportowy, sauna, kotłownia z pralnią, garaż dwustanowiskowy,

Budynek jest wykończony luksusowo, z materiałów najwyższej jakości, często sprowadzanych z zagranicy wyłącznie na potrzeby tej inwestycji, posadzki łazienek są wykonane z granitów i płyt marmurowych, podłoga w salonie z drewna afrykańskiego, kominek wykonano z litych bloków marmurowych.



Widok ogólny elewacji frontowej budynku od wjazdu



Widok ogólny elewacji frontowej budynku



Widok budynku od frontu, z północy



Szczegół wejścia do budynku



Elewacja wschodnia, boczne wejście do budynku



Szczegół wjazdu do garażu



Widok ogólny elewacji południowej budynku



Widok ogólny elewacji ogrodowej budynku



Taras



Widok budynku od ogrodu, z południa



Elewacja południowa



Elewacja południowa



Taras



Taras

*Basen**Basen**Taras, wejście do pokoju dziennego**Elewacja południowa**Elewacja zachodnia**Elewacja północna*

5.3 WNĘTRZE BUDYNKU - WYSOKI PARTER

1 Pokój dzienny - salon	62,7 m ²
2 Jadalnia	15,5 m ²
3 Kuchnia	18,8 m ²
4 Biblioteka	23,9 m ²
5 Hall główny	18,8 m ²
6 WC	4,4 m ²
7 Gabinet	12,4 m ²
8 Przedśionek	3,5 m ²
9 Klatka schodowa	2,3 m ²
10 Pokój gościnny z aneksem kuchennym	14,8 m ²
11 Pokój gościnny	13,3 m ²
12 Łazienka gościnna	5,8 m ²
13 Hall	9,5 m ²
14 Garderoba	2,2 m ²
15 Przedśionek	1,0 m ²
16 Pokój dzienny - salon	62,7 m ²
17 Jadalnia	15,5 m ²
18 Kuchnia	18,8 m ²
Razem:	208,9 m²



Parter - pokój dzienny, wyjście na taras



Parter - pokój dzienny



Parter - pokój dzienny



Parter - pokój dzienny, wejście do biblioteki



Parter - biblioteka

*Parter - biblioteka**Parter - jadalnia**Parter - jadalnia*



Parter - kuchnia



Parter - kuchnia



Parter - kuchnia



Parter - gabinet



Parter - hall





Parter - schody na piętro



Parter - hall, schody na piętro



5.4 WNĘTRZE BUDYNKU – PIĘTRO (PODDASZE)

1	Sypialnia I	31,5 m ²
2	Sypialnia II	21,0 m ²
3	Sypialnia III	36,9 m ²
4	Łazienka przy sypialni I	14,2 m ²
5	Garderoba przy sypialni I	7,3 m ²
6	Łazienka - pokój kąpielowy	18,6 m ²
7	Hall	17,2 m ²
Razem:		153,9 m²



Piętro - sypialnia główna



Piętro - sypialnia główna



Piętro - sypialnia główna



Piętro - sypialnia główna



Piętro - łazienka przy sypialni głównej



Piętro - łazienka przy sypialni głównej



Piętro - łazienka przy sypialni głównej



Piętro - łazienka przy sypialni głównej



Piętro - sypialnia II



Piętro - sypialnia II



Piętro - sypialnia II, garderoba



Piętro - sypialnia III



Piętro - sypialnia III



Piętro - pokój kąpielowy



Piętro - pokój kąpielowy



Piętro - pokój kąpielowy



Piętro - pokój kąpielowy



Piętro - hall



Piętro - hall

5.5 WNĘTRZE BUDYNKU – PRZYZIEMIE

1	Sala kinowa - kino domowe	51,4 m ²
2	Letnia kuchnia	25,0 m ²
3	Siłownia / fitness	28,6 m ²
4	Pokój sportowy	23,7 m ²
5	Hall, komunikacja	19,9 m ²
6	Garaż dwustanowiskowy	26,9 m ²
7	Kotłownia / pralnia	19,0 m ²
8	Sauna	4,9 m ²
9	Przedśionalek sauny	2,0 m ²
10	Łazienka	3,9 m ²
Razem:		205,3 m²

Pomieszczenia przyziemia mają wysokość powyżej 2,20 m.



Przyziemie – sala kinowa



Przyziemie – sala kinowa



Przyziemie – sala kinowa



Przyziemie – sala kinowa



Przyziemie – przedsiónek sali kinowej



Przyziemie – pokój fitness



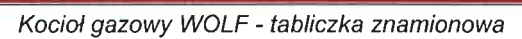
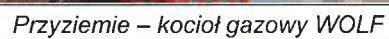
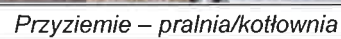
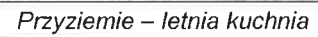
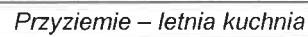
Przyziemie – pokój fitness

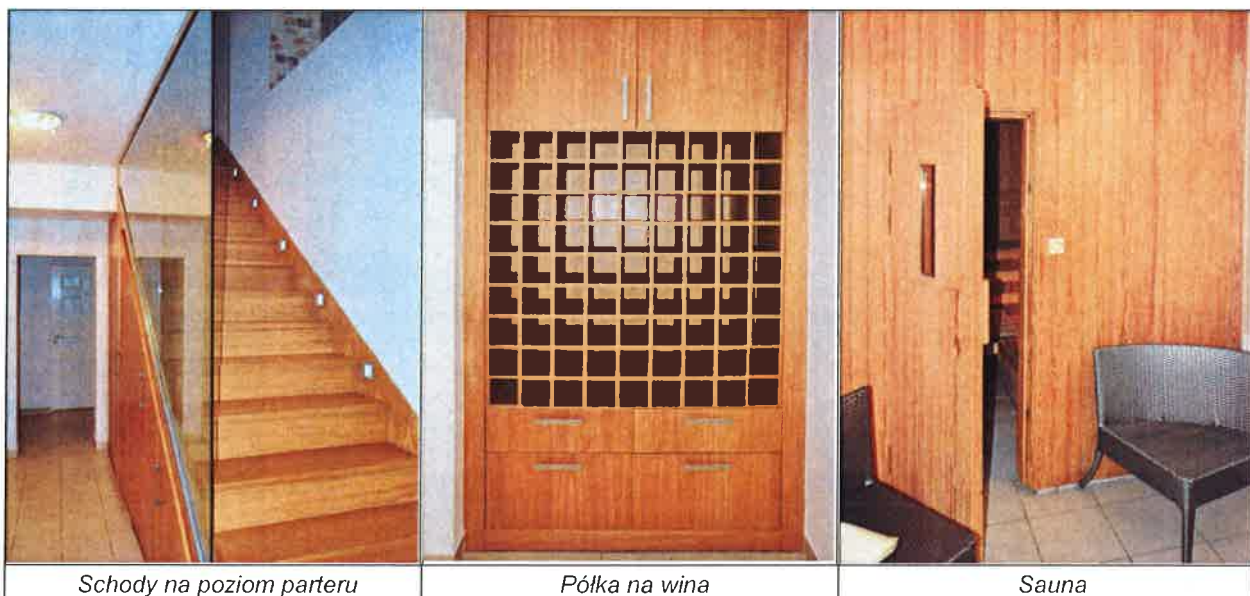


Przyziemie – pokój sportowy



Przyziemie – garaż





Schody na poziom parteru

Półka na wina

Sauna



Sauna - wnętrze

Sauna - przedsionek

Sauna - Łazienka



5.6 DANE TECHNICZNE BUDYNKU

- konstrukcja budynku – tradycyjna, murowana,
- fundamenty – ławy żelbetowe, monolityczne,
- ściany przyziemia – murowane warstwowe, z pustaków ceramicznych od wewnątrz, z cegły ceramicznej pełnej od zewnątrz, z izolacją styropianem,
- ściany wewnętrzne nośne – murowane z cegły ceramicznej pełnej,
- ściany zewnętrzne – murowane warstwowe, z pustaków ceramicznych od wewnątrz, z cegły ceramicznej kratówki od zewnątrz, z izolacją styropianem,
- ścianki działowe – murowane i szkieletowe drewniane,
- stropy – gęstożebrowe, belkowe systemu *Fert-45*,
- schody – żelbetowe, monolityczne z okładzinami z drewna szlachetnego,
- dach – dwuspadowy, naczółkowy o konstrukcji drewnianej, ocieplony,
- nachylenie połaci dachowej - ok. 45°,
- pokrycie dachu – dachówka,
- posadzki i podłogi –
 - pokój dzienny, biblioteka – parkiet z drewna egzotycznego,
 - pokoje mieszkalne – deski sosnowe,
 - kuchnia, hall, komunikacja – gresy polerowane,
 - łazienki, WC – kamień naturalny, gresy polerowane, terakota,
- tynki wewnętrzne – gipsowe lub płyty gipsowo – kartonowe (poddasze),
- tynki zewnętrzne – akrylowe, nakrapiane, na ociepleniu ze styropianu,
- okładziny wewnętrzne – z płyt glazurowanych i gresów,
- stolarka okienna – z profili PCV, w części budynku okna i szyby antywłamaniowe,
- stolarka drzwiowa – płycinowa i płytowa, drewniana, indywidualna,
 - drzwi zewnętrzne – stalowe i drewniane, antywłamaniowe,
- brama garażowa – segmentowa, z profili PCV,
- instalacje - elektryczna - oświetleniowa, siłowa,
 - wodociągowa, armatura najwyższej jakości, filtrowana,
 - kanalizacyjna,
 - gazowa,
 - centralne ogrzewanie z kotłem gazowym WOLF,
 - kominek w pokoju dziennym,
 - kominek w sali kinowej,
 - klimatyzacja,
 - logistyczna, CCTV alarmowa,

5.7 STAN TECHNICZNY BUDYNKU

Stan techniczny budynku oszacowano na podstawie oględzin i zużycia technicznego budynku oraz jego elementów składowych.

Stan techniczny budynku – *dobry*,

W czasie oględzin stwierdzono, że:

- budynek jest wykończony z bardzo dużą dbałością o szczegóły,
- poziom robót wykończeniowych jest bardzo wysoki,
- materiały wykończeniowe najwyższej jakości, w większości importowane na specjalne zamówienia,
- rozwiązania funkcjonalne budynku są poprawne,
- budynek jest użytkowany jako obiekt mieszkalny.

6 ANALIZA RYNKOWA

Dla potrzeb niniejszej wyceny zbadano lokalny rynek nieruchomości użytkowych oraz dokonano jego analizy na podstawie wskazanych źródeł informacji, w szczególności bazy danych transakcyjnych.

Zakres analizy i stopień jej szczegółowości wynikał w szczególności z:

- stanu prawnego wycenianej nieruchomości, w tym przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją,
- celu i zakresu wyceny, w tym przypadku określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu kredytu.
- dostępności i liczebności danych rynkowych odnoszących się zwłaszcza do transakcji rynkowych nieruchomościami o atrybutach porównywalnych do atrybutów nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- metodologii przyjętej do sporządzenia wyceny.

Celem dokonanej analizy rynku było określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny, a w szczególności:

- stanu i stopnia rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- uwarunkowań tego rynku, w tym stosunków w zakresie popytu i podaży oraz kształtowania się cen transakcyjnych na tym segmencie rynku,
- stopnia spełnienia przez nieruchomość wymogów rynku lokalnego,
- wybór danych przyjętych w procesie szacowania.

6.1 OPIS RYNKU

6.1.1 RODZAJ RYNKU

Rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi o charakterze rezydencyjnym, będących przedmiotem prawa własności.

6.1.2 OBSZAR RYNKU

Teren miasta Warszawa, dzielnice Wilanów i południowy Mokotów.

Obiekty tej wielkości jak wyceniany funkcjonują jedynie na rynku lokalnym, dlatego przy wycenie jako punkt odniesienia przyjęto rynek warszawski.

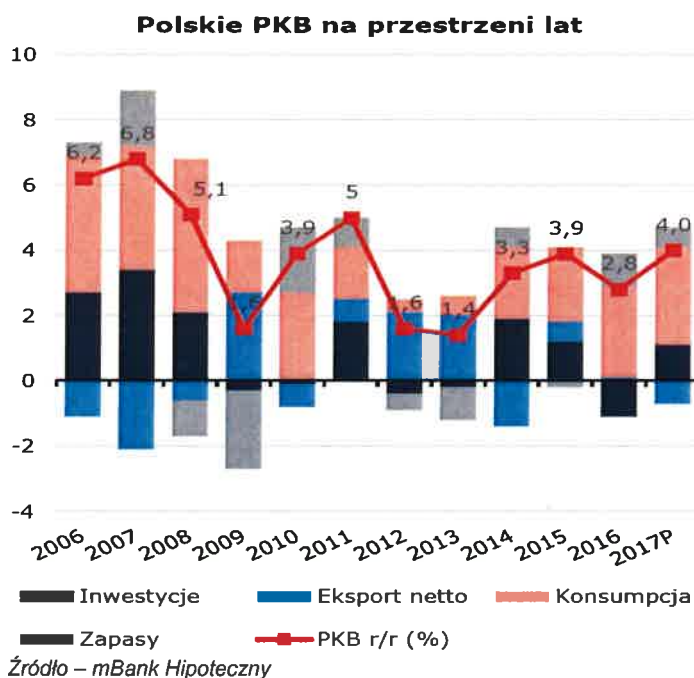
6.1.3 OKRES BADANIA CEN

Od roku 2014.

6.2 OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

Gospodarka polska – mimo stagnacji na głównych rynkach eksportowych – wciąż znajduje się na ścieżce wzrostu. Zapoczątkowane w 2013 roku ożywienie gospodarcze było kontynuowane również w 2015 roku – wzrost gospodarczy przekroczył 3,0%. Jednocześnie odnotowano przyspieszenie wzrostu wynagrodzeń ponad 4%, a liczba osób pozostających bez pracy spadła po raz pierwszy od ponad dwóch lat poniżej dwóch milionów. Tym niemniej, I półrocze 2016 roku było również okresem wzrastającej niepewności co do krótkoterminowych perspektyw polskiej gospodarki. Negatywnie w 2015 r. zaskoczyła inflacja. Wbrew prognozom rok upłynął pod znakiem niemal monotonicznego jej spadku – w lipcu po raz pierwszy w historii spadła ona poniżej zera a na koniec roku sięgnęła -1%.

W 2016 rok polska gospodarka weszła solidnie rozpędzona, a wzrost gospodarczy w I kwartale wyniósł aż 3,4%, zaskakując pozytywnie ekonomistów, przebijając oczekiwania nawet największych optymistów. Choć nie brakowało czynników ryzyka i towarzyszących im obaw o polską gospodarkę, a także negatywnych niespodzianek w danych o wyższej częstotliwości, wzrost gospodarczy w kolejnych kwartałach utrzymał się powyżej 3% (3,5% w II kwartale, 3,1% w IV kwartale).



Na bardzo dobre wyniki polskiej gospodarki złożyło się kilka czynników:

- Dalsze przyspieszenie w konsumpcji, wspierane wyższym realnym wzrostem dochodów gospodarstw domowych (dotyczy to nie tylko płac, ale również innych źródeł dochodu takich jak świadczenia społeczne) i systematycznie poprawiającymi się nastrojami konsumentów. W 2016 roku, przy dość umiarkowanych wzrostach sprzedaży detalicznej, za gros wzrostów konsumpcji odpowiadały usługi.
- Silne wzrosty inwestycji prywatnych, które odpowiadały w 2016 roku za większą część wzrostu nakładów na środki trwałe w gospodarce. Siła inwestycji prywatnych to w opinii Banku przede wszystkim efekt odroczonego popytu inwestycyjnego (w okresie dekonunktury przedsięwzięcia były odkładane na później) i silnej poprawy sentymentu przedsiębiorstw na przełomie roku, a także konieczność zwiększania mocy wytwórczych, których wykorzystanie jest relatywnie wysokie.

- Duża żywotność polskiego rynku pracy – w 2016 roku obserwowaliśmy dalszy spadek stopy bezrobocia, która w grudniu sięgnęła zaledwie 11,4% (wobec 13,4% na koniec 2015 r.). Jednocześnie, w minionym roku dynamicznie rosła liczba pracujących – w zależności od przyjętej miary i źródła danych, wzrost ten wyniósł od 0,7 do 2%.
- Drastyczne złagodzenie polityki pieniężnej w poprzedzającym roku, które obok natychmiastowych skutków w postaci zmniejszenia obciążeń budżetów gospodarstw domowych obsługą zadłużenia, wpłynęło również na strukturę ich aktywów (wycofywanie środków z kont oszczędnościowych i przenoszenie do funduszy inwestycyjnych lub ich wydawanie), wspierając wydatki konsumpcyjne.

Wbrew powszechnym prognozom i wbrew oczekiwaniom NBP, w 2016 inflacja nie powróciła do wzrostów. Przeciwnie – to właśnie w 2016 roku inflacja spadła poniżej zera i to właśnie w tym roku notowano w kolejnych miesiącach kolejne rekordy na tym obszarze. Na przestrzeni roku inflacja spadła z 0,5% notowanych w styczniu 2016 do -1% w grudniu 2016. Złożyło się na to wiele czynników, poczynając od silnych spadków cen żywności związanych z bardzo dobrymi zbiorami i późniejszą wojną handlową z Rosją, a skończywszy na „szoku naftowym” pod koniec 2014 (spadek cen ropy naftowej o ponad 50%), którego efekty jeszcze w pełni nie znalazły odzwierciedlenia w danych CPI. Na te impulsy nałożył się niski poziom inflacji bazowej, który należy wiązać ze zjawiskami deflacyjnymi w otoczeniu zewnętrznym polskiej gospodarki (ujemne tempo wzrostu cen dóbr importowanych przez większą część doku) i wciąż niepełną odbudowę popytu wewnętrznego w kraju. W takich warunkach średnioroczne tempo wzrostu cen konsumentów wyniosło w 2014 roku niemal dokładnie zero.

Po pierwsze, wpływ konfliktu ukraińsko-rosyjskiego, jego politycznych reperkusji i załamania aktywności ekonomicznej w obydwu krajach zaczął być odczuwalny w sposób wyraźny przez polskich przedsiębiorców. Zgodnie z danymi GUS, wyrażony w złotych eksport do państw Europy Środkowo - Wschodniej (a więc przede wszystkim do Rosji i na Ukrainę) spadł w pierwszych pięciu miesiącach roku o 10% w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku, przy czym spadek wartości dóbr wysyłanych z Polski na Ukrainę sięgnął w tym okresie 30%.

Po drugie, aktywności gospodarczej w I kwartale w pełni pomogły korzystne warunki atmosferyczne, jako że ciepła i sucha zima pozwoliła na wczesne rozpoczęcie prac budowlanych. Przesunięcie to dostrzeżono zarówno w danych miesięcznych dot. produkcji budowlano-montażowej i liczby mieszkań, których budowy rozpoczęto, jak i w wynikach tych branż przetwórstwa przemysłowego, których produkty znajdują zastosowanie przede wszystkim w budownictwie (cement i produkty rafineryjne, metale).

Po trzecie, obowiązujące przez pierwsze trzy miesiące roku zmienione zasady odliczania VAT od samochodów innych niż ciężarowe (popularne „samochody z kratką”) pozwoliły na istotne zwiększenie sprzedaży samochodów, klasyfikowanych równocześnie jako środki trwałe (środki transportu) przez przedsiębiorców dokonujących zakupów. Stanowiło to czynnik zwiększający jednocześnie konsumpcję i inwestycje prywatne.

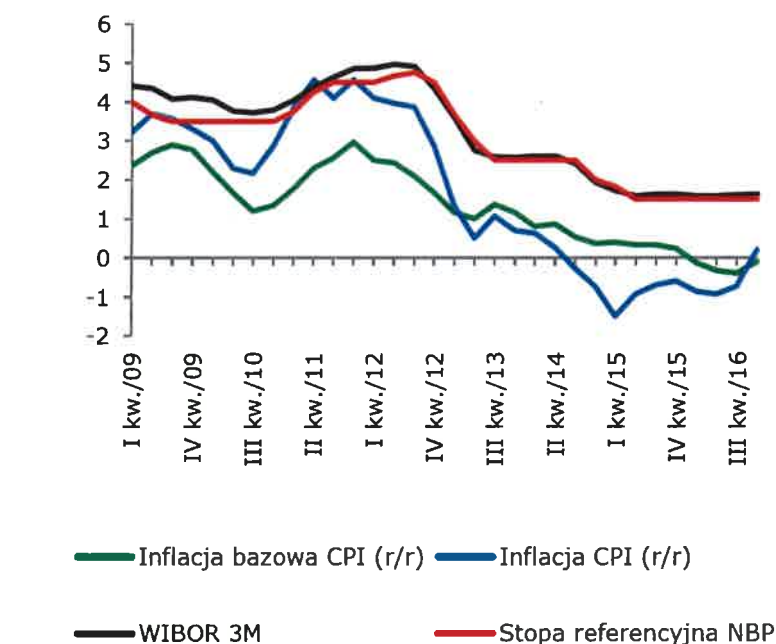
Wymienione wyżej czynniki nałożyły się na pozytywne tendencje istniejące już wcześniej w polskiej gospodarce – mowa tu przede wszystkim o rosnącej skłonności przedsiębiorstw do inwestowania (do czego zmusza wzrost popytu i wysoki poziom mocy wytwórczych) oraz o stale poprawiającym się sentymencie gospodarstw domowych, które na konsumpcję wydają coraz większe strumienie dochodów (przede wszystkim płac). Tym niemniej, o ile I kwartał był czasem pozytywnych zaskoczeń, o tyle w kolejnych trzech miesiącach dominowały negatywne niespodzianki. Spowolnienie dynamiki produkcji przemysłowej i produkcji budowlano-montażowej w II kwar-

tale, w połączeniu z zakończeniem oddziaływania jednorazowych czynników sprawia, że – w ocenie Banku – wzrost gospodarczy w II kwartale najprawdopodobniej spowolnił do ok. 3,0% r/r. Zmienne koleje polskiej gospodarki znalazły również odzwierciedlenie w pogorszeniu sentymentu przedsiębiorców, najsilniej widocznym w odpowiedziach udzielanych przez menadżerów logistyki (indeks PMI).

I połowa roku w polityce pieniężnej upłynęła pod znakiem kontynuacji łagodnego nastawienia, uzasadnionego przez brak presji inflacyjnej w gospodarce. Konsensus, zarówno w łonie Rady Polityki Pieniężnej, jak i wśród analityków i uczestników rynku wskazywał na utrzymywanie stóp procentowych na rekordowo niskim poziomie przez kolejne miesiące. Zmiana w polityce pieniężnej przychodziła jednak powoli.

Oczekiwania wznowienia cięć stóp procentowych pojawiły się w maju i czerwcu, wraz z pogorszeniem krajowych danych makroekonomicznych, intensyfikacją wojny handlowej z Rosją oraz rozpoczęciem nowej fazy luzowania monetarnego przez Europejski Bank Centralny. Informacje napływające w miesiącach wakacyjnych tylko ten trend wzmocniły i ostatecznie na wrześniowym posiedzeniu RP zasignalizowała rozpoczęcie nowego cyklu cięć stóp procentowych. Doszło do tego w październiku, kiedy stopa referencyjna została obniżona o 50 pb (lombardowa aż o 100 pb).

W kolejnych miesiącach na decyzjach RPP zaważyły wewnętrzne różnice zdań co do adekwatnej reakcji na połączenie solidnego wzrostu gospodarczego i pogarszających się perspektyw inflacyjnych, i na posiedzeniach w listopadzie i grudniu nie doszło do obniżek, choć gołębie skrzydło Rady Polityki Pieniężnej takie wnioski regularnie zgłaszało.



Źródło – mBank Hipoteczny

6.3 RYNEK NIERUCHOMOŚCI W POLSCE

Wśród najważniejszych czynników ryzyka dla polskiej gospodarki wymienić należy recesję na rynkach zagranicznych utrudniającą eksport, kryzys na światowych rynkach finansowych i coraz większe uzależnienie polityki kredytowej banków krajowych od zewnętrznych źródeł finansowania.

Dwa pierwsze czynniki znajdują się poza zasięgiem oddziaływania krajowej polityki gospodarczej, która może wykorzystywać jedynie środki o charakterze buforowym, ochraniające polski rynek przed skutkami zewnętrznych zawirowań. Wydaje się, że wyjaśnienia wymaga czynnik trzeci, ważny co najmniej z dwóch powodów. Jest często niedocenianą, endogeniczną przyczyną kryzysów bankowych i gospodarczych oraz znajduje się w zasięgu wpływu krajowej polityki gospodarczej. Rynek nieruchomości w Polsce jest silnie związany z rynkiem kredytów hipotecznych, które finansują obecnie ponad 85 % zakupów mieszkań. Budownictwo stanowiło jak dotychczas silną lokomotywę wzrostu całej gospodarki.

W tych trudnych okolicznościach, których jednym z poważniejszych katalizatorów był rynek nieruchomości w USA i Europie warunki funkcjonowania tego rynku na terenie naszego kraju też uległy znaczącemu pogorszeniu. Przede wszystkim pojawiły się poważne utrudnienia ze strony kapitału finansującego rynek nieruchomości, który do niedawna podejmował się finansowania inwestycji powyżej ich wartości zaś obecnie wymaga znacznego wkładu własnego. Decyzja ta utrudniła życie zarówno jednostkowym konsumentom, którzy nie mają możliwości sfinansowania własnego mieszkania przy takich wymaganiach instytucji finansowych, jak i deweloperom.

Deweloperzy ubiegający się o finansowanie nie mają już zagwarantowanego pozytywnego nastawienia banków, które nauczone gorzkim doświadczeniem prześwietlają wszelkie inwestycje i bardzo ostrożnie finansują nowe inwestycje. Nie inaczej jest też z tymi, którzy kończą inwestycje i z różnych względów nie są w stanie, ze względu na różnice kursowe czy też inne czynniki, sfinansować jej do końca a banki niechętnie przyznają następne środki na dokończenie, dla ratowania tych, już wykorzystanych. Powoduje to silne napięcia na rynkach nieruchomości i w niektórych przypadkach skutkuje ogłoszeniem bankructwa przedsiębiorców, a czasami tylko znacznymi obniżkami cen nieruchomości. Jest to forma reakcji na sytuację na rynku gdzie podaż jest ciągle znacznie wyższa od popytu, stłumionego przez instytucje finansowe. Kredyt na zakup nowych mieszkań na rynku wtórnym zaczął stanowić nieoczekiwaną konkurencję dla deweloperów. Finansuje bowiem zakup mieszkań oferowanych przez niedawnych nabywców. W ten sposób firmy deweloperskie narażone są na silną konkurencję ze strony swoich byłych klientów. Po trzecie – nastąpiła gwałtowna zmiana modelu finansowania mieszkań. Dotychczasowy model, polegający na zaliczkach wpłacanych okresowo przez nabywców, uległ zmianie. Klienci mają coraz bogatszą ofertę nabycia nieruchomości gotowych, dlatego nie chcą akceptować zaliczkowego finansowania mieszkań, które są dopiero w fazie projektowania lub budowy.

Sytuacja kryzysu na rynkach finansowych nie jest jedynym czynnikiem mającym wpływ na rynek nieruchomości. W obliczu kryzysu, obniżenia prognoz wzrostu gospodarczego, przewidywanego wzrostu bezrobocia oraz wahań stabilności walutowej złotówki nowego znaczenia zaczynają nabierać także takie czynniki jak brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas ten element mimo, że zauważany, powodujący wzrost wartości kosztów i długotrwałości oczekiwania na zwrot z zainwestowanego kapitału był rekompensowany przez systematyczny wzrost cen nieruchomości i łatwą zbywalność przy rosnącym popycie. Jednak gdy zabrakło siły napędowej dla rynku – popytu, zaczęły się problemy także z cenami nieruchomości, inwestorzy znacznie baczniej obserwują wszelkie czynniki powodujące wzrost koniecznych nakładów i dążą do obniżenia kosztów. Spadające tempo inwestycji w

nieruchomości musiało się także odbić na rynku nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę. Jeszcze w 2007 roku widać było determinację wielu inwestorów, którzy nie bacząc na długotrwałe procedury administracyjne walczyli o odrolnienie każdego skrawka ziemi nadającego się pod zabudowę, najchętniej mieszkaniową. Obecnie nie widać już tej determinacji, szczególnie jeżeli chodzi o grunty, dla których istnieje możliwość wydania warunków tylko i wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową.

Niestety okazuje się, że ograniczenie popytu powoduje znaczne osłabienie zainteresowania zakupem gruntów i choć nie obserwuje się jeszcze znaczących spadków cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych to jednak zmiany, które zamierza wprowadzić ustawodawca mogą wraz z aktualnie panującymi warunkami ekonomicznymi doprowadzić do niewielkiej korekty cen transakcyjnych.

W dużo lepszej sytuacji znajduje się sektor nieruchomości gruntowych niezabudowanych o możliwym wykorzystaniu pod zabudowę komercyjną i usługową. Tutaj kwestie związane z wpływem szeroko pojętego kryzysu i zmniejszenia popytu jest znacznie mniej odczuwalna. Powodem jest mocniejszy związek tego sektora z rodzimą sytuacją gospodarczą. Oczywiście tempo wzrostu popytu na tego rodzaju grunty też poddało się ogólnie przyjętej tendencji, która prowadzi do zmniejszenia, jednak spowodowało to tylko niewielkie spowolnienie rynku.

W granicach miast jest coraz mniej gruntów, na których możliwa jest zabudowa obiektem o przeznaczeniu komercyjnym lub usługowym. Zdecydowana większość wydanych decyzji dotyczy budynków mieszkalnych ewentualnie mieszkalno – usługowych. Wynika to z inercji rynku nieruchomości, którego reakcja na warunki makroekonomiczne jest zawsze opóźniona o kilka miesięcy, ale także z dużo większego popytu, jakimi charakteryzowały się grunty o tym przeznaczeniu w poprzednich latach.

6.4 POPYT NA MIESZKANIA I DOMY

Popyt na rynku mieszkaniowym stymulowany był znacznym wzrostem gospodarczym, rosnącym optymizmem oraz tanimi, jednak ostatnio drożącymi kredytami mieszkaniowymi. Brak aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego znacznie utrudnia uzyskanie pozwolenia na budowę, co skutkuje mniejszą ilością realizacji nowych projektów w stosunku do popytu na nie.

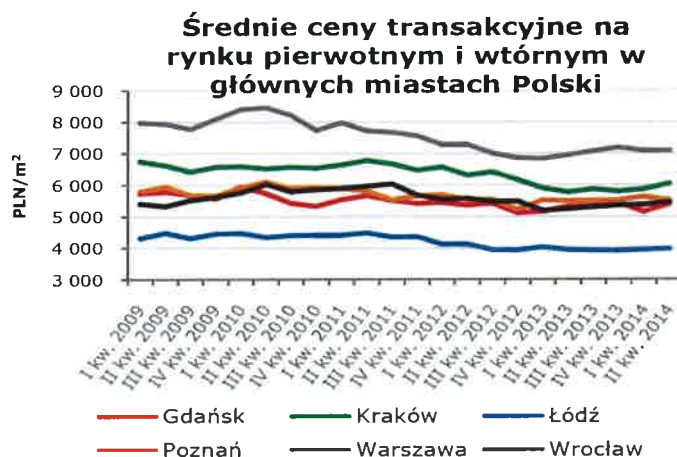
Niskie stopy procentowe w połączeniu ze wzrostem optymizmu nabywców spowodowanym poprawą sytuacji gospodarczej, sprzyjały utrzymaniu sprzedaży mieszkań w 6 głównych miastach Polski na dobrym poziomie. Malejąca podaż lokali na rynku pierwotnym zaowocowała ożywieniem w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z przewidywaniami liczba oferowanych na rynku mieszkań w I połowie 2016 r. uległa zwiększeniu w porównaniu z rokiem poprzednim. W sześciu głównych miastach Polski liczba ta na koniec II kwartału wyniosła 43,9 tys. i był to wzrost o 6 % w porównaniu z danymi na koniec 2015 r.



Liderem w zakresie największej liczby oferowanych mieszkań na rynku pierwotnym pozostała Warszawa. Liczba ta wyniosła ok. 16,7 tys. (\uparrow 10,6% r/r), w tym ok. 4,1 tys. gotowych lokali (\downarrow 22% r/r). Oferta w takich miastach jak Łódź, Poznań oraz Wrocław wzrosła odpowiednio r/r o: 15%, 20%, 8%. Największy spadek w tym zakresie odnotowano w Gdańsku oraz Krakowie.

Utrzymujące się na stabilnym poziomie ceny, coraz to lepsze dopasowanie oferty pod względem powierzchniowym, stabilizacja stóp procentowych oraz wzrost wynagrodzenia zachęcały nabywców do zakupów. Średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym i wtórnym w sześciu analizowanych miastach uległy nieznacznej korekcie (\uparrow ok. 2% r/r). Wzrost cen na obydwu rynkach nastąpił we Wrocławiu (\uparrow ok. 4% r/r), Warszawie (\uparrow ok. 3% r/r), Krakowie (\uparrow ok. 2% r/r) oraz Gdańsku i Poznaniu o 1% r/r. Spadek o 1% r/r odnotowano Łodzi. Analiza ceny nieruchomości mieszkaniowych na rynku wtórnym w analizowanych miastach wykazała kilku procentową korektę. Największy wzrost cen odnotowano w Poznaniu (\uparrow ok. 4,1% r/r), Wrocławiu (\uparrow ok. 2% r/r), Łodzi (\uparrow ok. 1,5% r/r) i Warszawie (\uparrow ok. 1,2% r/r). Ujemną korektę cen transakcyjnych odnotowano w Gdańsku (\downarrow ok. 1,3% r/r).

Największy spadek cen transakcyjnych na rynku pierwotnym odnotowano w Łodzi i Poznaniu (\downarrow odpowiednio o ok. 2% i 1% r/r). We Wrocławiu, Warszawie, Krakowie, Gdańsku nastąpił wzrost na poziomie odpowiednio: \uparrow ok. 5% r/r, 4 % r/r, 3% r/r, 2% r/r.



Na dostępność mieszkań na rynku w głównej mierze wpływa wynagrodzenie oraz ceny nieruchomości. W I połowie 2016 r. średnia dostępność mieszkania wzrosła o ok. 3% w porównaniu z danymi na koniec 2015 r. Obserwowany trend wzrostowy dostępności jest spowodowany rosnącym średnim wynagrodzeniem brutto oraz stabilizacją cen na rynku nieruchomości.

W 2016 r. przeciętny okres ekspozycji potrzebny na znalezienie nabywcy mieszkania uległ wydłużeniu średnio o ok. 3% w porównaniu z danymi na koniec 2015 r.

Czas sprzedaży uległ skróceniu w Krakowie oraz Wrocławiu. W pozostałych miastach możemy zaobserwować jego wydłużenie. Najbardziej płynne są mieszkania z segmentu popularnego (2 lub 3-pokojowe, do 60 m²). Mieszkania atrakcyjne cenowo oraz w dobrej lokalizacji znajdowały swoich nabywców w znacznie krótszym czasie. Możemy przypuszczać, że przy obecnym zmniejszeniu oferty deweloperskiej klienci będą szybciej decydować się na zakup atrakcyjnego dla nich mieszkania.

6.5 OKRES EKSPOZYCJI NA RYNKU

Typowy okres ekspozycji dla nieruchomości mieszkalnych (przy założeniu „rozsądnej” ceny wywoławczej) to około 6 do 12 miesięcy obecności na rynku.

Dla tej nieruchomości typowy okres ekspozycji to czas około 12 miesięcy, jest on zależny głównie od sytuacji na rynku, który dla nieruchomości mieszkalnych należy obecnie do najbardziej stabilnych segmentów rynku.

6.6 PROGNOZA RYNKU NA ROK 2017

Dalszy rozwój rynku kryje się przede wszystkim w możliwościach finansowych przyszłych nabywców nieruchomości tj. w zdolności kredytowej ludności. Z tego powodu nie było widocznego wzrostu cen w latach 2011 - 2014 i pierwszej połowie 2015 roku, a także oczekuje się niewielkiego wzrostu cen w 2017 roku, który mimo wszystko nie wystąpił w roku 2016 w znacznym stopniu. Dalszych znacznych wzrostów cen mieszkań nie można oczekiwać w stolicy. W innych aglomeracjach nie można spodziewać się dużych wzrostów cen, jednak nie prognozowałbym tak dużych wahań cen jak w zeszłym roku.

Czynnikami stymulującymi popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych będą:

- prognozy obniżki poziomu stóp procentowych od II połowy 2016 r.;
- perspektywa docelowego obniżania poziomu LTV;
- stabilizacja cen mieszkań na rynku nieruchomości mieszkaniowych, niewielkie fluktuacje w wysokości cen nieruchomości na rynku pierwotnym, natomiast w przypadku rynku wtórnego przewiduje się stabilizację cen;

Czynnikiem negatywnie wpływającym na popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych będzie:

- wysoka niepewność na rynku;
- wejście w życie nowej rekomendacji S, która uniemożliwi zaciągnięcie kredytu na 100% wartości nieruchomości.

Czynniki wpływające na podaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych :

- zmniejszenie skali rozpoczynanych nowych inwestycji mieszkaniowych w ubiegłych latach będzie skutkowało wyhamowaniem ilości mieszkań oddanych do użytkowania, które najsilniej będzie odczuwalne w II połowie 2016 r. i I połowie 2017 r.;
- malejąca oferta mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym będzie sprzyjała ożywianiu podaży i zachęcała do rozpoczynania nowych inwestycji;
- utrzymująca się na wysokim poziomie (ok. 20%) rentowność deweloperskich projektów mieszkaniowych będzie zachęcała do rozpoczynania nowych inwestycji. Utrzymanie ceny mieszkań na stałym poziomie, przy niskich, spadających cenach czynników produkcji zapewni wysokie stopy zwrotu.



7 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

7.1 OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH

W oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją jest uwzględniona wartość rynkowa budynków oraz infrastruktury towarzyszącej budynkom – ponieważ każdy z obiektów porównywanych został sprzedany wraz z tą infrastrukturą i jej wartość zawarta jest w cenie transakcyjnej.

Do celów oszacowania wartości nieruchomości zabudowanej wykorzystano zaistniałe na rynku lokalnym Wilanowa i południowego Mokotowa miasta st. Warszawa transakcje - wyniki sprzedaży rezydencji i dużych domów mieszkalnych. Selekcji obiektów porównawczych dokonano w ten sposób, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do obiektu wycenianego (lokalizacja, przeznaczenie, atrakcyjność, forma własności, funkcja i standard budynku, instalacje w budynku itp.). Uzyskane ceny transakcyjne zostały sparametryzowane cechami cenotwórczymi obiektów porównywanych i zróżnicowane w stosunku do cech obiektu objętego wyceną. Powierzchnie użytkowe budynków podano na podstawie odpowiednich aktów notarialnych transakcji sprzedaży tych obiektów.

Do porównania przyjęto nieruchomości zabudowane rezydencjami mieszkalnymi, w szczególności w wysokim i podwyższonym standardzie.

lp	Data	Miasto	Dzielnica	Ulica	Numer	Numer działki	Obręb	Pow. użytkowa budynku	Obszar gruntu [m ²]	WZ	Cena transakcyjna [PLN]	Cena 1 m ² p.u. budynku [PLN/m ²]	Uwagi, stan techniczny
1	2014-04-22	Warszawa	Wilanów	Przyczółkowa	82A	4, 3/2	1-06-81	ok. 264,0	1.936	0,14	3.800.000 zł	14.393,94 zł	BIAU rezydencja 1,5k podp. Pz-220 m ² , RB-2001, rzutbudowa 2000, garaż dublet Pz-30 m ² , basen z ew. sid podwyższony
2	2014-05-30	Warszawa	Mokotów	Ursynowska	5	64/2	1-01-26	ok. 890,5	2.225	0,40	15.000.000 zł	16.844,47 zł	BIAU rezydencja 2k podp. bliźniak, Pz-890,5 m ² , garaż dublet RB-2011, sid deweloperki
3	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Zawrat	4	62	1-02-18	ok. 307,4	714	0,43	4.059.000 zł	13.204,29 zł	BIAU 2k podp. wzniosłości, garaż, Pz-307,37 m ² , standard średni, obecne przedzielniki
4	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Racławicka	120	86	1-02-01	ok. 239,0	1.298	0,18	4.360.350 zł	18.244,14 zł	Budynek włokowy, użytkowy, 2k podp. Pz-238,98 m ² , RB-ok 1936, Garaż 1k dublet, 1st. Standard podwyższony, UW, zabitek
5	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Łowicka	39A	34	1-01-09	ok. 389,8	792	0,49	7.341.870 zł	18.834,97 zł	Budynek włokowy, użytkowy, 2k podp. Pz-389,79 m ² , RB-ok 1930, Garaż 1k wzniosł. 2st. Standard podwyższony, UW, zabitek
6	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Racławicka	126	84	1-02-01	ok. 465,4	1.298	0,36	7.007.000 zł	15.055,87 zł	Budynek włokowy, użytkowy, antenasa, 2,5k podp. Pz-464,44 m ² , RB-ok 1936, Standard podwyższony, UW
7	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Willowa	7	59/1, 59/2	1-01-14	ok. 522,8	775	0,67	9.320.940 zł	17.828,88 zł	Budynek włokowy, użytkowy, antenasa, 2,5k podp. Pz-522,81 m ² , RB-ok 1930, Standard podwyższony, mała działka, UW
8	2014-10-25	Warszawa	Wilanów	Husari	12	120	1-05-49	ok. 302,4	782	0,39	4.550.000 zł	15.046,30 zł	BIAU 2k podp. wzniosłości, Pz-189 m ² , RB-1965, do remontu, Garaż/BOosp 1k wzniosł. 2-stan Pz-110 m ² , RB-1965
9	2015-03-02	Warszawa	Wilanów	Królewska Jakuba	75	133	1-05-38	ok. 760,8	1.324	0,57	9.100.000 zł	11.961,09 zł	Bud. barowo rezydencyjny 2,5-kond podp. Pzab - 251,0 m ² , Pud. - 760,8 m ² , RB-2006, garaż wewn. Standard podwyższony
10	2015-01-29	Warszawa	Ursynów	Perkalowa	8	29	1-12-16	ok. 417,9	981	0,43	5.847.686 zł	13.993,03 zł	BIAU rezydencja 1,5k podp. wzniosłości, Pz-417,9 m ² , RB-2011, garaż w bud. 2-stan. standard podwyższony
11	2015-02-19	Warszawa	Mokotów	Jazgarzewska	14	22/5	1-03-10	ok. 413,0	1.021	0,40	6.850.000 zł	16.585,96 zł	BIAU rezydencja 1,5k podp. wzniosłości, Pz-238 m ² , Pz-413 m ² , RB-1950, garaż 1st. stan wewn. po remoncie, standard podwyższony, UW
12	2015-06-24	Warszawa	Wilanów	Rumiana	100B	123	1-05-39	ok. 273,8	874	0,31	4.160.000 zł	15.168,13 zł	BIAU rezydencja 2k podp. wzniosłości, Pz-171 m ² , RB-2006, garaż 1st. stan w wewn. wysoki standard
13	2015-06-24	Warszawa	Mokotów	Obserwatorów	9	30	1-02-20	ok. 712,0	844	0,84	7.360.000 zł	10.337,08 zł	BIAU rezydencja 2k wzniosłości, Pz-712 m ² , RB-2015, stan deweloperki, garaż w bud.
14	2015-11-24	Warszawa	Wilanów	Wierciszka	63	49, 50/3, 50/1, 50/2	1-05-48	ok. 734,4	1.285	0,57	14.715.720 zł	20.037,75 zł	Budynek mieszkalno-biurowy 2,5-kond podp. Pzab - 459 m ² , RB-2010, nowy, standard średni
15	2015-10-20	Warszawa	Wilanów	Rzodkiewki	19	3/18	1-10-14	ok. 337,4	2.210	0,15	3.600.000 zł	10.669,83 zł	BIAU 1,5k podp. wzniosłości, Pz-337,4 m ² , RB-2010, garaż 1,5k wzniosł. 2-stan. sid. podwyższony
16	2016-03-11	Warszawa	Mokotów	Jazgarzewska	22	22/1	1-03-10	ok. 338,8	792	0,43	3.950.000 zł	11.665,68 zł	BIAU 2k cz. podp. wzniosłości, Pz-338,8 m ² , Pz-183,0 m ² , RB-ok 1950, garaż w bud. do remontu
17	2016-07-06	Warszawa	Wilanów	Syła	103B	3/3	1-06-17	ok. 345,5	754	0,46	4.170.000 zł	12.069,46 zł	BIAU 2k podp. wzniosłości, Pz-345,5 m ² , RB-ok 2000, garaż w bud. 2-stan
18	2016-09-28	Warszawa	Mokotów	Inspektowa	3B	8/11	1-02-28	ok. 500,8	1.462	0,34	8.200.000 zł	16.373,80 zł	BIAU 2k podp. wzniosłości, Pz-500,78 m ² , RB-2012, garaż w bud. 2-stan
19	2017-02-01	Warszawa	Mokotów	J.S. Bacha	26A	11/3	1-04-14	ok. 307,5	535	0,57	3.690.000 zł	12.000,00 zł	BIAU 2,5k podp. wzniosłości Pz-148 m ² , RB-1939, modernizacja 1980, 2010, sid. średni

Cena średnia - $C_{\text{śr}}$ = 14.753,40 zł/m²Cena minimalna - C_{min} = 10.337,08 zł/m²Cena maksymalna - C_{max} = 20.037,75 zł/m²

Średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją wynosi 14.753,- zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku. W zestawieniu nie podano transakcji, dla których w dostępnych źródłach nie ujawniono danych budynku lub nie można było ich oszacować. Średnia cena transakcyjna nieruchomości nie obejmuje wartości budynków dodatkowych znajdujących się na nieruchomości. Z uwagi na małą ilość transakcji porównawczych poszerzono zakres czasowy do trzech lat. Kolorem zielonym oznaczono transakcje przyjęte do porównania.

Wykorzystując istniejące unormowania prawne wycenę niniejszą sporządzono podejściem porównawczym z wykorzystaniem transakcji:

1. Transakcja z 25 października 2014 roku,
nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym - rezydencją,

Warszawa Wilanów, ul. Husarii 12, budynek o pow. użytkowej ok. 302,4 m²,
działka gruntu 782 m², prawo własności gruntu, standard średni, do remontu,
cena transakcyjna – **4.550.000,- zł**

2. Transakcja z 2 marca 2015 roku,
nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym - rezydencją,
Warszawa Wilanów, ul. Królewicza Jakuba 75, budynek o pow. użytk. ok. 760,8 m²,
działka gruntu 1.324 m², prawo własności gruntu, standard podwyższony,
cena transakcyjna – **9.100.000,- zł**
3. Transakcja z 24 czerwca 2015 roku,
nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym - rezydencją,
Warszawa Wilanów, ul. Rumiana 100B, budynek o pow. użytkowej ok. 273,6 m²,
działka gruntu 874 m², prawo własności gruntu, standard wysoki,
cena transakcyjna – **4.150.000,- zł**
4. Transakcja z 28 września 2016 roku,
nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym - rezydencją jednorodzinną,
Warszawa Mokotów, ul. Inspektowa 3B, budynek o pow. użytkowej ok. 500,8 m²,
działka gruntu 1.462 m², prawo własności gruntu, standard podwyższony,
cena transakcyjna – **8.200.000,- zł**



Uwaga - ze względu na poufność niektórych danych nie podano ich w opracowaniu, dane te są do wglądu dla uprawnionego podmiotu w archiwum autora.

7.2 PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

W poniższej tabeli ustalono wagi cech rynkowych dla porównywanych nieruchomości a także cenę minimalną C_{\min} i cenę maksymalną C_{\max} ze zbioru transakcji dla potrzeby ustalenia zakresu poprawek kwotowych ΔC .

Wagi cech rynkowych określono przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{\min} a ceną maksymalną C_{\max} ze zbioru transakcji – obiektów przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą z bazy danych obiektów porównawczych.

Bezwzględna wartość ΔC stanowi zakres kwoty wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomością wzorcową. Wagą cechy rynkowej jest jej udział procentowy w przedziale cenowym ΔC .

W niniejszym operacie wagi cech rynkowych określono na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców odnośnie do cech, które są przez nich brane pod uwagę przy zakupie nieruchomości mieszkalnych. Badanie takie jest prowadzone pod kierunkiem autora operatu w agencjach obrotu nieruchomościami w Warszawie w sposób ciągły od 2001 roku.

Cecha rynkowa	Udział [%]
Lokalizacja nieruchomości (strefa cenności, strefa miasta)	15%
Otoczenie szczegółowe / sąsiedztwo	15%
Powierzchnia użytkowa budynków w m ²	5%
Stan techniczny budynku (wiek)	15%
Rodzaj zabudowy	5%
Standard wykonania i wykończenia budynku	20%
Wielkość gruntu przy budynku	15%
Dodatkowe budynki, instalacje, wyposażenie	10%
Suma wag cech rynkowych -	100%

Cena minimalna - C_{\min} = **10.337,08 zł/m²**

Cena maksymalna - C_{\max} = **20.037,75 zł/m²**

Różnica ceny maksymalnej i minimalnej - ΔC = **9.700,67 zł/m²**

W tabeli przedstawionej poniżej oraz załączonej do niniejszego operatu dokonano oszacowania wartości rynkowej nieruchomości wycenianej w drodze porównania jej cech z cechami kolejno każdego z budynków porównywanych. Wyliczenia poprawek kwotowych dokonano na podstawie powyższej tabeli. W obliczeniach zastosowano ogólną metodę interpolacji w zależności od rodzaju cech rynkowych. W operacie nie zastosowano metody ekstrapolacji ponieważ żadna z cech rynkowych nie wykraczała poza warunki brzegowe tj. poza przedział $[C_{\min}; C_{\max}]$.

Cen transakcyjnych nie zwiększono z uwagi na upływ czasu, wynika to ze znacznego ryzyka rynku nieruchomości, pomimo wielkości trendu czasowego przekraczającego od początku 2017 roku dla gruntów i domów wartości 2,5% rocznie.

Wartość szacowanej nieruchomości zabudowanej obliczono jako średnią ważoną z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

ARKUSZ WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Cechy porównawcze	Waga cech rynkowych [%]	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównywana nr 1		Nieruchomość porównywana nr 2		Nieruchomość porównywana nr 3		Nieruchomość porównywana nr 4	
		WARSZAWA WILANÓW ul. Biedronki 61	WARSZAWA WILANÓW	Husarii 12	WARSZAWA WILANÓW	Królewiecka Jachuba 76	WARSZAWA WILANÓW	Rumiana 100B	WARSZAWA MOKOTÓW	Inspektowa 3B
		dz. nr 104/6, 104/7 obręb nr 1-05-45	wartość cechy	poprawka	wartość cechy	poprawka	wartość cechy	poprawka	wartość cechy	poprawka
Cena transakcyjna [PLN]			4 550 000,- zł		9 100 000,- zł		4 150 000,- zł		8 200 000,- zł	
Powierzchnia działki w m ² (ogółem)		1 900	782		1 324		874		1 462	
Data wyceny / transakcji		wizualizacji-2017	październik-2014		marzec-2016		czerwiec-2016		wizualizacji-2016	
Skorygowana cena transakcyjna z uwagi na datę transakcji [PLN]		X	4 550 000,- zł		9 100 000,- zł		4 150 000,- zł		8 200 000,- zł	
Skorygowana cena transakcyjna w rozliczeniu na 1 m ² powierzchni budynku [PLN]		X	15 046,30 zł		11 961,09 zł		15 168,13 zł		16 373,80 zł	
Lokalizacja nieruchomości (srebra cenności, srebra miasta)	15%	srebra miasta WILANÓW obszar MSI Wilanów Niski	srebra miasta WILANÓW obszar MSI Wilanów Niski		srebra miasta WILANÓW obszar MSI Wilanów Niski gęsta zabudowa	10%	srebra miasta WILANÓW obszar MSI Wilanów Niski gęsta zabudowa	10%	srebra miasta MOKOTÓW obszar MSI Slegny rzadsza zabudowa	10%
Otoczenie sąsiedztwo / sąsiedztwo	15%	bardzo dobre dla MNU otoczenie atrakcyjne dobre sąsiedztwo II linia zabudowy	dobre dla MNU otoczenie atrakcyjne dobre sąsiedztwo I linia zabudowy	1	dobre dla MNU otoczenie atrakcyjne dobre sąsiedztwo I linia zabudowy	1	dobre dla MNU otoczenie atrakcyjne dobre sąsiedztwo II linia zabudowy od Wierzyńskiej	1	dobre dla MNU otoczenie atrakcyjne dobre sąsiedztwo I linia zabudowy	1
Powierzchnia użytkowa budynków w m ²	8%	566,1 *	ok. 302,4 **	-1	ok. 760,8 **	1	ok. 273,6 **	-1	ok. 500,8 **	
Stan techniczny budynku (wieku)	15%	bardzo dobry	do remontu	1	dobry	10%	dobry	10%	bardzo dobry	
Rodzaj zabudowy	8%	wielostanowiskowy budynek podpiwniczony	wielostanowiskowy bud. niepodpiwniczony	-1	wielostanowiskowy bud. podpiwniczony		wielostanowiskowy bud. podpiwniczony		wielostanowiskowy bud. niepodpiwniczony	-1
Standard wykonania i wykończenia budynku	20%	wysoki	średni	1	podwyższony	1	wysoki		podwyższony	1
Wyposażenie w infrastrukturę, uzbrojenie gruntu		dojazd dr. kaskada pełne	dojazd dr. asfaltowa pełne		dojazd dr. asfaltowa pełne		dojazd dr. asfaltowa pełne		dojazd dr. kaskada pełne	
Wielkość gruntu przy budynku	15%	1 900	782	2	1 324	1	874	2	1 462	10%
Dodatkowe budynki, instalacje, wyposażenie	10%	garaż wewn. 2-stan teren zagospodarowany wjazd wybrukowany drzewa, trawniki, zyspokół basen zewnętrzny duża działka (podwójna)	garaż wewn. 2-stan teren zagospodarowany wjazd wybrukowany średnia działka	-1	garaż wewn. 1-stan teren zagospodarowany wjazd wybrukowany duża działka	1	garaż wewn. 1-stan teren zagospodarowany wjazd wybrukowany średnia działka	10%	garaż wewn. 2-stan teren zagospodarowany wjazd wybrukowany średnia działka	
Suma wag cech rynkowych - 100%		Cena minimalna	10 337,08 zł							
		Cena maksymalna	20 637,75 zł							
Suma poprawek w zł				5 820,40 zł		7 760,63 zł		5 820,40 zł		4 385,30 zł
Wartość 1 m ² pow. budynku po skorygowaniu [PLN]			20 856,70 zł		19 721,62 zł		20 988,53 zł		20 739,10 zł	
Waga poprawek				0,192		0,227		0,250		0,331
Wartość średnioważona 1 m ² pow. budynku [PLN] (w zaokrągleniu)		20 888,21,- zł								
Wartość rynkowa nieruchomości [PLN] (w zaokrągleniu)		11 701 000,- zł								
Data wykonania tabeli / wydruku : 25-wrzesień-2017 Trend cen:										
© Artur Szcherbiński - zakres kopiowania i powielania bez zysku autora										
słownie złotych : Jedenaście milionów siedemset jeden tysięcy złotych										

UWAGI: W tabeli nie uwzględniono zmian cen w czasie porównania nieruchomości, ponieważ nie miały one wpływu na wartość szacowaną.

* Powierzchnia użytkowa budynku została wyliczona na podstawie danych z projektu budowlanego.

** Powierzchnia użytkowa budynku została wyliczona na podstawie danych z projektu budowlanego.

ARKUSZ WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZAŁĄCZONO TAKŻE ODRĘBNI DO OPRACOWANIA

Wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania (WR), oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją, położonej w m. Warszawa, ul. Biedronki 51A, wynosi, w zaokrągleniu do 1.000,- złotych:

11.701.000,- zł

słownie: jedenaście milionów siedemset jeden tysięcy złotych

9 WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca proponuje przyjąć jako wartość rynkową wartość rynkową nieruchomości obliczoną na podstawie podejścia porównawczego, ponieważ będzie to najbardziej prawdopodobna cena, po której można sprzedać tą nieruchomość na rynku lokalnym w jej obecnym stanie prawnym.

Wybór podejścia porównawczego dla określenia wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją, jest najbardziej wiarygodny, ponieważ sposób oszacowania wartości nieruchomości opiera się na zaistniałych transakcjach rynkowych wynajmu i pozwala większą dokładność oszacowania wartości nieruchomości niż innymi podejściami.

Zgodnie ze szczegółowymi wyliczeniami stanowiącymi integralną część niniejszego opracowania **wartość rynkową (WR) nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - rezydencją** oraz budowlami wraz z prawem własności gruntu w działkach ewidencyjnych nr 104/5 i 104/7, obręb nr 1-05-45 - Warszawa, położonej w m. Warszawa, ulica Biedronki 51A, określono, w zaokrągleniu do 1.000,- złotych, w wysokości:

11.701.000,- zł

słownie: jedenaście milionów siedemset jeden tysięcy złotych

Autor operatu:



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'RZECZOWNIK MAJĄTKOWY' (top), 'ARTUR SZCZERBIŃSKI' (center), 'WARSZAWA' (below center), 'TEL: 605-047-789 (317)' (below center), and 'UPRAWNIENIA NR 311' (bottom).

mgr inż. Artur Szczerbiński



10 OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z SZACOWANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

Zgodnie z Polskimi Krajowymi Zasadami Wyceny PKZW Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznym nr 3: „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” uzgodnionym z Ministrem Infrastruktury w dniu 4 stycznia 2010 roku dokonano analizy ryzyk związanych z szacowaną nieruchomością.

W wyniku analizy:

- * nie ujawniono poznanych w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczających jej przydatność do celu zabezpieczenia wierzytelności,
- * nie stwierdzono obszarów ryzyka związanych z przedmiotową nieruchomością, w kontekście przewidywanych zmian na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi na badanym obszarze,
- * ryzyko związane z oceną szacowanej nieruchomości przez Inwestorów wynikać może jedynie z nieznanych na chwilę obecną a możliwych w przyszłości zachowań kryzysowych na rynkach finansowych,
- * nie stwierdzono nowych obszarów ryzyka związanych z szacowaną nieruchomością.

Biorąc pod uwagę charakter szacowanej nieruchomości oraz obecny i prognozowany stan rynku lokalnego, stwierdzono że szacowana nieruchomość jest obciążona średniej wielkości ryzykiem ogólnym oraz jest przydatna jako zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy. Wartość nieruchomości powinna pozostać stabilna w czasie.

RYZYO PRAWNE – szacowana nieruchomość zabudowana posiada księgę wieczystą a budynek mieszkalny jest wybudowany zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

RYZYO TECHNICZNE (INWESTYCJI) – brak – budynek mieszkalny został wybudowany zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej. Przewidywany okres trwałości budynku wynosi około 120 - 150 lat.

RYZYO LOKALIZACJI – nie przewiduje się w sąsiedztwie szacowanej nieruchomości niekorzystnych zmian w otoczeniu i krajobrazie szacowanej nieruchomości, nie stwierdzono negatywnych wpływów zagrożeń środowiskowych.

RYZYO PROCESU INWESTYCYJNEGO – brak, inwestycja zakończona.

RYZYO RYNKOWE – stwierdzono dość wysoki stopień rozwoju rynku lokalnego na terenie miasta Warszawa w segmencie nieruchomości mieszkalnych. Stan rynku uznano za stabilny, nieruchomość powinna znaleźć nabywcę w przypadku konieczności szybkiej sprzedaży bez zbyt długiego okresu oczekiwania.

RYZYO SYSTEMOWE – niebezpieczeństwo przenoszenia kryzysu finansowego na lokalny rynek nieruchomości uznano za stosunkowo niewielkie z uwagi na stabilność rynku i znaczne finansowanie go środkami własnymi nabywców a nie kredytami bankowymi.

Dla opiniowanej nieruchomości na datę wyceny nie istnieją inne możliwe do ustalenia obszary ryzyka.

PRZYDATNOŚĆ DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI: wysoka.

11 DANE KOŃCOWE

11.1 OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA

- Żadne informacje posiadane przez autora operatu mogące mieć wpływ na wartość budynku nie zostały utajnione.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty odnoszące się do stanu prawnego uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Założono, że obiekt został wybudowany pod nadzorem osoby uprawnionej zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami technicznymi oraz z materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie. Przeprowadzone oględziny nie miały charakteru badań szczegółowych – laboratoryjnych. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Wyników wyceny nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w punkcie 1.1.4 niniejszego operatu szacunkowego;
- Autor operatu zakłada, że wszystkie informacje mogące mieć wpływ na wartość zostały ujawnione oraz, że uzyskane informacje i dostarczone przez Zamawiającą dane są aktualne, prawdziwe i kompletne.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w przypadku sprzedaży wycenianej nieruchomości innej ceny niż wartość rynkowa określona w niniejszym operacie szacunkowym.
- Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została powiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;

11.2 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Dokumentacja fotograficzna nieruchomości znajduje się wewnątrz operatu.

Załącznikami do operatu są dokumenty przedłożone przez Zamawiającą:

- wydruk elektronicznej księgi wieczystej,
- wypis z ewidencji gruntów,
- rzuty budynku,
- inne dokumenty,

OPRACOWANIE WYKONANO W TRZECH EGZEMPLARZACH - W TYM W DWÓCH DLA ZLECENIODAWCY I JEDNYM ARCHIWALNYM PRZECHOWYWANYM PRZEZ AUTORA.
OPRACOWANIE ZAWIERA 62 STRONY PONUMEROWANE I SPIĘTE ORAZ ZAŁĄCZNIKI.
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ZAWIERA 95 ZDJĘĆ.

**ZAŁĄCZNIKI
DO OPERATU
SZACUNKOWEGO**

Tab. porówn. nieruchomości WRU

Cechy porównawcze	Waga cechy rynkowej [%]	Nieruchomość wyceniana		Nieruchomość porównywana nr 1		Nieruchomość porównywana nr 2		Nieruchomość porównywana nr 3		Nieruchomość porównywana nr 4	
		WARSZAWA WILANÓW ul. Biedronki 51	Husarii 12	WARSZAWA WILANÓW	poprawka	WARSZAWA WILANÓW	Królewska Jakuba 75	WARSZAWA WILANÓW	Rumiana 100B	WARSZAWA MOKOTÓW	Inspektowa 3B
Cena transakcyjna [PLN]		dz. nr 104/5, 104/7 obręb nr 1-05-45		wartość cechy	[-]	wartość cechy	[-]	wartość cechy	[-]	wartość cechy	[-]
		4.550.000,- zł		782		9.100.000,- zł		4.150.000,- zł		8.200.000,- zł	
Powierzchnia działki w m ² (ogółem)		1.900				1.324		874		1.462	
Data wyceny / transakcji		wrzesień-2017		październik-2014		marzec-2015		czerwiec-2015		wrzesień-2016	
Skorygowana cena transakcyjna z uwagi na datę transakcji [PLN]		X		4.550.000,- zł		9.100.000,- zł		4.150.000,- zł		8.200.000,- zł	
Skorygowana cena transakcyjna w rozliczeniu na 1 m ² powierzchni budynku [PLN]		X		15.046,30 zł		11.961,09 zł		15.168,13 zł		16.373,80 zł	
Lokalizacja nieruchomości (strefa cenności, strefa miasta)	15%	strefa miejska WILANÓW obszar MSI Wilanów Niski		strefa miejska WILANÓW obszar MSI Wilanów Niski	1/2	strefa miejska WILANÓW obszar MSI Wilanów Niski	1/2	strefa miejska WILANÓW obszar MSI Wilanów Niski	1/2	strefa miejska MOKOTÓW obszar MSI Wilanów Niski	
Otoczenie szczegółowe / sąsiedztwo	15%	bardzo dobre dla MNJ otoczenie atrakcyjne dobre sąsiedztwo II linia zabudowy	1	1.455,10 zł		ok. 760,8 **	1	ok. 273,6 **	-1	ok. 500,8 **	
Powierzchnia użytkowa budynków w m ² (bez piwnic)	5%	568,1 *	-1	-485,03 zł		485,03 zł	1	485,03 zł	-1	-485,03 zł	
Stan techniczny budynku (wiek)	15%	bardzo dobry	1	1.455,10 zł		727,55 zł	1/2	727,55 zł	1/2	727,55 zł	
Rodzaj zabudowy	5%	wolnostojąca budynek podpiwniczony	-1	-485,03 zł		727,55 zł		wolnostojąca bud. podpiwniczony		wolnostojąca bud. podpiwniczony	-1
Standard wykonania i wykończenia budynku	20%	wysoki	1	1.940,13 zł		1.940,13 zł	1	wysoki		podwyższony	1
Wyposażenie w infrastrukturę, uzbrojenie gruntu		dojazd dr. asfaltowa pełne		1.940,13 zł		1.940,13 zł		dojazd dr. asfaltowa pełne		dojazd dr. asfaltowa pełne	
Wielkość gruntu przy budynku	15%	1.900	2	2.910,20 zł		1.324	1	874	2	2.910,20 zł	1/2
Dodatkowe budynki, instalacje, wyposażenie	10%	garaż wewn. 2-stan. teren ładnie zagospodarowany drzewa, trawniki, żywopłot basen zewn. duża działka (podwójna)	-1	-970,07 zł		782		garaż wbud. 1-stan. teren zagospodarowany wjazd wybrukowany średnia działka	1/2	garaż wbud. 2-stan. teren zagospodarowany wjazd wybrukowany średnia działka	
Suma wag cech rynkowych - #####		Cena minimalna: 10.337,08 zł Cena maksymalna: 20.037,75 zł									
Suma poprawek w zł				5.820,40 zł							
Wartość 1 m ² pow. budynku po skorygowaniu [PLN]		20.866,70 zł		20.866,70 zł		19.721,62 zł		20.988,53 zł		20.739,10 zł	
Waga poprawek				0,182		0,227		0,260		0,331	
Wartość średnioważona 1 m ² pow. budynku [PLN]		20.596,21,- zł									
Wartość rynkowa nieruchomości [PLN] (w zaokrągleniu)		11.701.000,- zł									

Trend cen:

Data wykonania tabeli / wydruku - 25-wrzesień-2017

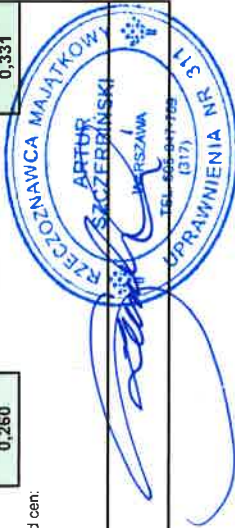
© Artur Szczerbiński - zakaz kopiowania i powielania bez zgody autora

słownie złotych : **jedenastacie milionów siedemset jeden tysięcy złotych**

UWAGI: W tabeli mogą wystąpić niewielkie różnice w sumowaniach ponieważ obliczenia przeprowadzono na liczbach dokładnych a w rubrykach tabeli podano ich zaokrąglenia

* Powierzchnia użytkowa budynku podana według inwentaryzacji budynku po uwzględnieniu pomiarów kontrolnych

** Powierzchnia użytkowa budynku podana według zapisu w akcie notarialnym



Lp	Data	Miasto	Dzielnica	Ulica	Numer	Numer działki	Obręb	Pow. użytkowa budynku	Obszar gruntu [m ²]	Wiz	Cena transakcyjna [PLN]	Cena 1 m ² p u budynku [PLN/m ²]	Uwagi, stan techniczny
1	2014-04-22	Warszawa	Wilanów	Przyczółkowa	82A	4, 3/2	1-06-81	ok. 264,0	1.936	0,14	3.800.000 zł	14.393,94 zł	BMJ rezydencja 1.5k podp. Pz-220 m2, RB<2001, rozbudowa 2005, garaż dobud. Pz-20 m2, basen zewn. std. podwyższony
2	2014-05-30	Warszawa	Mokotów	Ursynowska	5	64/2	1-01-26	ok. 890,5	2.225	0,40	15.000.000 zł	16.844,47 zł	BMJ rezydencja 2k podp. bliźniak, Pu-890,5 m2, garaż dobud. RB-2011, std. deweloperski
3	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Zawrat	4	62	1-02-18	ok. 307,4	714	0,43	4.059.000 zł	13.204,29 zł	BMJ 2k podp. wolnostojący, garaż, Pu-307,97 m2, standard średni, obecnie przedsięwzięcie językowe
4	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Radawicka	120	86	1-02-01	ok. 239,0	1.298	0,18	4.360.350 zł	18.244,14 zł	Budynek willowy, użytkowy, 2k podp. Pu-238,98 m2, RB-ok. 1936, Garaż 1k dobud. 1stian. Standard średni, UW
5	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Łowicka	39A	34	1-01-09	ok. 389,8	792	0,49	7.341.870 zł	18.834,97 zł	Budynek willowy, użytkowy, 2k podp. Pu-389,79 m2, RB-ok. 1930, Garaż 1k wolnost. 2stian. Standard podwyższony, UW, zabrytek
6	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Radawicka	126	84	1-02-01	ok. 465,4	1.298	0,36	7.007.000 zł	15.055,87 zł	Budynek willowy, użytkowy, ambasada, 2.5k podp. Pu-464,44 m2, RB-ok. 1936, Standard podwyższony, UW
7	2014-10-31	Warszawa	Mokotów	Willowa	7	59/1, 59/2	1-01-14	ok. 522,8	775	0,67	9.320.940 zł	17.828,88 zł	Budynek willowy, użytkowy, ambasada, 2.5k podp. Pu-522,81 m2, RB-ok. 1930, Standard podwyższony, mała działka UW
8	2014-10-25	Warszawa	Wilanów	Husarii	12	120	1-05-49	ok. 302,4	782	0,39	4.550.000 zł	15.046,30 zł	BMJ 2k npodp. wolnostojący, Pz-189 m2, RB-1995, do remontu, Garaż/BGosp 1k wolnost. 2-stan. Pz-110 m2, RB-1995
9	2015-03-02	Warszawa	Wilanów	Królewiec Jakuba	75	133	1-05-38	ok. 760,8	1.324	0,57	9.100.000 zł	11.961,09 zł	Bud. biurowo rezydencyjny 2.5-kond. podp. P zab. - 251,0 m2, P uż. - 760,8 m2, RB-2005, garaż wewn. Standard podwyższony
10	2015-01-29	Warszawa	Ursynów	Perkalowa	8	29	1-12-16	ok. 417,9	981	0,43	5.847.686 zł	13.993,03 zł	BMJ rezydencja 1.5k npodp. wolnostojący, Pu-417,9 m2, RB-2011, garaż wbud. 2stian. standard podwyższony
11	2015-02-19	Warszawa	Mokotów	Jazgarczewska	14	22/5	1-03-10	ok. 413,0	1.021	0,40	6.850.000 zł	16.585,96 zł	BMJ rezydencja 1.5k podp. wolnostojący, Pz-239 m2, Pu-413 m2, RB-1990, garaż 1stian w piwnicy, po remoncie, standard podwyższony, UW
12	2015-06-24	Warszawa	Wilanów	Rumiana	100B	123	1-05-39	ok. 273,6	874	0,31	4.150.000 zł	15.168,13 zł	BMJ rezydencja 2k podp. wolnostojący, Pz-171 m2, RB-2006, garaż 1stian w piwnicy, wysoki standard
13	2015-06-24	Warszawa	Mokotów	Obserwatorów	9	30	1-02-20	ok. 712,0	844	0,84	7.360.000 zł	10.337,08 zł	BMJ rezydencja 2k wolnostojący, Pu-712 m2, RB-2016, stan deweloperski, garaż wbud.
14	2015-11-24	Warszawa	Wilanów	Wiertnicza	63	49, 50/3, 50/1, 50/2	1-05-48	ok. 734,4	1.285	0,57	14.715.720 zł	20.037,75 zł	Budynek mieszkalno-biurowy 2.5-kond. podp. P zab. - 459 m2, RB-2010, nowy, standard średni
15	2015-10-20	Warszawa	Wilanów	Rzodkiewki	19	3/18	1-10-14	ok. 337,4	2.210	0,15	3.600.000 zł	10.669,83 zł	BMJ 1.5k npodp. wolnostojący, Pu-337,4 m2, RB-2010, garaż 1.5k wolnost. 2-stan. std. podwyższony
16	2016-03-11	Warszawa	Mokotów	Jazgarczewska	22	22/1	1-03-10	ok. 338,6	792	0,43	3.950.000 zł	11.665,68 zł	BMJ 2k cz. podp. wolnostojący, Pu-338,6 m2, Pz-183,0 m2, RB ok. 1980, garaż wbud. do remontu
17	2016-07-06	Warszawa	Wilanów	Syła	103B	3/3	1-06-17	ok. 345,5	754	0,46	4.170.000 zł	12.069,46 zł	BMJ 2k npodp. wolnostojący, Pu-345,5 m2, RB ok. 2000, garaż wbud. 2-stan.
18	2016-09-28	Warszawa	Mokotów	Inspektowa	3B	8/11	1-02-28	ok. 500,8	1.462	0,34	8.200.000 zł	16.373,80 zł	BMJ 2k npodp. wolnostojący, Pu-500,78 m2, RB-2012, garaż wbud. 2-stan.
19	2017-02-01	Warszawa	Mokotów	J.S. Bacha	26A	11/3	1-04-14	ok. 307,5	535	0,57	3.690.000 zł	12.000,00 zł	BMJ 2.5k podp. wolnostojący Pz-149 m2, RB<1939, modernizacja 1980. 2010, std. średni

Cena średnia - C_{sr} = 14.753,40 zł/m²

Cena minimalna - C_{min} = 10.337,08 zł/m²

Cena maksymalna - C_{max} = 20.037,75 zł/m²

Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

Aktualny na dzień: 25 wrzesień 2017, 00:54

UWAGA: Niniejszy Wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTej			
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe			
Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	WA2M / 00143214 / 8	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE	
	B: siedziba sądu	WARSZAWA	
	C: kod wydziału	WA2M	
	D: numer wydziału	VII	
	E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	NR 1 PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI WIECZYSTej KW NR 73944 DZIAŁKI NR 104/5 Z OBRĘBU 1-05-45 O POW. 1712M2 I PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI WIECZYSTej KW 87180 DZIAŁKI NR 104/7 Z OBRĘBU 1-05-45 O POW. 188 M2.
2.	Chwila zapisania księgi	---	2005-12-05-12.16.47.629029
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2005-12-08-11.34.36.442270
4.	Data założenia dotychczasowej księgi		

wieczystej		---	1993-09-30
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---
Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany			
Brak wpisu			
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów		
	Brak wpisu		
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O			
Brak wpisu			
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości		1	2
Rubryka 1.3 - Położenie			
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks
			Wpisu
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	---	---
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	1	WILANÓW
	5. Miejscowość	1	WARSZAWA

6. Dzielnica				
Rubryka 1.4 - Oznaczenie				
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
1.	1. Identyfikator działki	Wpisu	---	
	2. Numer działki	1	104/5	
	3. Obręb ewidencyjny	1	1-05-45	

	4. Położenie	1.	1	---
		1.	1	---
	5. Ulica	1	BIEDRONKI 51A	
2.	6. Sposób korzystania	---	---	
	7. Odłączenie	---	//	
	8. Przyłączenie	1	/ 00073944 /	
			1 712,0000 M2	
	9. Numer księgi zaginionej, dawnej, zniszczonej, zbioru dokumentów	1.	---	

	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	

3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	1-05-45	

	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	

ewidencyjnego			
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	1	BIEDRONKI 51A
6. Sposób korzystania			
7. Odłączenie	Numer księgi		//
	Obszar		
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	/ 00087180 /
	Obszar	1	188,0000 M2
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	
	B: numer księgi zniszczonej	1.	
	C: numer księgi dawnej	1.	
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	
Podrubryka 1.4.2 - Budynek			
Brak wpisu			
Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie			
Brak wpisu			
Podrubryka 1.4.4 - Lokal			
Brak wpisu			
Rubryka 1.5 - Obszar			
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola	
	Wpisu	---	
1. Obszar		1	0,1900 HA
Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków			
Brak wpisu			

		Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie	39	6
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	39	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa	
Brak wpisu	

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)	
Brak wpisu	

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 39	6
	2. Nazwa	39	PM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
	3. Siedziba	39	WARSZAWA
	4. REGON	---	---
	5. Stan przejściowy	39	W ORGANIZACJI
	6. KRS	---	---

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna	
Brak wpisu	

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu	
Brak wpisu	

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty	
Brak wpisu	

Rubryka 2.5 - Uprawniony	
Brak wpisu	

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia	
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi	

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu	
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi	

Rubryka 2.8 - Komentarz	

Pole 2.8.0.1 - Komentarz do migracji			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		---	WPISU DOKONANO TAKŻE NA WNIOSEK Z DNIA 27 MARCA 1992 ROKU DZKW A 1658/92

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ	
Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

39

Dane o wniosku

DZ. KW. / WA2M / 00004343 / 16 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Tytuł aktu			UMOWA POŻYCZKI ORAZ UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA ZABEZPIECZENIE
	2. Numer rep A			412/2016
	3. Data sporządzenia			2016-02-16
	Notariusz			ELŻBIETA
	4. Imię pierwsze			
	5. Imię drugie			
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			KOZIOROWSKA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			
	8. Siedziba			WARSZAWA

Położenie dokumentu

1.	Położenie	9. Numer karty akt		301-305
----	-----------	--------------------	--	---------

	dokumentu	10. Numer księgi		//	
--	-----------	------------------	--	----	--

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
19.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu	---	2016-02-22 10:47:53		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		WA2M / 00004343 / 16 / 001	PRWLA	
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	301-305		
		6. Numer księgi	//		
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2016-02-29-09:51:58.000090		
	Wpisujący	Imię	PAWEŁ		
		Nazwisko	WOJCIECHOWSKI		
		Stanowisko	REF		
BRAK WPISÓW					
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
	Brak wpisu				
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV					
	Brak wpisu				
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)					
	Brak wpisu				
Rubryka 4.3 - Napis					

Brak wpisu		
Rubryka 4.4 - Treść wpisu		
Brak wpisu		
Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu		
Brak wpisu		
Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu		
Brak wpisu		
Rubryka 4.7 - Komentarz		
Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1
Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym		
Brak wpisu		
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów	
	Brak wpisu	

Wygenerowano przy użyciu: EKW.PL

Aktualny na dzień: 25 wrzesień 2017, 00:54

UWAGA: Niniejszy wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo mazowieckie
Powiat m.st. Warszawa
Miejscowość Warszawa
Jednostka ewidencyjna 146516_8, Dzielnica Wilanów
Obręb numer: 0545
nazwa: 1-05-45

BG-UE-E-I.6621.3842.2017.APO

WYPIS I WYRYS

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.201**

właściciel

PM DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
03-938 WARSZAWA, ZWYCIĘZCÓW 28 m.21
Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	104/5	UL. BIEDRONKI 51A	tereny mieszkaniowe	B	0.1712	0.1712	WA2M/00143214/8
Id dz: 146516_8.0545.104/5							
	104/7		drogi	dr	0.0188	0.0188	WA2M/00143214/8
Id dz: 146516_8.0545.104/7							
R a z e m :					0.1900	0.1900	

Słownie: tysiąc dziewięćset m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 07.09.2017

Integralną częścią niniejszego wypisu z rejestru gruntów jest wyrys z mapy ewidencyjnej

Sporządził(a): Aleksandra Poświatowska *A.P.*
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



(Pieczęć przędowa)

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Pedro Bobé
Pedro Bobé
Główny Specjalista
w Biurze Geodezji i Katastru

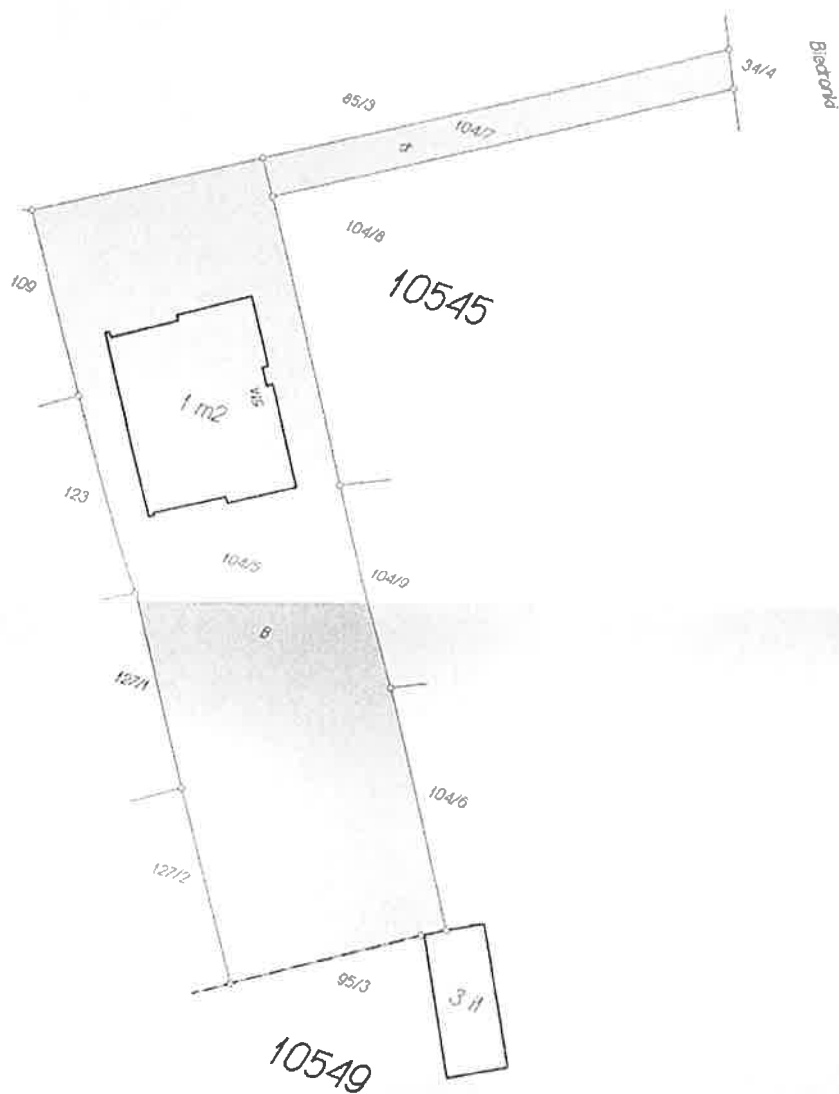
(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Warszawa, dnia 07.09.2017 r.

PREZYDENT
M. ST. WARSZAWY

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1: 500
woj. MAZOWIECKIE, Warszawa
Jednostka ewidencyjna: 140516_8, Dzielnica Wilanów
Obsz. numer: 0545 1-05-45
Dzielnka: 104/7, 104/5

BG-UE-E-I 6621 3842 2017.APO

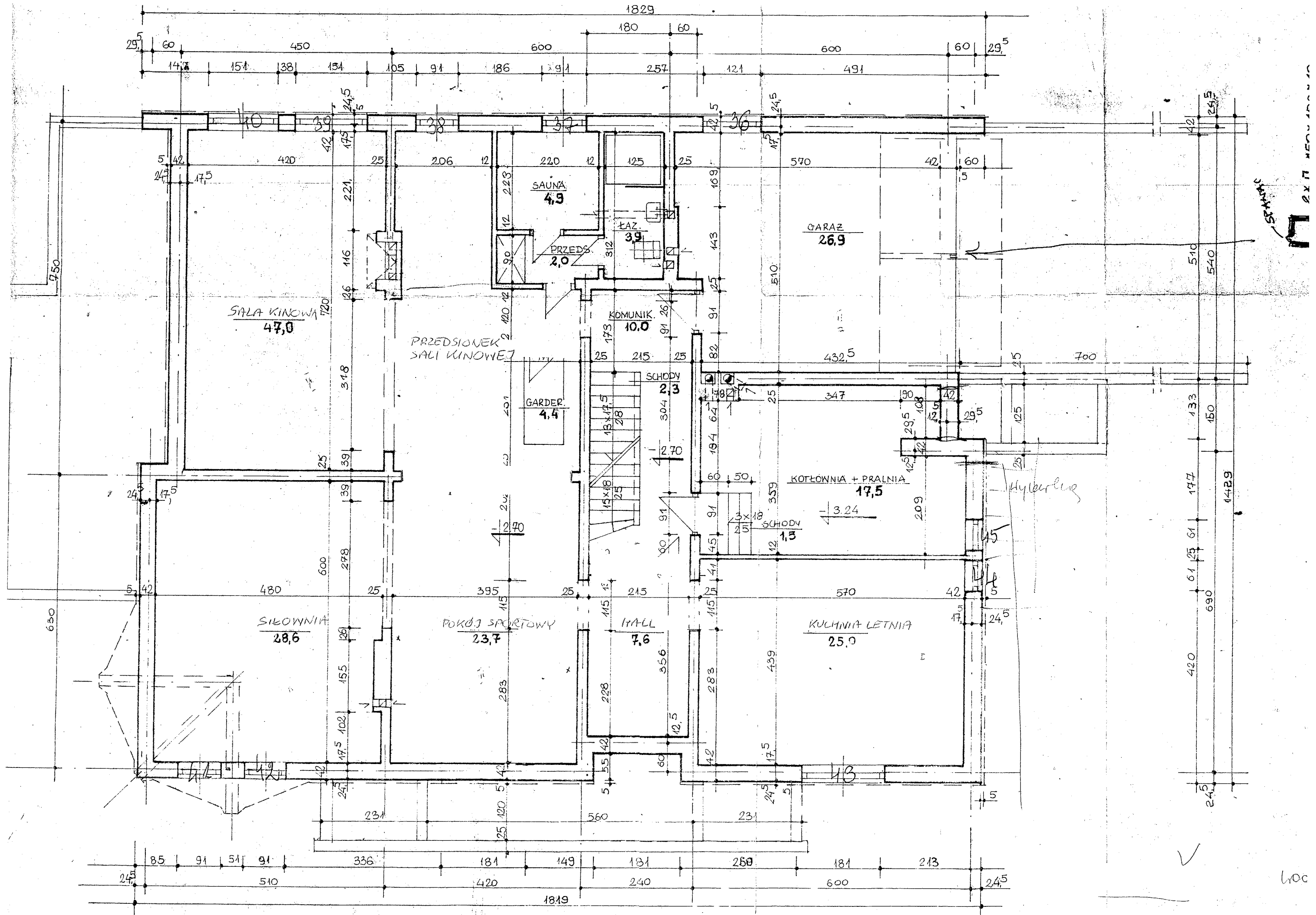


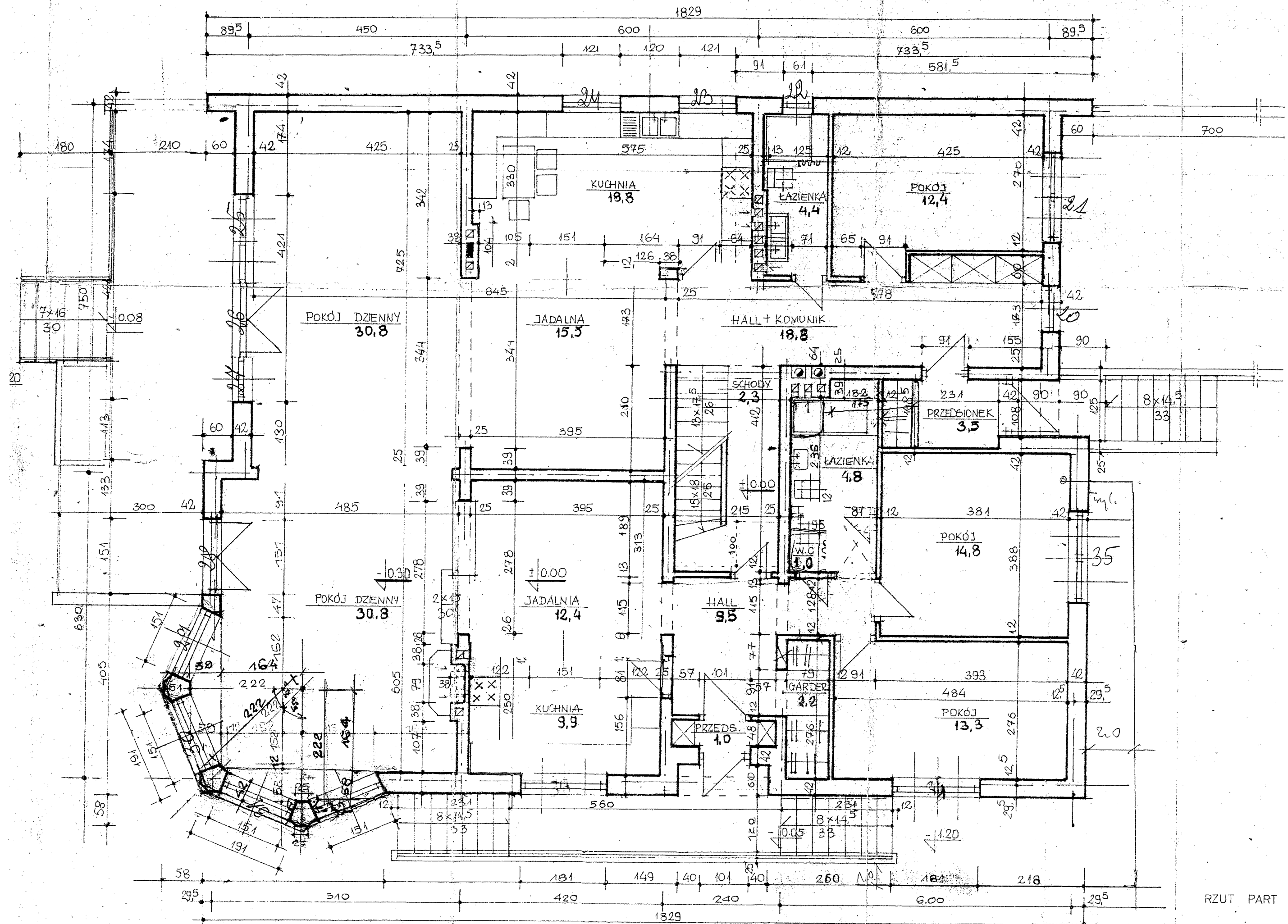
Integralną częścią niniejszego wyrysu z mapy ewidencyjnej jest wypis z rejestru gruntów.

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w Księdze Wieczystej.
Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukowała: Aleksandra Poswiatowska dnia: 2017.09.07 godz.: 10:42:45

Sporządzono: Urząd m.st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru 02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12

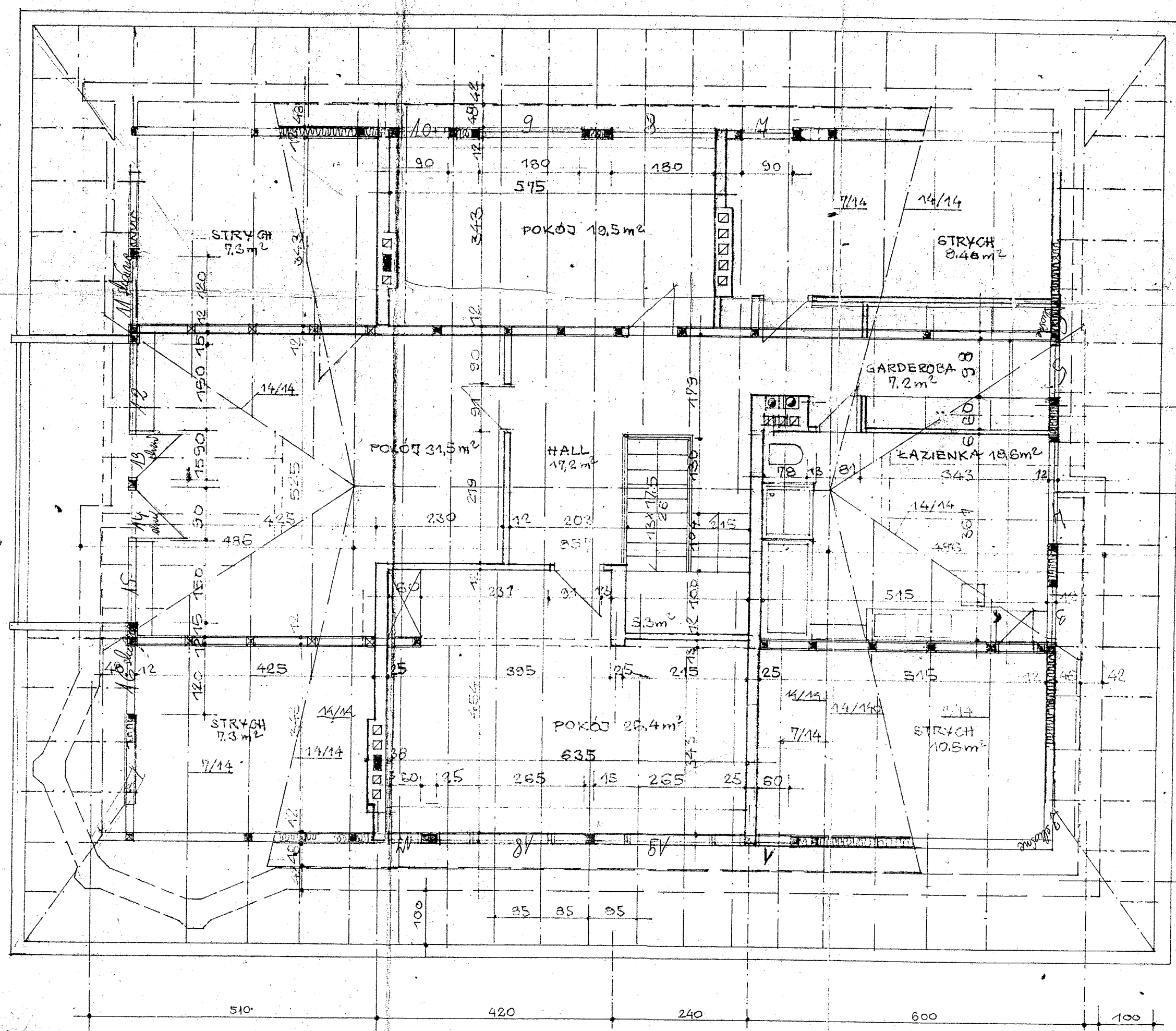
Z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Pedro Bobé
Główny Specjalista





RZUT PART

147,28

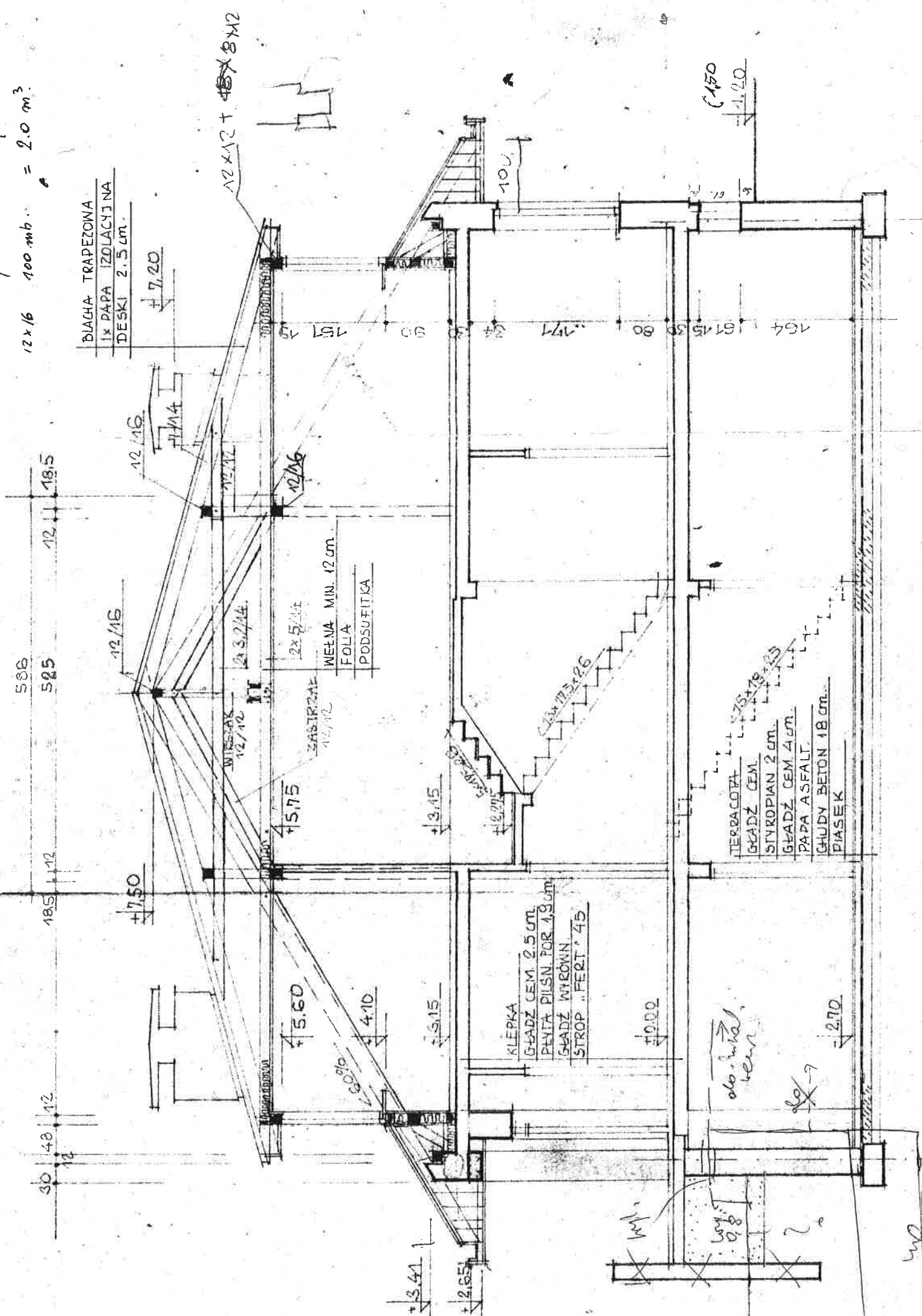


UWAGA
Układ ścian
działowych jest
obecnie inny!

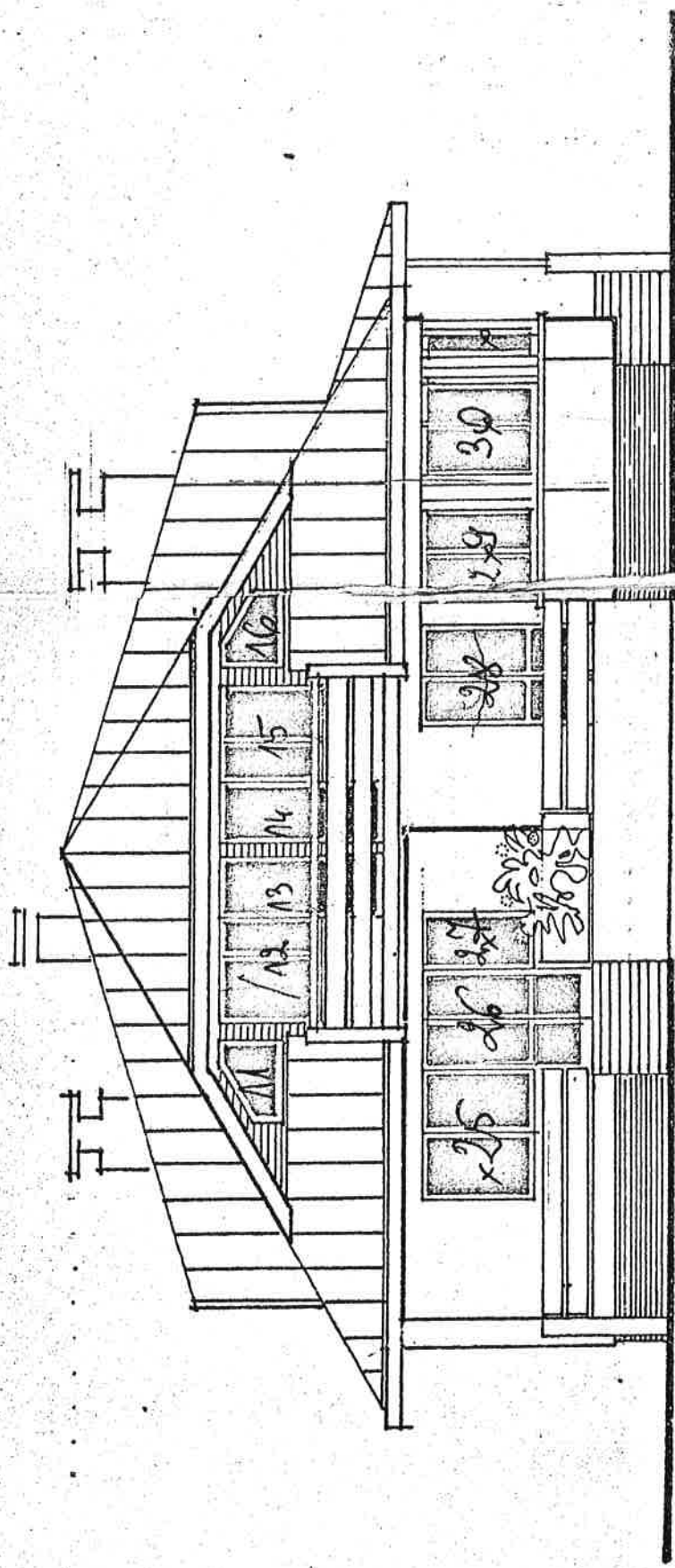
RZUT PODDASZA 1:50

52.8
52.8 14.39
14.39
14.39
14.39

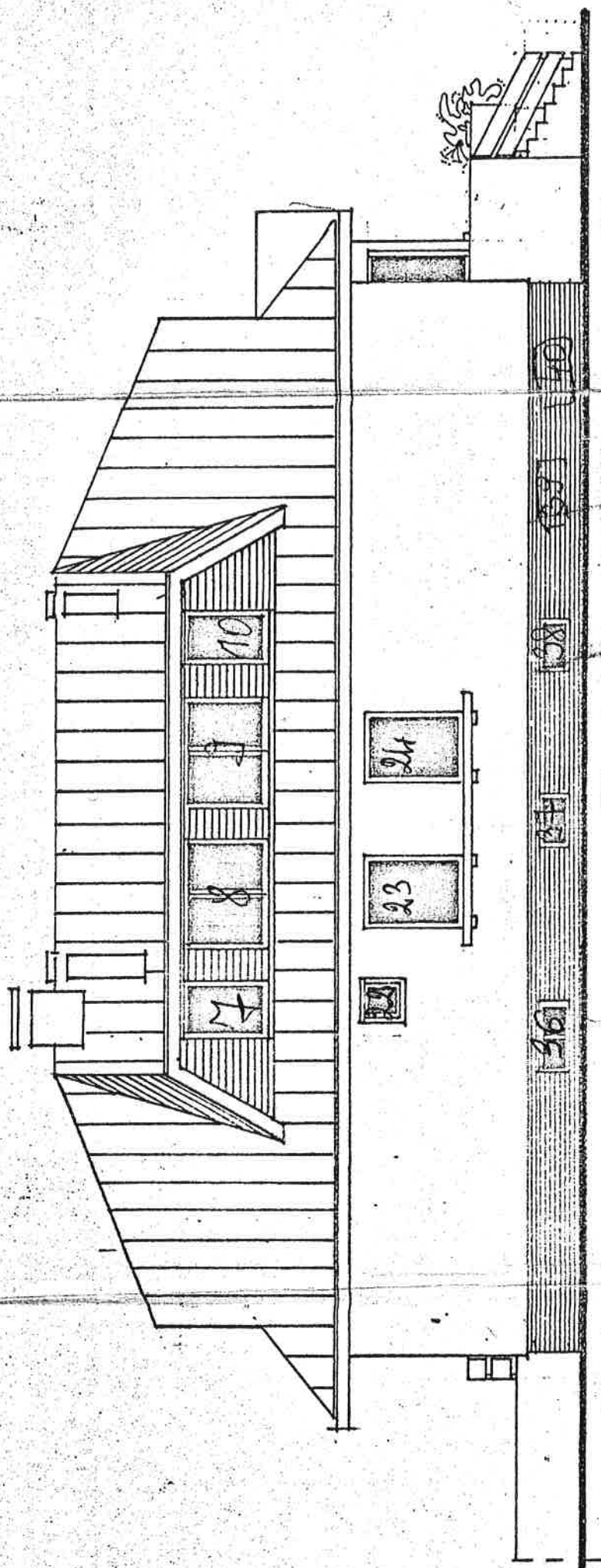
18.29
18.0
16.9

$$12 \times 16 \quad 100 \text{ mb} \cdot = 2.0 \text{ m}^3$$


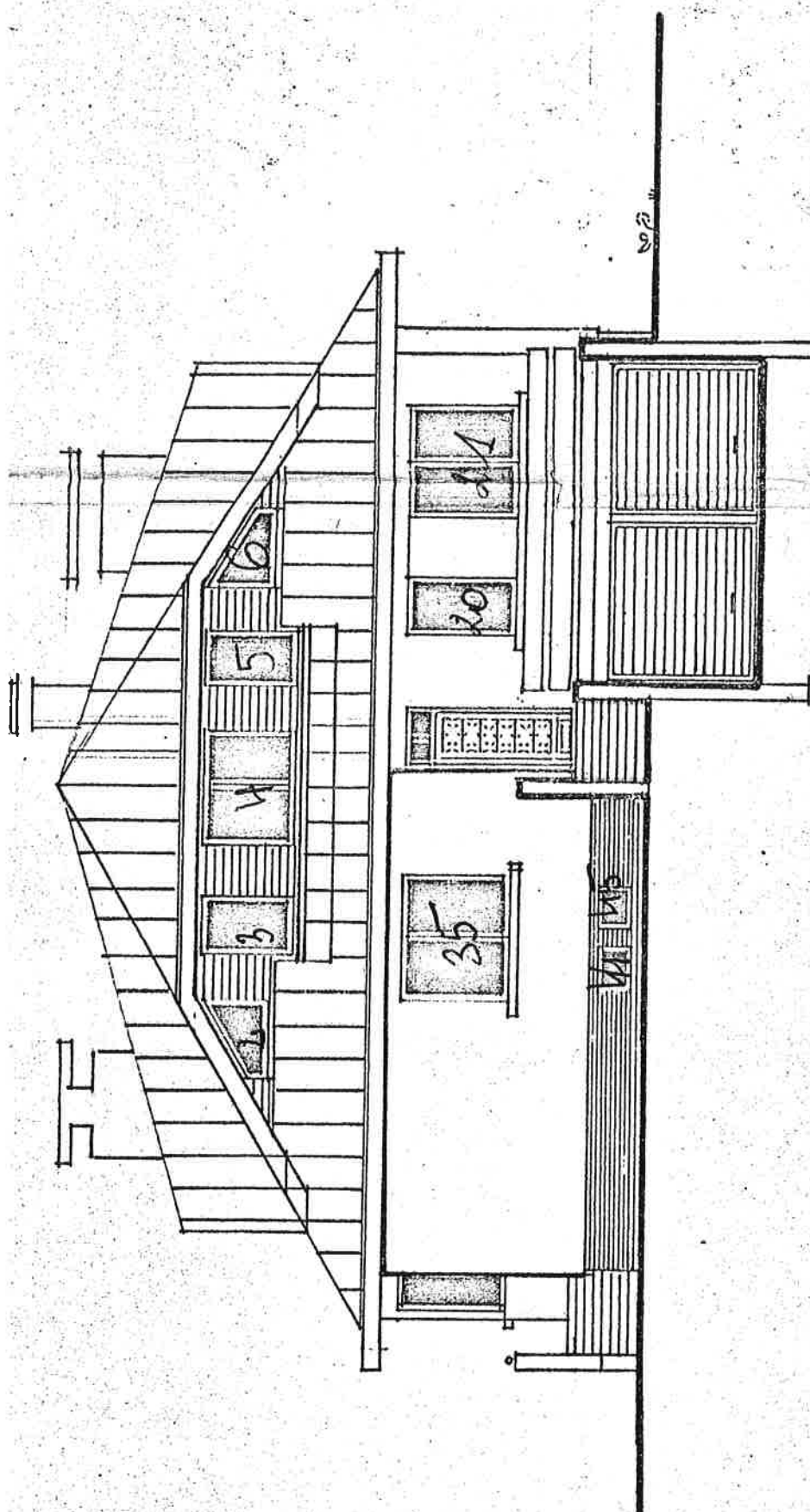
PRZEKROJ I÷I 1:50



ELEVACJA POJUDNIOWA 1:100



ELEWACJA ZACHODNIA 1:100



ELEWACJA PÓŁNOCNA 1:100

UPRAWNIENIA RZECZOZNAWCY



URZĄD MIESZKALNICTWA I ROZWOJU MIAST

ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIEN ZAWODOWYCH W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 231 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. Nr 115, poz. 741 i z 1998 r. Nr 106, poz. 668)
stwierdza się, że

Artur Bohdan Górczerbiński, s. Ryszarda

otrzymał w dniu *28.08.1993* uprawnienia zawodowe

NR *311*

w zakresie szacowania nieruchomości, i posiada tytuł
rzecznawcy majątkowego
oraz prawo wykonywania działalności zawodowej w zakresie
szacowania nieruchomości, a także maszyn i urządzeń
trwale związanych z gruntem.

PREZES
URZĘDU MIESZKALNICTWA
I ROZWOJU MIAST

Warszawa, dnia *14 maja 1999r.*

Z A Ś W I A D C Z E N I E

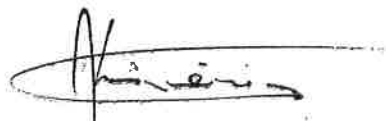
Pan *Artur Szczerbiński*


ukończył kurs specjalistyczny nt.:

"METODOLOGIA SZACOWANIA WARTOŚCI MAJĄTKU W CELU ZABEZPIECZENIA KREDYTOWEGO"

zorganizowany przez

POLSKI BANK ROZWOJU S.A.
w Warszawie
w dniach 2 - 3 grudnia 1993 r.


Alojzy Kiziniewicz
Rzecznik nieruchomości


Joanna Salajczyk
Dyrektor Departamentu
Kadr i Szkolenia PBR S.A.

Nr zaświadczenia 3/161/93.

Warszawa, 3 grudnia 1993 r.