

# **OPERAT SZACUNKOWY**

określający wartość nieruchomości budynkowej  
położonej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów,  
przy ul. Goraszewskiej 7,  
opisanej w KW nr WA2M/00108920/3.



Autor operatu:

Wojciech Marczak

WARSZAWA, 22 maja 2023 r.

| <b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>   |   |
|--|---|
| <b>Adres nieruchomości:</b>  | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Goraszewska 7, obręb 10518, działka ewidencyjna nr 254.  |
| <b>Przedmiot wyceny:</b>   | <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa składająca się z działki gruntu o nr ewidencyjnym 254 oraz budynku zajmowanego przez Narodowy Instytut Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów.</p> <p>Działka gruntu posiada powierzchnię 878,00 m<sup>2</sup>. Budynek usytuowany na powyższej działce jest murowany, posiada dwie kondygnacje nadziemne i poddasze oraz piwnicę. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 816,3 m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita 1137 m<sup>2</sup>, kubatura 3390 m<sup>3</sup>.</p> <p>Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr WA2M/00108920/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości prawa własności przysługującego do opisanej nieruchomości budynkowej.</p> |
| <b>Cel wyceny</b>  | Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ewentualnego kupna.  |
| <b>Sposób wyceny</b>   | Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami.   |
| <b>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień wyceny</b> | <p style="text-align: center;"><b>12 200 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Słownie: dwanaście milionów dwieście tysięcy złotych</b></p>  |
| <b>Daty istotne dla operatu</b>  | <p><b>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</b></p> <p style="text-align: center;">22 maja 2023 r.</p> <p><b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b></p> <p style="text-align: center;">22 maja 2023 r.</p> <p><b>Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny</b></p> <p style="text-align: center;">22 maja 2023 r.</p> <p><b>Data oględzin nieruchomości</b></p> <p style="text-align: center;">12 maja 2023 r.</p>  |
| <b>Imię i nazwisko oraz pieczęć autora operatu</b>                           | <b>Wojciech Marczak</b>   |

## ZAWARTOŚĆ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Przedmiot i zakres wyceny .....</b>                        | <b>4</b>  |
| <b>2. Cel wyceny .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny.....</b>      | <b>4</b>  |
| 3.1 Podstawy formalne.....                                       | 4         |
| 3.2 Podstawa materialno-prawne wyceny.....                       | 4         |
| 3.3 Podstawy metodologiczne.....                                 | 4         |
| 3.4 Źródła danych merytorycznych .....                           | 5         |
| <b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>5. Stan przedmiotu wyceny .....</b>                           | <b>6</b>  |
| 5.1 Stan prawny .....  | 6         |
| 5.2 Lokalizacja, otoczenie i historia okolicy .....              | 8         |
| 5.3 Opis przedmiotu wyceny.....                                  | 9         |
| 6. Ustalenia planistyczne.....                                   | 12        |
| <b>7. Sposób wyceny .....</b>                                    | <b>13</b> |
| 7.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości .....                  | 13        |
| 7.2 Wybór podejścia i metody wyceny.....                         | 13        |
| 7.3 Charakterystyka rynku .....                                  | 14        |
| <b>8. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....</b>            | <b>19</b> |
| <b>9. Przedstawienie wyniku wyceny i wnioski .....</b>           | <b>20</b> |
| <b>10. Klauzule i ustalenia dodatkowe .....</b>                  | <b>20</b> |
| <b>11. Załączniki .....</b>                                      | <b>21</b> |

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość budynkowa położona w Warszawie, w dzielnicy Mokotów przy ul. Goraszewskiej 7. Nieruchomość składa się z działki gruntu o nr ewidencyjnym 254 oraz budynku zajmowanego przez Narodowy Instytut Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów.

Działka gruntu posiada powierzchnię 878,00 m<sup>2</sup>. Budynek usytuowany na powyższej działce jest murowany, posiada dwie kondygnacje nadziemne i poddasze oraz piwnicę. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 816,3 m<sup>2</sup>, powierzchnia całkowita 1137 m<sup>2</sup>, kubatura 3390 m<sup>3</sup>.

Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą nr WA2M/00108920/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości prawa własności przysługującego do opisanej nieruchomości budynkowej.

## 2. CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

## 3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY

### 3.1 PODSTAWY FORMALNE

Podstawą wykonania operatu stanowi zlecenie wykonania wyceny przez Narodowy Instytut Muzealnictwa i Ochrony Zabytków z siedzibą w Warszawie przy ul. Goraszewskiej 7, zwaną dalej Zamawiającym.

### 3.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. 2023 r. poz. 344);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości oraz zasad i sporządzania operatu szacunkowego (jednolity tekst Dz. U. 2021 r. poz. 555).

### 3.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;

- Mieczysław Prystupa - "Wycena nieruchomości metodą porównawczą", PFSRM, Warszawa 2002;
- Ewa Kucharska-Stasiak – „Nieruchomość a rynek”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997;
- Sabina Żróbek – „Metodologia określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2007;
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer – „Wycena nieruchomości – Zasady i procedury”, PRSRM, Warszawa 2005;
- Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel – „Ile jest warta nieruchomość”, Poltex, Warszawa 2004;
- Ewa Kucharska-Stasiak – „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”, Wydawnictwo Naukowe PWN.

### 3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- księga wieczysta wycenianej nieruchomości;
- oględziny nieruchomości;
- informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży nieruchomości zabudowanych udostępnionych z Systemu Rejestracji Cen i Wartości Nieruchomości Biura Geodezji i Katastru m. st. Warszawy;
- informacje o cenach ofertowych sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych oraz wysokości stawek czynszu za wynajem nieruchomości komercyjnych uzyskane z agencji nieruchomości;
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określone Uchwałą Rady m. st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r.

## 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:

**22 maja 2023 r.**

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:

**22 maja 2023 r.**

Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **22 maja 2023 r.**

Data dokonania oględzin nieruchomości: **12 maja 2023 r.**

## 5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1 STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej nr WA2M/00108920/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

W w/w księdze widnieją następujące wpisy:

Typ księgi – grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

#### ***Dział I – oznaczenie nieruchomości:***

Województwo - mazowieckie

Gmina – m. st. Warszawa

Miejscowość – Warszawa

Dzielnica - Mokotów

Numer działki – 254

Obręb ewidencyjny- 1-05-18

Ulica – Goraszewska nr 7

Sposób korzystania – BI inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości – 878,0000 m<sup>2</sup>

#### **Budynek**

Województwo - mazowieckie

Gmina – m. st. Warszawa

Miejscowość – Warszawa

Dzielnica - Mokotów

Ulica - Goraszewska 7

Liczba kondygnacji – 3,5

Przeznaczenie budynku – budynek biurowy

Odrębność – tak

***Dział I Sp - Spis Praw Związanych z własnością***

**Prawo użytkowania wieczystego**

Okres użytkowania - 2088-06-26

Sposób korzystania - działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 26.06.2088 r. i budynek o kubaturze 3390 m<sup>3</sup>, stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalno-biurowe

***Dział II – własność:***

Właściciel – Gmina Warszawa Centrum

Użytkownicy wieczystości – Narodowy Instytut Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów

***Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:***

Brak wpisu

***Dział IV – hipoteka:***

Brak wpisu

Wydruk elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do wyceny.

## 5.2 LOKALIZACJA, OTOCZENIE I HISTORIA OKOLICY

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny znajduje się w Warszawie, w dzielnicy Mokotów przy ul. Goraszewskiego 7 (u zbiegu z ulicą Jodłową). Goraszewska jest lokalną uliczką, biegnącą od ul. Powsińskiej do ul. Jeziornej o długości około 600 m. Wyceniana nieruchomość graniczy bezpośrednio z niewielkim placem zielonym noszącym nazwę „Skwer Starszych Panów”. W odległości kilkudziesięciu metrów w kierunku wschodnim znajduje się Jeziorko Czerniakowskie. Odległość do centrum Warszawy wynosi około 8 km. Wokół dominuje zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna. Lokalizacja pod względem komunikacyjnym jest dobra – w odległości około 400 m znajduje się ulica Powsińska, po której kursują autobusy komunikacji miejskiej.

Ta część Sadyby, na której znajduje się wyceniana nieruchomość nosi nazwę Miasto Ogród Sadyba. Historia zabudowy tego miejsca datuje się od momentu zbudowania w drugiej połowie XIX wieku Fortu IX Czerniaków wchodzącego w skład pierścienia twierdz obronnych rozmieszczonych wokół Warszawy. Rozkwit tego miejsca przypada na okres międzywojenny. Najpierw powstaje ul. Goraszewska łącząca ul. Powsińską z Jeziorkiem Czerniakowskim. Następnie na początku lat dwudziestych wzdłuż ul. Goraszewskiej oraz Jeziorka Czerniakowskiego na rozparcelowanych terenach rolnych powstaje „cywilne” Miasto Ogród Czerniaków zabudowane willami i dworami wyższej kadry urzędniczej, przedstawicieli wolnych zawodów oraz arystokratów. Równocześnie w sąsiedztwie fortu obronnego realizowane są domy spółdzielni Sadyba dla wyższych oficerów Sztabu Generalnego. Osiedle to zwane jest Oficerską Sadybą. Rozbudowa tej części miasta trwa przez cały okres dwudziestolecia międzywojennego. Połączenie komunikacyjne z centrum miasta zapewniała pierwsza w Warszawie kolejka wąskotorowa, kursująca na trasie Belweder – Wilanów. W okresie powojennym do użytku została oddana kolonia 35 domków bliźniaczych, położona wzdłuż brzegu Jeziorka Czerniakowskiego przy ulicach Koronowskiej, Jodłowej, Jeziornej, Kąpielowej i Kuracyjnej. Kolonia obejmowała 31 domków drewnianych oraz 4 domki z pustaków i cegły. Po północnej stronie osiedla, przy ul. Bernardyńskiej powstaje osiedle domów jednorodzinnych. Historyczna zabudowa tej części Sadyby zachowała się do dziś. Niektóre z budynków, w szczególności objęte po wojnie w administrację przez władze Warszawy znajdują się w złym stanie technicznym bądź uległy dewastacji. Od początku lat dziewięćdziesiątych władze miasta jak również mieszkańcy podejmują działania mające na celu rewitalizację tej części miasta. W 1993 r. Miasto-Ogród Sadyba zostaje wpisane do rejestru zabytków jako wartościowy układ urbanistyczny. Remontom i odnowieniu poddawane są ulice, chodniki i tereny zielone. Mieszkańcy podejmują inicjatywy zmierzające do odtworzenia dawnej atmosfery i wyglądu tego miejsca.



Usytuowanie wycenianej nieruchomości na planie Warszawy przedstawia mapka w załączniku nr 3.

Widok najbliższego otoczenia wycenianej działki gruntu przedstawia poniższy fragment Ortofotomapy.



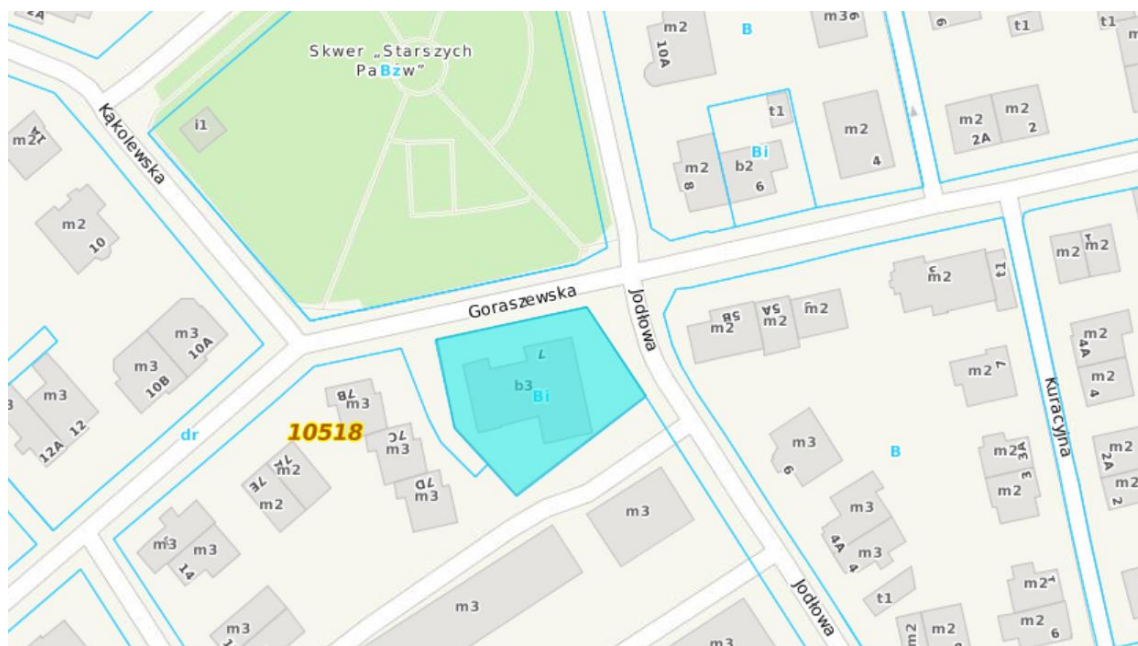
Źródło: [www.igeomap.pl](http://www.igeomap.pl)

### 5.3 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem przeznaczonym na cele biurowo-mieszkalne.

W skład nieruchomości wchodzi działka gruntu nr 254 z obrębu 10518 o powierzchni 878,00 m<sup>2</sup> oraz posadowiony na niej budynek. Działka jest przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego do dnia 26-06-2088 r. Działka ma kształt pięciokąta, teren jej jest całkowicie zagospodarowany – znajduje się na niej budynek, wokół którego znajdują się chodniki i podjazd. Teren działki jest ogrodzony ogrodzeniem z drewnianych przęseł mocowanych do metalowych słupków. Ogrodzenie wykonane jest na podmurówce wykonanej z cegieł. Wjazd na teren nieruchomości znajduje się od ul. Jodłowej. Znajdujący się na działce budynek przeznaczony jest na cele biurowo-mieszkalne. Budynek usytuowany jest w centralnej części działki.

Kształt działki i usytuowanie na niej budynku przedstawia poniższy fragment iGeomapy:



Źródło: [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl)

Pierwotnie na działce znajdowała się willa wzniesiona w stylu dworskowym otoczona zielenią. Willa powstała w 1925 r. w ramach projektu Miasta Ogrodu Czerniaków. Jej właścicielem był Edward Szenfeld. W okresie powojennym nieruchomość znajdowała się w zarządzie władz miejskich i była wynajmowana tzw. lokatorom kwaterunkowym. Z informacji zawartych w decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 28 maja 2013 r. o skreśleniu przedmiotowego budynku z rejestru zabytków wynika, że w 1989 r. budynek przy ul. Goraszewskiej 7 został sprzedany Panu Włodzimierzowi Siekierzyckiemu, a grunt oddany w użytkowanie wieczyste na 99 lat. Opis stanu technicznego z 1990 r. określa budynek jako murowany, wolnostojący, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o dwuspadowym dachu, krytym dachówką ceramiczną. Według zachowanych rysunków inwentaryzacyjnych część frontowa willi była dwukondygnacyjna z małym gankiem wspartym na dwóch kolumnach, ustawiona szczytowo do ul. Goraszewskiej, natomiast druga część, parterowa z użytkowym poddaszem, była położona kalenicowo w stosunku do tej ulicy. Zły stan techniczny budynku spowodował, że podjęte przez nowego właściciela remont i rozbudowa nie pozwoliły na zachowanie pierwotnej formy willi dworskowej z 1925 r. W jej miejsce powstał budynek współczesny, częściowo imitujący budynek zabytkowy, o większych rozmiarach niż pierwotna willa. Zmianie uległ również sposób zagospodarowania działki - od strony ul. Jodłowej w miejsce ogrodu powstał parking i podjazd do budynku. Z tego powodu z punktu widzenia organu zajmującego się ochroną zabytków budynek utracił swoją historyczną i został skreślony z rejestru zabytków.

Konstrukcja istniejącego budynku jest murowana. Budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektryczną. Niektóre z pomieszczeń są klimatyzowane. Budynek wyposażony jest w system wewnętrznych kamer, instalację alarmową. Ogrzewanie budynku zapewnia gazowy piec kondensacyjny.

Funkcjonalnie budynek przystosowany jest do przeznaczenia biurowego i mieszkalnego. Wejście do budynku znajduje się od strony ul. Jodłowej. Wchodząc do budynku znajdujemy się w recepcji. W większości pozostałych pomieszczeń znajdują się pomieszczenia biurowe. W pomieszczeniach na poziomie – 1 usytuowana jest sala konferencyjna, stołówka oraz kuchnia. Na poddaszu znajdują się pokoje mieszkalne przeznaczone dla gości. Na poszczególnych piętrach znajdują się sanitariaty. Budynek jest obecnie siedzibą Narodowego Instytutu Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów.

Dane techniczne budynku przedstawiają się następująco:

- powierzchnia całkowita - 1 137,20 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia użytkowa - 816,30 m<sup>2</sup>;
- kubatura - 3 390,0 m<sup>3</sup>.

W załączniku nr 4 do operatu znajduje się szczegółowe zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni.

W poniższej tabeli zestawiono opis elementów wykończenia budynku.

Tab. 1

| Lp. | Nazwa elementu | Opis   |
|-----|----------------|--|
| 1   | Podłogi        | W pokojach biurowych, mieszkalnych i korytarzach pokryte wykładziną, w pomieszczeniach sanitarnych, kuchni, jadalni pokryte terakotą.                |
| 2   | Ściany         | Wykończone gładzią gipsową, pomalowane farbą emulsyjną na biało. W sanitariatach na ścianach płytki glazurowane.                                     |
| 3   | Sufity         | Wykończone gładzią gipsową, w niektórych pomieszczeniach podwieszane, na poddaszu skosy obite płytą kartonowo – gipsową, pomalowane farbą emulsyjną. |

|   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| 4 | Stolarka okienna              | Drewniana z szybami zespolonymi.                                    |
| 5 | Drzwi wewnętrzne              | Drewniane, płytowe, okleinowane, niektóre przeszklone.              |
| 6 | Schody                        | Zabiegowe, wykończone drewnem, z balustradami ze stali nierdzewnej. |
| 7 | Schody zewnętrzne             | Betonowe wykończone płytkami klinkierowymi.                         |
| 8 | Parking i chodniki zewnętrzne | Wyłożone kostką betonową.   |

Budynek posiada taras oraz balkony, które wpływają na wyraźne zwiększenie powierzchni całkowitej w stosunku do powierzchni użytkowej.

Parkowanie samochodami możliwe jest na terenie nieruchomości, jak również wzdłuż ulic Jodłowej i Goraszewskiej.

Podsumowując budynek jest w bardzo dobrym stanie technicznym. Posiada również bardzo dobre rozwiązania funkcjonalne dla celów biurowych.

## 6. USTALENIA PLANISTYCZNE

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

Obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, jest objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta – Ogród Sadyba część I uchwalonym Uchwałą nr XCII/2350/2014 Rady m. st. Warszawy z dnia 16 października 2014 r. Zgodnie z ustaleniami tego planu szacowana nieruchomość położona jest na obszarze o oznaczeniu B27 MN – przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków mieszkalnych bliźniaczych i szeregowych.

## 7. SPOSÓB WYCENY

### 7.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

W niniejszym operacie oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej, zabudowanej.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Określenie wartości rynkowej dokonuje się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, względnie w podejściu mieszanym. Dla wyceny przedmiotowej nieruchomości wybrano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

### 7.2 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Do wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości wybrano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Przy stosowaniu metody porównania parami porównuje się wyceniana nieruchomość o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiących podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu odpowiednich poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

### 7.3 CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Warszawski Mokotów jest jedną z największych dzielnic stolicy. Jest to dzielnica o zróżnicowanym charakterze zabudowy i zagospodarowania. Znajdują się tu zarówno eleganckie osiedla willowe, gdzie ulokowało się wiele ambasad i placówek dyplomatycznych, jak również wielkie osiedla z kilkunastopiętrowymi blokami wielorodzinnymi (takich między innymi jak Stegny, Służew nad Dolinką, osiedle Domaniewska).

Poprzez swoje ukształtowanie, rozległe tereny zielone, bezpośrednie sąsiedztwo centrum stolicy, Mokotów jest bardzo cenionym miejscem zamieszkania. Ze względu na swoje walory cieszy się dużą popularnością wśród osób poszukujących lokum na terenie Warszawy.

Mokotów zajmuje powierzchnię 3542 ha (35,4 km<sup>2</sup>) i liczy około 218 tys. mieszkańców (stan na 2019 r.).

Na potrzeby wyceny przeanalizowano rynek kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o charakterze jednorodzinnych położonych na terenie dzielnicy Mokotów, ze szczególnym uwzględnieniem południowo-wschodniej części dzielnicy, po wschodniej stronie

ul. Powsińskiej. Badaniem objęto transakcje zawarte w okresie od października 2021 r. do daty wyceny.

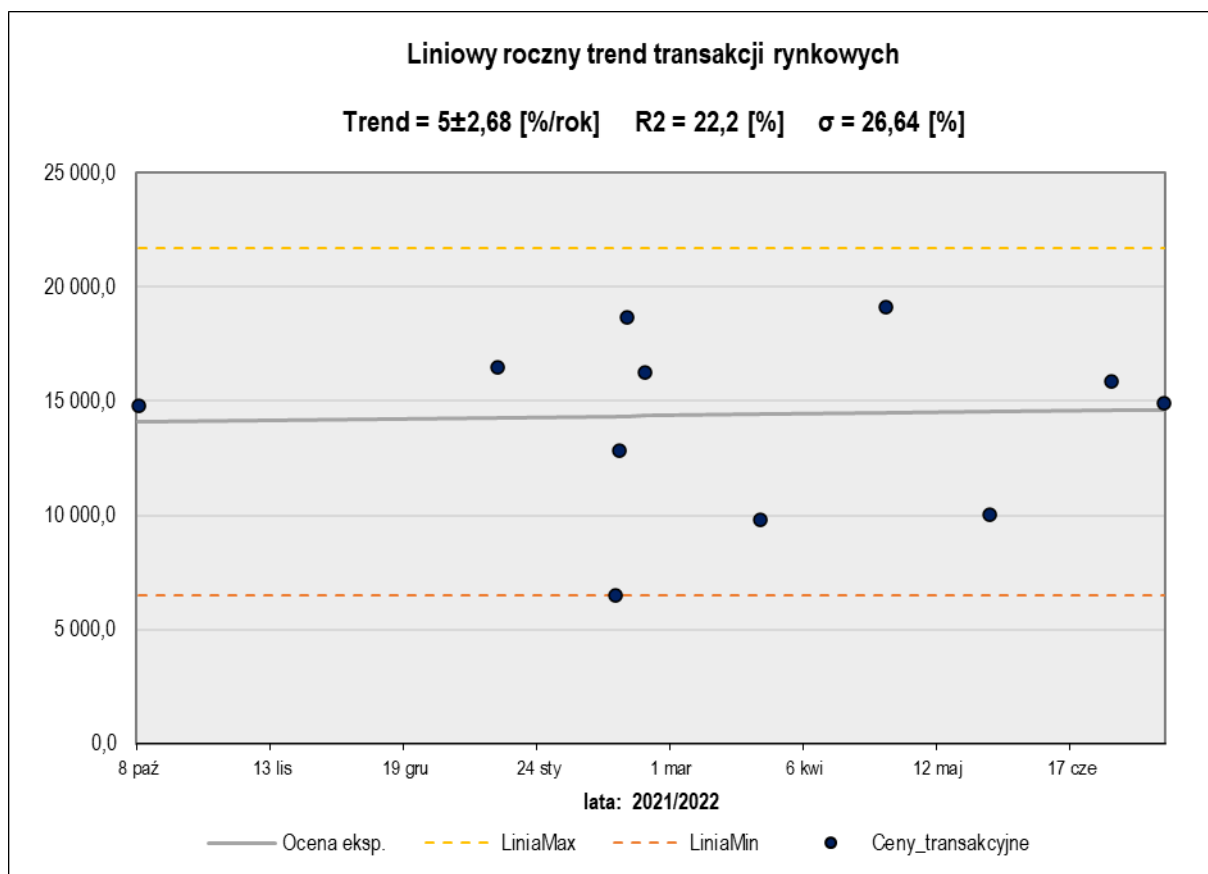
Odnotowane jednostkowe ceny transakcyjne na badanym obszarze wahały się od około 7 000 zł do około 20 000 zł za m<sup>2</sup> powierzchni budynku (jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku).

Po analizie rynku preferencji rynkowych potencjalnych nabywców nieruchomości przyjęto następujące cechy mające wpływ na zróżnicowanie cen nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości:

- Lokalizacja rozumiana w wieloraki sposób:
  - jako położenie na terenie określonej dzielnicy, odległość od centrum Warszawy, odległość od miejscowych obiektów administracyjnych, handlowych itp.;
  - położenie komunikacyjnie, odległość od głównych tras komunikacyjnych, przystanków komunikacji miejskiej i podmiejskiej;
  - sąsiedztwo – rodzaj i charakter zabudowy w sąsiedztwie, ewentualne uciążliwości związane ;
- stan techniczny budynku, funkcjonalność, stan techniczny i standard pomieszczeń, stopień przystosowania do funkcji biurowych;
- powierzchnia budynku – przyjęto tutaj rynkową zależność, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej budynku cena jednostkowa maleje.
- Powierzchnia działki pod budynkiem – przyjęto tutaj zależność, że wzrost powierzchni działki pod budynkiem wpływa na wzrost wartości nieruchomości.

Transakcje przyjęte do porównań opisano pod względem cech rynkowych i poddano analizie w aplikacjach stworzonych w programie Excel.

Na podstawie tej analizy stwierdzono, że w analizowanym okresie na badanym rynku dla określonego rodzaju transakcji ceny utrzymywały się na stabilnym poziomie. Prosta trendu czasowego ma przebieg lekko wznoszący – o około 5 % rocznie. Poniżej przedstawiono wykres tej prostej wraz z naniesionymi wartościami odnotowanych transakcji.



W poniższej tabeli zestawiono transakcje przyjęte do analizy rynku i wyceny nieruchomości.

Tab. 1

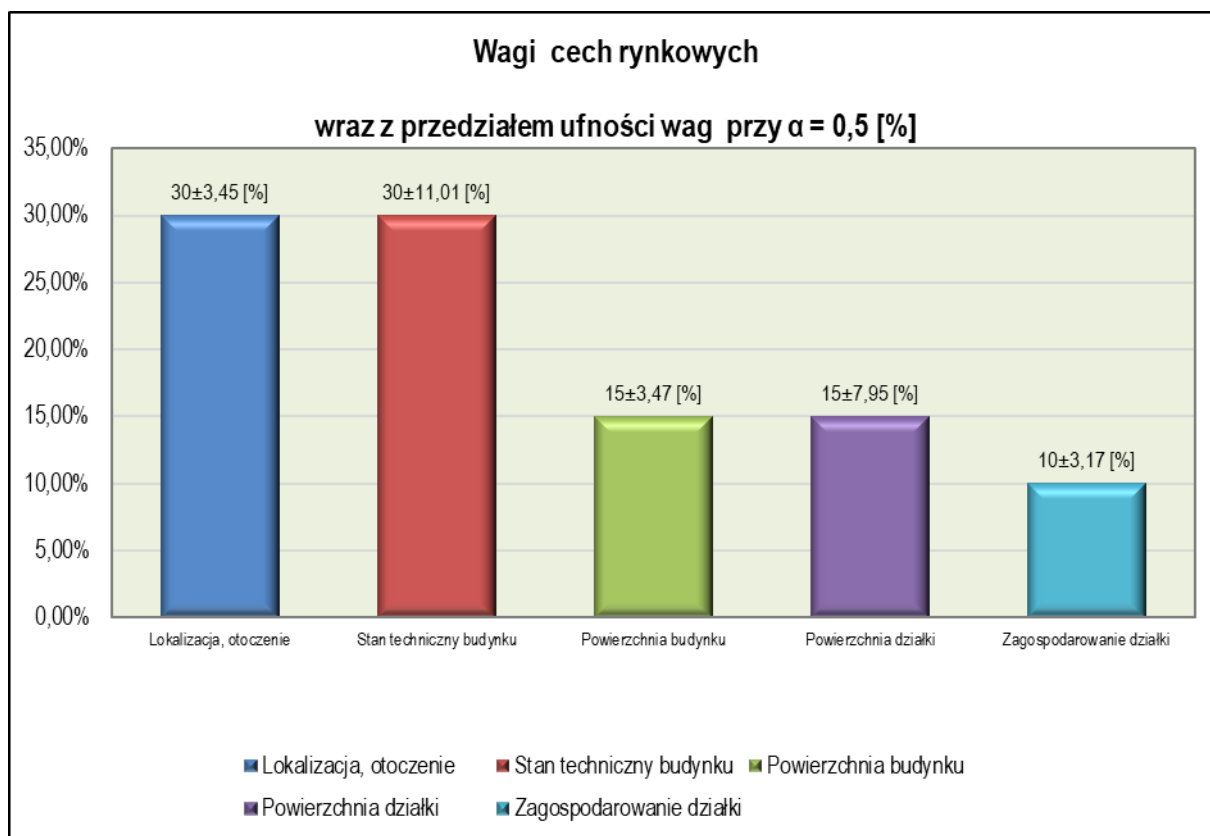
| L.p. | Adres   | Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ] | Inne informacje  | Data Trans. | Cena trans [zł] | Powierzchnia uż. budynku [m <sup>2</sup> ] | Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ] | Cena jedn. aktualiz. [zł/m <sup>2</sup> ] |
|------|---|--|--|-------------|-----------------|--|---------------------------------|---|
| 1    | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Goraszewska 14 A, obr. 10518, dz. nr 148 | 329                                    | budynek z 1960 r., w zabudowie bliźniaczej, 3 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna   | 8 paż 21    | 3 400 000,00    | 230,00                                     | 14 782,61                       | 15 979,39                                 |
| 2    | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Jeziorna 13, obr. 10518, dz. nr 313      | 337                                    | budynek z 1950 r., w zabudowie bliźniaczej, 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna, do remontu, garaż mutowany o pz. 21 m <sup>2</sup> | 13 sty 22   | 2 060 000,00    | 125,00                                     | 16 480,00                       | 17 595,22                                 |
| 3    | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Okrężna 52 A, obr. 10532, dz. nr 138     | 344                                    | budynek w zabudowie bliźniaczej, 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna  | 15 lut 22   | 2 050 000,00    | 160,00                                     | 12 812,50                       | 13 621,62                                 |



**Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Goraszewska 7**

|    |  |     |   |           |              |        |           |                  |
|----|--|-----|---|-----------|--------------|--------|-----------|------------------|
| 4  | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Węgrzyzna 11, obr. 10311, dz. nr 38/19              | 250 | budynek w zabudowie bliźniaczej, z 1995 r., 3 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna  | 14 lut 22 | 2 735 000,00 | 420,30 | 6 507,26  | <b>6 919,09</b>  |
| 5  | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Jodłowa 34, obr. 10510, dz nr 146                   | 252 | budynek w zabudowie szeregowej, z 1960 r., o kondygnacjach 3 nadziemnych i 1 podziemnej   | 22 lut 22 | 3 250 000,00 | 200,00 | 16 250,00 | 17 260,62        |
| 6  | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Wytworna 5, obr. 10127, dz. nr 3/48                 | 379 | budynek w zabudowie bliźniaczej, z 2006 r., o 3 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej  | 17 lut 22 | 5 500 000,00 | 294,68 | 18 664,31 | 19 837,86        |
| 7  | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Aleksandra Zelwerowicza15, obr. 10531, dz. nr 226/2 | 714 | budynek mieszkalny, wolnostojący, z 1939 r., o 2 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej,  | 25 mar 22 | 3 820 000,00 | 389,00 | 9 820,05  | 10 389,07        |
| 8  | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Goraszewska 24 A, obr. 10519, dz. nr 25             | 252 | budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, z 1970 r., o kondygnacjach 2 nadziemnych i 1 podziemnej, do remontu                     | 28 kwi 22 | 2 100 000,00 | 109,90 | 19 108,28 | <b>20 126,52</b> |
| 9  | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Adriatycka 2, obr. 10536, dz. 8/5                   | 298 | budynek mieszkalny, w zabudowie szeregowej, z 1990 r., o 3 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej                                 | 26 maj 22 | 1 820 000,00 | 181,00 | 10 055,25 | 10 552,50        |
| 10 | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Morsztyńska 19, obr. 10524, dz. nr 17               | 688 | budynek mieszkalny, w zabudowie bliźniaczej, o 3 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, garaż o powierzchni 19,68 m2 | 28 cze 22 | 5 800 000,00 | 365,23 | 15 880,40 | 16 593,93        |
| 11 | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Morsztyńska 41 D, obr. 10532, dz. nr 156            | 263 | budynek mieszkalny, z 1970 r.,ej, w zabudowie bliźniaczej, o 2 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej                             | 12 lip 22 | 1 610 000,00 | 108,00 | 14 907,41 | 15 548,63        |

Poniżej przedstawiono wykres przyjętych wag poszczególnych cech rynkowych.



W poniższej tabeli zestawiono cechy rynkowe oraz oceny wag tych cech.

Tab. 2

| 30,00%  | 30,00%  | 15,00%   | 15,00%  | 10,00%   |
|---|---|--|---|--|
| Lokalizacja, otoczenie  | Stan techniczny budynku   | Powierzchnia budynku   | Powierzchnia działki  | Zagospodarowanie działki   |
| 1<br>(położenie w cichej części dzielnicy, atrakcyjny układ architektoniczny zabudowy, w pobliżu terenów zielonych bądź zbiorników wodnych)                         | 1<br>(budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, wysoki standard, kilkuletni lub kilkadziesiątletni) | 1<br>(powierzchnia budynku do 200 m <sup>2</sup> )                       | 1<br>(powierzchnia działki powyżej 600 m <sup>2</sup> )           | 1<br>(część niezabudowana działki urządzona zielenią, utwardzone podjazdy i chodniki, obok budynku mieszkalnego działka może być zabudowana garażem bądź budynkiem gospodarczym) |
| 2<br>(położenie w części dzielnicy o zróżnicowanej zabudowie, w różnym stanie technicznym, okolica umiarkowanie cicha)  | 2<br>(budynek w dobrym stanie technicznym, kilkadziesiątletni, dobry standard wykończenia)            | 2<br>(powierzchnia budynku od 201 m <sup>2</sup> do 300 m <sup>2</sup> ) | 2<br>(powierzchnia działki powyżej od 301 do 600 m <sup>2</sup> ) | 2<br>(poza obrysem budynku znajduje się niewielka część działki, obszar niezabudowany działki pozbawiony zieleni bądź bardzo ubogi w zieleni)                                    |
| 3<br>(położenie w części dzielnicy o zróżnicowanej zabudowie, w różnym stanie technicznym, w sąsiedztwie przebiega trasa o dużym natężeniu ruchu, powodującą hałas) | 3<br>(budynek kilkadziesiątletni, w dobry lub średnim stanie technicznym – do remontu)                | 3<br>(powierzchnia budynku powyżej 300 m <sup>2</sup> )                  | 3<br>(powierzchnia działki do 300 m <sup>2</sup> )                |  |

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

W poniższej tabeli zestawiono porównanie cech rynkowych wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do bezpośrednich porównań.

Tab. 3

| L.p.  | Nieruchomości            | Nieruch. szacowana   | Nieruch. podobna_1  | Nieruch. podobna_2  | Nieruch. podobna_3   |
|---|--------------------------|--|---|---|--|
| Nr nieruchomości w bazie                      |                          | -----  | 1   | 7   | 10   |
| Data transakcji                               |                          | -----  | 8 paź 21  | 25 mar 22   | 28 cze 22  |
| Wartość nieruchomości [zł]                    |                          | -----  | 3 400 000,0   | 3 820 000,0   | 5 800 000,0  |
| Adres   |                          | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Goraszewska 7, obr. 10518, dz. nr 254 | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Goraszewska 14 A, obr. 10518, dz. nr 148 | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Aleksandra Zelwerowicza 15, obr. 10531, dz. nr 226/2 | Warszawa, dzielnica Mokotów, ul. Morsztyńska 19, obr. 10524, dz. nr 17 |
| Powierzchnia działki                          |                          | 878  | 329   | 714   | 688  |
| Cena jedn. aktualizowana [zł/m <sup>2</sup> ] |                          | do szacowania  | 15 979,39   | 10 389,07   | 16 593,93  |
| 1   | Lokalizacja, otoczenie   | 1  | 2   | 2   | 1  |
| 2   | Stan techniczny budynku  | 1  | 1   | 3   | 1  |
| 3   | Powierzchnia budynku     | 3  | 2   | 3   | 3  |
| 4   | Powierzchnia działki     | 1  | 2   | 1   | 1  |
| 5   | Zagospodarowanie działki | 1  | 1   | 2   | 1  |

W poniższej tabeli zestawiono wyniki porównywania parami

Tab. 4

| Nr nieruchomości z bazy do porównania                                    |                          | 1                                  | 7                                   | 10  |
|--|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m <sup>2</sup> ]                  |                          | 15 979,39                          | 10 389,07                           | 16 593,93   |
| L.p  | Cechy rynkowe            | Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy) | Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ] | Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ] |
| 1  | Lokalizacja, otoczenie   | 30,00%                             | 804,41                              | 402,21  |
| 2  | Stan techniczny budynku  | 30,00%                             | 804,41                              | 804,41  |
| 3  | Powierzchnia budynku     | 15,00%                             | 402,20                              | -201,10   |
| 4  | Powierzchnia działki     | 15,00%                             | 402,20                              | 201,10  |
| 5  | Zagospodarowanie działki | 10,00%                             | 268,14                              | 268,14  |
| <b>Sumy:</b>   |                          | <b>100,00%</b>                     | <b>2 681,36</b>                     | <b>402,21</b>   |
| Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw' = Cp + Σ popr [zł/m <sup>2</sup> ]  |                          |                                    |                                     | <b>16 381,60</b>  |
| Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m <sup>2</sup> ] |                          |                                    |                                     | <b>11 863,83</b>  |
|  |                          |                                    |                                     | <b>16 593,93</b>  |
|  |                          |                                    |                                     | <b>14 946</b>   |

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m<sup>2</sup>]</b> | <b>816,30</b>        |
| <b>Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]</b>        | <b>12 200 419,80</b> |
| <b>Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1 000) [zł]</b>        | <b>12 200 000</b>    |

Oszacowana wartość nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ul. Goraszewskiej 7 wynosi:

**12 200 000 zł**

**Słownie: dwanaście milionów dwieście tysięcy złotych**

## 9. PRZEDSTAWIENIE WYNIKU WYCENY I WNIOSKI

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość jednostkowa (wartość w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku) wycenianej nieruchomości wynosi 14 946 zł/m<sup>2</sup>. Oszacowana wartość mieści się zatem pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną nieruchomości przyjętych do porównania. Spełnione zostały zatem założenia przyjętej metody wyceny.

## 10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami i Standardami Wyceny rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Niniejsze opracowanie nie jest oceną stanu technicznego, wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dostępnej dokumentacji.

Parametry techniczne budynku przyjęto na podstawie posiadanej dokumentacji uzyskanej podczas wyceny dokonywanej w 2014 r.

Operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innych celów niż określone w zleceniu.

Oszacowana wartość stanowi kwotę netto, nie uwzględnia ewentualnego podatku VAT i innych kosztów związanych z kupnem-sprzedżą nieruchomości.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Elektroniczny wydruk księgi wieczystej.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.