



WYCENA
NIERUCHOMOŚCI
Emil Ziółkowski

OPERAT SZACUNKOWY

OPINIA O WARTOŚCI GRUNTU ODDANEGO W UŻYTKOWANIE
WIECZYSTE I BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ WŁASNOŚĆ

UL. GORASZEWSKA 7
WARSZAWA - MOKOTÓW



autor:
Emil Ziółkowski, rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia numer 7742

Warszawa, 21 maja 2024 r.

STRESZCZENIE OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest grunt oddany w użytkowanie wieczyste oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość położony w Warszawie przy ul. Goraszewskiej 7. Nieruchomość gruntowa o powierzchni 878 m² zabudowana jest budynkiem biurowym o powierzchni zabudowy 321 m² i powierzchni użytkowej 816,30 m². Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Goraszewskiej. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA2M/00108920/3.

Według informacji uzyskanej w systemie mapowym m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą numer XCII/2350/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto – Ogród Sadyba część I teren, na którym znajduje się Przedmiot Wyceny oznaczony jest jako B27 MN – tereny zabudowy jednorodzinnej.

ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako prawa własności.

CEL WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku.

WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:

6 020 000 zł

DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY:

- | | |
|--|---------------|
| • Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny | 08.05.2024 r. |
| • Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny | 08.05.2024 r. |
| • Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny, Budynku i Gruntu | 08.05.2024 r. |
| • Data sporządzenia Operatu | 21.05.2024 r. |



Emil Ziółkowski

autor:

Emil Ziółkowski, rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia numer 7742

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne	4
3.3. Podstawy merytoryczne oraz źródła danych	4
4. Daty istotne dla określenia praw do przedmiotu wyceny	5
5. Stan przedmiotu wyceny	5
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2. Uwarunkowania planistyczne	6
5.3. Lokalizacja oraz czynniki zewnętrzne	7
5.4. Stan techniczno-użytkowy	8
6. Analiza rynku	10
7. Rodzaj określonej wartości, prawa podlegające wycenie oraz sposób wyceny	12
7.1. Rodzaj określonej wartości	12
7.2. Określenie praw podlegających wycenie	12
7.3. Podejście, metoda i technika wyceny.....	13
8. Określenie wartości przedmiotu wyceny	14
8.1. Analiza zbioru nieruchomości podobnych	14
8.2. Cechy rynkowe.....	15
8.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.....	16
8.4. Ocena przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych i obliczenie wartości Przedmiotu Wyceny.....	17
9. Wynik wyceny i uzasadnienie	19
10. Podpis autora wyceny i pieczęć zawodowa	19
12. Załączniki	21
12.1. Polisa ubezpieczeniowa	21
12.2. Dokumentacja fotograficzna	22

1. Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest grunt oddany w użytkowanie wieczyste oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość położony w Warszawie przy ul. Goraszewskiej 7. Nieruchomość gruntowa o powierzchni 878 m² zabudowana jest budynkiem biurowym o powierzchni zabudowy 321 m² i powierzchni użytkowej 816,30 m². Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Goraszewskiej. Dla Przedmiotu Wyceny prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA2M/00108920/3.

Według informacji uzyskanej w systemie mapowym m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą numer XCII/2350/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto – Ogród Sadyba część I teren, na którym znajduje się Przedmiot Wyceny oznaczony jest jako B27 MN – tereny zabudowy jednorodzinnej.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej Przedmiotu Wyceny jako prawa własności na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży.

3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie Narodowego Instytutu Muzeów.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. nr 115, poz. 741 – z późniejszymi zmianami (dalej: „UoGN”).
- Ustawa z 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego, Dz.U. nr 43, poz. 296 – z późniejszymi zmianami (dalej: KPC)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 - z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości Dz. U. z 08.09.2023 r. poz. 1832 (dalej: „Rozporządzenie”).

3.3. Podstawy merytoryczne oraz źródła danych

- Wgląd do treści księgi wieczystej: WA2M/00108920/3 (Przedmiot Wyceny).
- Informacje dotyczące uwarunkowań planistycznych – Wydział Architektury i Budownictwa, Urząd Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy.
- Umowy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot prawa własności – Biuro Geodezji i Katastru m. st. Warszawy.

- Oględziny Przedmiotu Wyceny, Budynku oraz Gruntu – Autor.
- Własna analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz analizy biur obrotu nieruchomościami.
- Strony internetowe: Urząd m. st. Warszawy (www.um.warszawa.pl), Urząd Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy (www.mokotow.waw.pl), Mapy m. st. Warszawy (mapa.um.warszawa.pl).

4. Daty istotne dla określenia praw do przedmiotu wyceny

- Data sporządzenia wyceny: 21.05.2024 r.
- Data, na którą określono wartość Przedmiotu Wyceny: 08.05.2024 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan Przedmiotu Wyceny: 08.05.2024 r.
- Data dokonania oględzin Przedmiotu Wyceny: 08.05.2024 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Stan prawny Przedmiotu Wyceny ustalono na podstawie wglądu do księgi wieczystej **WA2M/00108920/3**.

Księga Wieczysta WA2M/00108920/3	
Typ księgi: GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Dział I-O – Oznaczenie Nieruchomości	
Oznaczenie – Działka Ewidencyjna	
Numer działki	254
Identyfikator działki	146505_8.0518.254
Obręb ewidencyjny	1-05-18
Położenie	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW
Ulica	GORASZEWSKA NR 7
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Numer księgi dawnej	"HIP NR 7547"
Obszar całej nieruchomości	878,0000 M ²
Budynki	
Położenie	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW
Identyfikator budynku	146505_8.0518.1087_BUD
Identyfikator działki	146505_8.0518.254
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	GORASZEWSKA 7
Liczba kondygnacji	3,5
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK BIUROWY
Odrębność	TAK
Dział I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością	
Okres użytkowania	2088-06-26
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU DO DNIA 26.06.2088R. I BUDYNEK O KUBATURZE 3390 M ³ , STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ PRZEZNACZONY NA CELE MIESZKALNO-BIUROWE
Dział II – Własność	

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1 1/1
Jednostka samorządu terytorialnego	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA, WARSZAWA, 01525966300000
Użytkownicy wieczysti	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	3 1/1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	NARODOWY INSTYTUT MUZEALNICTWA I OCHRONY ZBIORÓW, WARSZAWA, 01209166000000
Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia	
Brak wpisów	
Dział IV – Hipoteka	
Brak wpisów	

5.2. Uwarunkowania planistyczne

Według informacji uzyskanej w systemie mapowym m. st. Warszawy, Przedmiot Wyceny położony jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą numer XCII/2350/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto – Ogród Sadyba część I teren, na którym znajduje się Przedmiot Wyceny oznaczony jest jako B27 MN – tereny zabudowy jednorodzinnej.



5.3. Lokalizacja oraz czynniki zewnętrzne

Położenie ogólne

Mokotów to licząca ok. 218 tys. mieszkańców dzielnica Warszawy, niegdyś wchodząca w skład gminy Centrum, ograniczona ulicą Batorego, Spacerową, Gagarina, Podchorążych i Nowosielecką od północy, Wisłą od wschodu, rzeką Wilanówką oraz ulicami Zawodzie, Augustówka, Goplańska, Sobieskiego, Arbusową, Przy Grobli, Dolina Służewiecka, Aleją Wyścigową i Bokserską od południa oraz torami kolejowymi i ulicą Żwirki i Wigury od zachodu. Powierzchnia dzielnicy wynosi 35,4 km².

Zabudowa Mokotowa jest różnorodna. Niektóre części tego rozległego terenu zajmują wille (mieści się w nich wiele ambasad), podczas gdy w innych znajdują się osiedla bloków z wielkiej płyty. Według specjalistów z branży nieruchomości ponad połowa najwyższej klasy apartamentowców w Polsce znajduje się właśnie na warszawskim Mokotowie. Pozostałością po przemyśle w tej dzielnicy jest usytuowany na południowym zachodzie Służewiec Przemysłowy, który obecnie zmienia się w obszar handlowy i biurowy. Część dzielnicy znajdująca się na wschodzie, niedaleko Wisły (okolica Siekierek), jest niezagospodarowana.

Na Mokotowie znajduje się wiele obiektów historycznych oraz użyteczności publicznej, jak Biblioteka Narodowa, Politechnika Warszawska, Szkoła Główna Handlowa, Telewizja Polska czy choćby nieczynna już skocznia narciarska. Znajduje się tu także dużo terenów zielonych: Pole Mokotowskie, Park Morskie Oko ze stawem Morskie Oko, Skwer O. i A. Małkowskich, Park Arkadia, Dolina Służewiecka czy bardzo duży teren ogródków działkowych w Królikarni. Przez Mokotów przebiega linia warszawskiego metra, a z prawobrzeżną Warszawą łączy go oddany do użytku w 2002 roku Most Siekierkowski. Mokotów sąsiaduje z następującymi dzielnicami Warszawy: od północy z Ochotą, Śródmieściem i Pragą Południe, od południa – z Ursynowem i Wilanowem, wschodu – z Wawrem, a od zachodu – z Włochami.

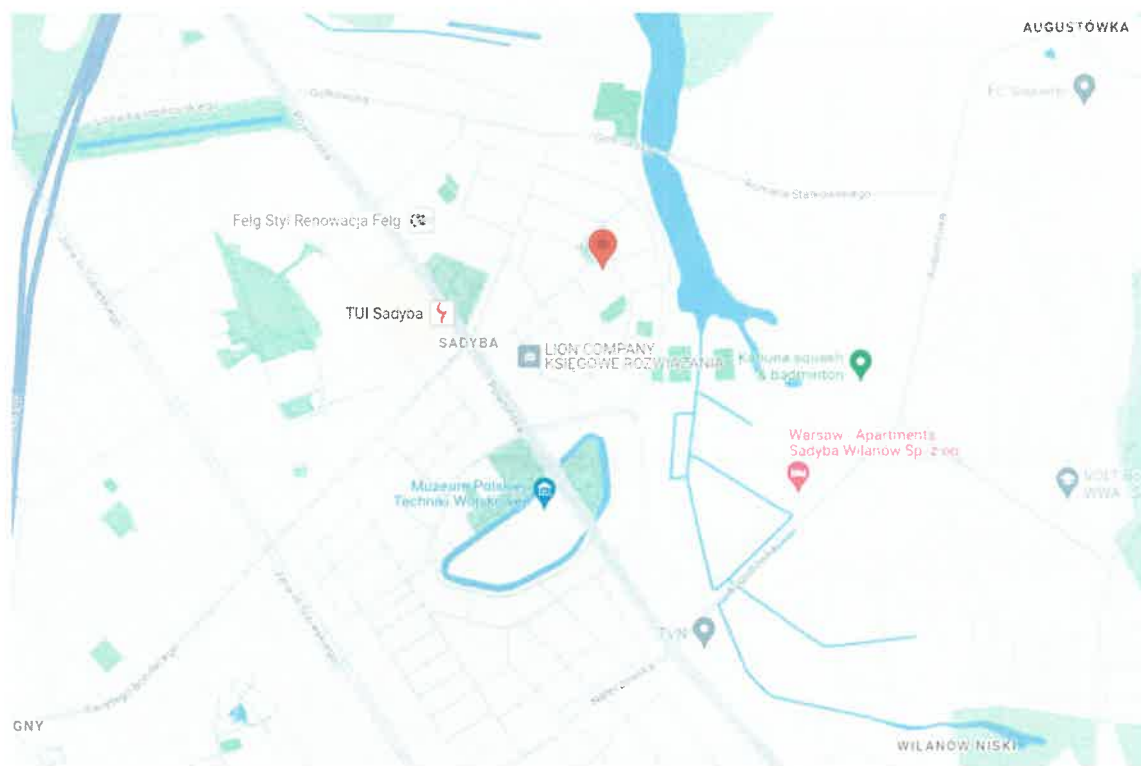


Położenie szczegółowe, otoczenie

Przedmiot Wyceny położony jest przy ul. Goraszewskiej 7, na osiedlu Sadyba w dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Odległość drogowa Przedmiotu Wyceny do ścisłego centrum miasta (PKiN) wynosi ok. 9,5 km, do Lotniska Chopina – ok. 9 km, a do Stadionu Narodowego – ok. 7,5 km.

Przedmiot Wyceny znajduje się na osiedlu Sadyba dzielnicy Mokotów. Przedmiot Wyceny posadowiony jest na osiedlu domów jednorodzinnych, w oddaleniu od głównych ulic dzielnicy. W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest przystanków komunikacji miejskiej – najbliższy „Goraszewska” zlokalizowany jest ok. 600 metrów od Budynku. Nieruchomość nie jest narażona na typowe miejskie uciążliwości takie jak hałas i kurz. Sklepy i punktu użyteczności publicznej zlokalizowane są wzdłuż ulicy Powsińskiej, w szczególności w Centrum Handlowym Sadyba Best Mall.

Lokalizacja jest bardzo atrakcyjna dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe jednak w przypadku nieruchomości biurowych i usługowych należy uznać, że wskazana lokalizacja jest niekorzystna. Na terenie posesji brak jest miejsc postojowych dla pracowników i klientów, brak jest również publicznych parkingów. Budynek posadowiony jest w oddaleniu od głównych tras komunikacyjnych co utrudnia widoczność budynku z ulicy i ogranicza skorzystanie z usług biura postronnym klientom jak również pozbawia najemców czy właścicieli nieruchomości umiejscowienia reklamy firmy na budynku i zwiększanie rozpoznawalności marki.



5.4. Stan techniczno-użytkowy

Budynek i Grunt

Budynek biurowy o dwóch kondygnacjach nadziemnych, jednej podziemnej i poddaszu użytkowym o powierzchni zabudowy 321 m² i użytkowej 816,30 m² posadowiony jest na działce numer 254 w obrębie 1-05-18 o powierzchni 878 m². Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Goraszewskiej. Budynek wybudowany w 1994 r. jest w średnim stanie technicznym. Spełnia funkcję użytkową jednak z punktu widzenia potencjalnego najemcy, w porównaniu z dostępnymi powierzchniami biurowymi budynek kwalifikuje się do remontu – konieczne nakłady na poprawę standardu wykończenia wnętrz, wymianę instalacji elektrycznej i dostosowanie jej wytrzymałości do zapotrzebowania nowoczesnych biur. Wnętrza Budynku zadbane i czyste bez zawilgoceń, spełniają funkcję użytkową, wykończone w standardzie lat. 90. XX w. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana, stolarka okienna plastikowa w dobrym stanie, na podłogach glazura i wykładzina, w budynku zamontowanych

zostało kilka klimatyzatorów (brak klimatyzacji centralnej), ogrzewanie i ciepła woda z pieca gazowego znajdującego się w budynku, woda z sieci miejskiej. Budynek z zewnątrz w dobrym stanie technicznym, elewacja czysta i bez zabrudzeń, na dachu blachodachówka. Teren działki ogrodzimy, monitorowany, zagospodarowany, bez dostępu dla osób postronnych. W budynku zainstalowana instalacja alarmowa.



Przedmiot Wyceny jest podłączony do sieci: gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.



6. Analiza rynku

Zgodnie z § 26 ust. 3. Rozporządzenia rzeczoznawca majątkowy określa rodzaj rynku, jego obszar i okres badania – uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel oraz sposób wyceny, dostępność danych i podobieństwo rynków. Wobec powyższego dla Przedmiotu Wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami biurowymi
- Obszar rynku: m.st. Warszawa
- Okres badania rynku: maj 2022 r. – styczeń 2023 r.

Ograniczona aktywność deweloperów w latach 2024 -2025 jako remedium na mniejszy popyt

Początek roku 2024 na wiodących rynkach regionalnych rozpoczął się zmniejszeniem zarówno popytu, jak i podaży. Pojawiło się na nich łącznie ok. 31 000 m² nowej powierzchni biurowej, co jest wynikiem o 37 000 m² niższym niż w analogicznym okresie zeszłego roku. Realizuje się zatem scenariusz, w którym w latach 2024 -2025 średnioroczna nowa podaż wyniesie ok. 110 000 m² -czyli o ok. 70% mniej w stosunku do rezultatów lat 2016-2020. Rynek, po rekordowym roku 2023, dokonał swoistej kompensacji, w związku z czym I kwartał 2024 r. zanotował wyraźnie mniejszy popyt k/k. Jednocześnie poziom renegocjacji wyniósł 47%, a przed najmy w projektach w budowie spadły do zera.

Najpopularniejszymi wśród najemców były powierzchnie w obiektach istniejących, w wieku do 5 lat. Na rynkach regionalnych dalej przybywa pustostanów. W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2024 r., odnotowano na nich współczynnik w wysokości 17,8%, na co największy wpływ miały budynki starsze niż 10 lat. Ich udział stanowił ponad 55% wakatów ogółem i powierzchnie te są długotrwale niewynajmowane. W perspektywie średniokresowej, czystsze i warunki wynajmu będą stabilne, choć podczas renegocjacji wynajmujący konkurowali coraz atrakcyjniejszymi zachętami dla najemców.

Popyt

Pierwszy kwartał roku 2024 przyniósł obniżone zapotrzebowanie na powierzchnię biurową w polskich miastach regionalnych. Całkowity wolumen popytu wyniósł 139 000 m², przy 47% poziomie renegocjacji oraz zerowej sumie podpisanych przed najmów. Porównując to do analogicznego okresu w roku wcześniejszym, jego łączny wynik jest niższy o ok. 29 000 m². Natomiast biorąc pod uwagę fakt, że IV kw. 2023 r. był rekordowy (wynajęte ok. 210 000 m²) można przyjąć, że takie obniżenie jest efektem wzmożonej aktywności z końcówki minionego roku. W ostatnim kwartale najwyższe wolumeny transakcji na powierzchnie biurowe miały miejsce w Krakowie (32% całkowitego popytu), Wrocławiu (18%) i Poznaniu (17%).

Kraków i Wrocław pozostają liderami w wyścigu o najemców wśród miast regionalnych, będąc rynkami o największej dostępności obiektów najlepszej jakości. Najemcami, którzy wynajęli najwięcej powierzchni na rynkach regionalnych w Polsce w I kw. 2024 r. były firmy z sektora IT, które są odpowiedzialne za ponad 29% popytu - to ok. 40 000 m² wynajętej powierzchni, głównie w Krakowie i Trójmieście. Kolejnymi wiodącymi sektorami wśród najemców były produkcja (18%) oraz usługi profesjonalne (8%). Warto w tym miejscu wyróżnić nową umowę najmu na 10 000 m² w Brain Park C, zawartą przez Volvo, która stanowiła niemal 25% całego popytu odnotowanego w Krakowie w opisywanym kwartale. Szeroko pojęty sektor BPO/SSC, wg naszych szacunków, odpowiadał za ponad 60% popytu.

Podaż

Zasób nowoczesnej oferty biurowej w miastach regionalnych, choć w zwolnionym tempie, nadal wzrasta. Na koniec marca 2024 r. wyniósł on 6,71 mln m². Niższa aktywność deweloperów na poziomie ponad 31 000 m² oddanych do użytkowania nowych biur (w porównaniu do 68 000 m² I kw. 2023 r.) jest efektem fazowania projektów inwestycyjnych. Biurowcami oddanymi do użytkowania w I kw. 2024 r. były: Quorum Office Park A (18 200 m², Wrocław) i Brain Park C (13 000 m², Kraków). Projekty w budowie, wg stanu na marzec 2024 r., liczyły łącznie ponad 219 000 m² powierzchni, co jest podobnym wynikiem do tego z końca roku 2023.

Deweloperzy, prowadząc mniej projektów inwestycyjnych chcą kompensować mniejsze zapotrzebowanie ze strony popytu, przez co decyzje o starcie nowych inwestycji są silnie uzależnione od pozyskania kluczowych najemców. Biorąc pod uwagę niepewną sytuację i nadpodaż powierzchni biurowej na rynkach regionalnych istnieje też duże prawdopodobieństwo, że część obiektów w budowie zostanie ukończona z opóźnieniem lub ich funkcja zostanie zmieniona. Od początku roku 2024 rozpoczęto budowę ok. 8 000 m² nowej powierzchni biurowej, w ramach jednego kompleksu we Wrocławiu. Aktywność budowlana koncentruje się na rynkach w Poznaniu, Katowicach i Trójmieście, gdzie w budowie było odpowiednio 49 500 m², 49 000 m² oraz 46 000 m². Wg naszych prognoz, w perspektywie długoterminowej, rok 2024 rozpoczyna okres ograniczonej o ok. 70% nowej podaży na rynkach regionalnych (do 110 000 m² średniorocznie) w stosunku do średnich z lat 2016-2020.

Niższa jakość użytkowa i efektywność energetyczna tych obiektów sprawiają, że pozyskiwanie nowych najemców jest trudniejsze i czasochłonne. W tej sytuacji, aby utrzymać najemców, wynajmujący będą musieli rozważyć renowację powierzchni wspólnych budynków oraz uatrakcyjnienie zachęt podczas renegotjacji. Wysoki współczynnik pustostanów (26,8%) występuje również w grupie budynków nie starszych niż 2 lata. Warto zwrócić jednak uwagę, że w stosunku do całkowitej powierzchni niewynajętej na rynkach regionalnych jest to udział na poziomie 15%. Przy wspomnianej wcześniej niższej podaży nowych powierzchni biurowych zakładamy, że obiekty takie nie będą długotrwale dostępne na rynku, w przeciwieństwie do starszych, mniej nowoczesnych budynków. W najlepszym położeniu w miastach regionalnych jest oferta biur w wieku 3-10 lat. Jest to powierzchnia najlepszej jakości, dlatego najemcy są lojalni, nie wykazują tendencji do tzw. „przejścia na jakość”, ponieważ to „przejście” już wcześniej zrealizowali. Dzięki temu firmy obecne w tych budynkach już spełniają współczesne wymagania ESG, a unikają wysokich kosztów relokacji i wykończenia nowych siedzib.

Czynsze

Czynsze za powierzchnie biurowe najlepszej jakości w głównych polskich miastach regionalnych nieznacznie wzrosły na początku 2024 r. k/k i znajdują się obecnie na poziomie od 11,5 do 17,5 € / m²/ m-c. Stagnacja w rozpoczynaniu nowych inwestycji deweloperskich, wraz z wysokim udziałem renegotjacji umów, wpływają na stabilizację cen. Średnia długość umów najmu w nowych budynkach wynosi 5-7 lat (coraz częściej również 10 lat). W obiektach starszych, w których widzimy duży udział renegotjacji, dostępne są bardziej elastyczne warunki wynajmu – dla nowych umów 3-5 lat, a dla renegotjacji na 2-5 lat.

Analiza rynku nieruchomości właściwego dla Przedmiotu Wyceny

Analizie poddano rynek transakcji zabudowanych nieruchomości gruntowych będącymi przedmiotem prawa własności i użytkowania wieczystego z terenu m.st. Warszawy. Rynek ograniczono do nieruchomości zabudowanych budynkami o przeznaczeniu biurowym o stosunkowo niewielkiej powierzchni. Tego rodzaju rynek nieruchomości w badanym obszarze jest słabo rozwinięty. Nie różnicowano przysługującego prawa do gruntu na prawo własności i prawo użytkowania wieczystego ze względu na fakt, że na rynku warszawskim te prawa nie przejawiają większych

różnic cenowych i dla inwestorów ta okoliczność nie ma większego znaczenia. Obsługa powierzchni biurowych w dużych miastach została zdominowana przez ich najem w wielkopowierzchniowych obiektach, administrowanych przez firmy zewnętrzne. Na zakup budynku biurowego decydują się nieliczni przedsiębiorcy – jeżeli już to ich zainteresowanie skupia się wokół nieruchomości o bardzo dobrym standardzie i występujących w obiekcie udogodnieniach. Na badanym rynku odnaleziono zaledwie kilka nieruchomości podobnych do Przedmiotu Wyceny a ceny 1 m² powierzchni użytkowej Budynku na dzień 8 maja 2024 r. plasują się w przedziale od 5 470 zł do 9 641 zł za jeden metr powierzchni użytkowej. Ceny zależą od stanu technicznego budynku i wnętrza, lokalizacji oraz dostępności garażu. Mają one z reguły charakter lokalny i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywanych im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

7. Rodzaj określanej wartości, prawa podlegające wycenie oraz sposób wyceny

7.1. Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z art. 150 ust. 2. UoGN wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 151 ust. 1 UoGN 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.

Wartość tę określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat. Analizując przytoczoną definicję, trzeba zwrócić uwagę na to, że występują w niej dwa pojęcia: wartości i ceny transakcyjnej. Przez pojęcie ceny transakcyjnej należy rozumieć ilość pieniędzy, za którą nabyto nieruchomość w przeszłości i która przy spełnieniu pewnych warunków stanowi źródło informacji na potrzeby wyceny. Natomiast wartość nieruchomości to prognoza ceny, jaka może być osiągnięta na rynku, określona przez rzeczoznawcę majątkowego w drodze sformalizowanych procedur wyceny z wykorzystaniem informacji o cenach transakcyjnych.

Określenie wartości nieruchomości polega na ustaleniu nie tylko wartości prawa własności, ale także innych praw do nieruchomości. Pojęcie „wartość nieruchomości” jest więc skrótem myślowym, który musi zostać rozwinięty przez określenie prawa będącego przedmiotem wyceny. Tak więc dla samej nieruchomości gruntowej inna będzie wartość prawa własności, inna prawa użytkowania wieczystego, a jeszcze inna – prawa służebności ustanowionego na nieruchomości.

7.2. Określenie praw podlegających wycenie

W Operacie określono wartość rynkową Przedmiotu Wyceny jako prawa użytkowania wieczystego. Prawo związane z użytkowaniem wieczystym jest prawem podmiotowym i odnosi się do nieruchomości gruntowych, a konkretniej – do gruntów, które mieszczą się w administracyjnych granicach miast. Użytkowanie wieczyste polega na oddaniu do użytku nieruchomości gruntowej, która prawnie należy do Skarbu Państwa, województwa, powiatu, gminy lub związku tych jednostek osobie prawnej lub fizycznej. Pomiedzy obiema stronami zawarta jest umowa w formie aktu notarialnego, a także naniesiony jest wpis do księgi wieczystej. Czas takiego użytkowania wynosi 99 lat – krótszy, lecz nie mniejszy niż 40 lat, ustanawiany jest tylko w wyjątkowych okolicznościach. Użytkowanie wieczyste jest odpłatne.

7.3. Podejście, metoda i technika wyceny

Zgodnie z art. 154 UoGN wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji na przedmiotowym rynku wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

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

Zgodnie z art. 4. Pkt. 16 UoGN przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Zgodnie z § 4. ust. 1 Rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Zgodnie z § 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym. ust. 2 Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Badanie aktów notarialnych, z których pochodzą informacje o cenach transakcyjnych, przeprowadza się przede wszystkim dla lokalnego rynku nieruchomości obejmującego obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Granice tego obszaru wyznacza rzeczoznawca majątkowy. Może to być duże osiedle domów jednorodzinnych lub budynków wielomieszkaniowych, cała miejscowość lub gmina.

Zwykle badanie lokalnego rynku nieruchomości przeprowadza się dla okresu 2 lat poprzedzających wycenę. Brak danych w tym okresie upoważnia rzeczoznawcę do korzystania z danych z rynków równoległych – regionalnych i krajowych, pod warunkiem że do porównania przyjmie ceny za nieruchomości podobne, które spełniają wymagania

określone w art. 4 pkt. 16 Ustawy. W szczególności chodzi o dobór obszarów, na których poszukuje się nieruchomości do porównań. Ich wielkość, charakter i stopień zurbanizowania muszą być podobne do obszarów, na których położone są nieruchomości wyceniane. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż 2 lata. Może to mieć miejsce na przykład wówczas, gdy badany segment rynku jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcje kupna-sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości zdarzają się na nim sporadycznie.

8. Określenie wartości przedmiotu wyceny

8.1. Analiza zbioru nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy transakcji utworzono – po wyeliminowaniu transakcji, których warunki odbiegały od warunków rynkowych – zbiór lokali podobnych do Przedmiotu Wyceny. Trend czasowy ze względu na dynamiczną sytuację na rynku nieruchomości oraz nieugruntowanym kierunkiem zmian poziomu cen ustalono na poziomie 0% i wyceny dokonano na cenach transakcyjnych bez ich aktualizowania. Ceny poszczególnych nieruchomości również zależą od preferencji potencjalnych nabywców (często niemierzalnych) takich jak rozkład pomieszczeń, nasłonecznienie, widok z okna itp.

Nieruchomość 1

Nieruchomość posadowiona na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego położona w dzielnicy Mokotów przy ul. **Wita Stwosza**, sprzedana aktem notarialnym numer A 8900/2022 w dniu 12.05.2022 r. za cenę netto 7 818 240 zł (9641,44 zł / m²). Grunt o powierzchni 556 m² zabudowany budynkiem biurowym wybudowanym ok. 1999 r. o powierzchni użytkowej 810,90 m². Budynek w średnim stanie technicznym, zlokalizowany w przeciętnej lokalizacji. Dostępne pojedyncze miejsca parkingowe dla użytkowników obiektu.

Nieruchomość 2

Nieruchomość posadowiona na gruncie będącym przedmiotem prawa własności położona w dzielnicy Wawer przy ul. **Płowieckiej**, sprzedana aktem notarialnym numer A 4811/2022 r. w dniu 25.04.2022 r. za cenę netto 7 000 000 zł (7201,65 zł / m²). Grunt o powierzchni 1404 m² zabudowany budynkiem biurowym wybudowanym ok. 2000 r. o powierzchni użytkowej 972 m². Budynek w średnim stanie technicznym, zlokalizowany w widocznym miejscu, przy głównej ulicy, dobrze widoczny dla potencjalnych klientów jednak w peryferyjnej dzielnicy. Na działce znajduje się prywatny parking dla pracowników i klientów.

Nieruchomość 3

Nieruchomość posadowiona na gruncie będącym przedmiotem prawa własności położona w dzielnicy Wawer przy ul. **Postępu**, sprzedana aktem notarialnym numer A 4811/2022 r. w dniu 28.11.2022 r. za cenę netto 12 900 000 zł (6378,56 zł / m²). Grunt o powierzchni 2362 m² zabudowany budynkiem biurowym wybudowanym ok. 1995 r. o powierzchni użytkowej 2022,40 m². Budynek w niskim stanie technicznym, zlokalizowany w widocznym miejscu, w biurowej części dzielnicy, dobrze widoczny dla potencjalnych klientów. Na działce znajduje się prywatny parking dla pracowników i klientów.

Nieruchomość 4

Nieruchomość posadowiona na gruncie będącym przedmiotem prawa własności położona w dzielnicy Włochy przy ul. **Słowiczej**, sprzedana aktem notarialnym numer A 11754/2022 r. w dniu 14.11.2022 r. za cenę netto 4 878 048,78 zł (7504,69 zł / m²). Grunt o powierzchni 650 m² zabudowany budynkiem biurowym wybudowanym ok. 1990 r. o powierzchni użytkowej 650 m². Budynek w niskim stanie technicznym, zlokalizany w słabej lokalizacji, pośród zabudowy mieszkaniowej, słabo widoczny dla potencjalnych klientów. Brak prywatnego parkingu oraz publicznych miejsc postojowych.

Nieruchomość 5

Nieruchomość posadowiona na gruncie będącym przedmiotem prawa własności położona w dzielnicy Mokotów przy ul. **Bartyckiej**, sprzedana aktem notarialnym numer A 9192/2022 r. w dniu 22.12.2022 r. za cenę netto 4 250 000 zł (5469,76 zł / m²). Grunt o powierzchni 307 m² zabudowany budynkiem biurowym wybudowanym ok. 2000 r. o powierzchni użytkowej 777 m². Budynek w niskim stanie technicznym, zlokalizany w słabej lokalizacji, pośród zabudowy mieszkaniowej, słabo widoczny dla potencjalnych klientów. Dostępne pojedyncze publiczne miejsca postojowe.

Nieruchomość 6

Nieruchomość posadowiona na gruncie będącym przedmiotem prawa własności położona w dzielnicy Wola przy ul. **Spokojnej**, sprzedana aktem notarialnym numer A 547/2023 r. w dniu 19.01.2023 r. za cenę netto 15 332 153 zł (8361,78 zł / m²). Grunt o powierzchni 1156 m² zabudowany budynkiem biurowym wybudowanym ok. 2019 r. o powierzchni użytkowej 1833,60 m². Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, zlokalizany w atrakcyjnej lokalizacji, dobrze widoczny dla potencjalnych klientów. Dostępny podziemny, prywatny parking oraz pojedyncze publiczne miejsca postojowe.

Cena minimalna C_{\min} m ² powierzchni użytkowej	9641,44 zł
Cena maksymalna C_{\max} m ² powierzchni użytkowej	5469,76 zł

8.2. Cechy rynkowe

Dla analizowanego segmentu rynku nieruchomości rzeczoznawca majątkowy musi ustalić cechy rynkowe nieruchomości, które w sposób decydujący wpływają na ceny, a w konsekwencji – na wartość nieruchomości. Jeżeli np. analizowany segment lokalnego rynku nieruchomości ograniczony jest do osiedla domków jednorodzinnych o jednorodnej architekturze, wybudowanych w tym samym czasie, to stan techniczny budynków, ich funkcja i standard i architektura różnić się będą nieznacznie. W konsekwencji wpływ tych cech na wartość obiektów nie będzie istotny i w pewnych przypadkach może być nawet pominięty. I odwrotnie, na rynku lokalnym o zróżnicowanej charakterystyce obiektów wymienione wyżej cechy wpływać będą w sposób istotny na wartość nieruchomości.

Cechy nieruchomości należy dobierać zgodnie z przepisami prawnymi i badaniami rynkowymi. Obligatoryjne jest uwzględnianie w wycenach cech rynkowych wskazanych przez przepisy, w zakresie działania tych przepisów. Podstawowe znaczenie mają tu przepisy UoGN. Oprócz cech (atrybutów) wskazanych przez przepisy prawa trzeba wziąć pod uwagę również inne, postrzegane jako istotne przez uczestników rynku nieruchomości. Cechy takie można ustalić, analizując oferty kupna i oferty sprzedaży dostępne w Internecie czy w agencjach obrotu nieruchomościami. Analizując kilkanaście ofert kupna i sprzedaży badanej grupy nieruchomości, można zestawić

powtarzające się cechy, które na lokalnym rynku nieruchomości postrzegane są jako istotne. Na wartość nieruchomości wpływa każda z uwzględnionych cech. Ten wpływ określamy przez dobór odpowiedniej wagi cechy, wyrażonej w procentach. Suma wag wynosi zawsze 100% i odnosi się do różnicy:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

gdzie:

C_{\max} – zanotowana najwyższa cena na lokalnym rynku nieruchomości

C_{\min} – zanotowana najniższa cena na lokalnym rynku nieruchomości

Na potrzeby niniejszego operatu wagi cech rynkowych ustalono na podstawie doświadczenia i wywiadu rynkowego wśród pośredników w obrocie nieruchomościami. W wyniku tych działań ustalono, że na wartość nieruchomości wpływają:

L.p.	Cechy rynkowe	waga cechy
1	Stan techniczny Budynku (klasa budynku)	60%
2	Lokalizacja szczegółowa	20%
3	Dostępność miejsc postojowych	15%
4	Rodzaj przysługującego prawa do gruntu	5%
Suma		100%

8.3. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Stan techniczny Budynku (klasa budynku)	wysoka	Standard i stan techniczny wykończenia wysoki w relacji do rynku, użyte do wykończenia materiały wysokiej jakości, prace wykończeniowe przeprowadzone z dużą dokładnością, spójna aranżacja wnętrza, brak zużycia technicznego elementów wykończenia. Budynek wyposażony w nowoczesne rozwiązania dotyczące klimatyzacji, ogrzewania, w pełni okablowany i przystosowany do użytkowania wszelkich urządzeń biurowych. Budynek wyposażony w system kontroli dostępu, monitorowany.
		średnia	Budynek o przeciętnym standardzie i stanie technicznym wykończenia w relacji do rynku, wymagający poniesienia znacznych nakładów dla poprawienia stanu technicznego oraz podniesienia standardu, widoczne oznaki zużycia technicznego materiałów, niektóre elementy wykończenia wymagające wymiany lub naprawy. Budynek nie jest wyposażony w nowoczesne rozwiązania techniczne, występuje dość duża energochłonność budynku. Brak systemów kontroli dostępu, centralnej klimatyzacji itp.
		niska	Lokal o przeciętnym standardzie i stanie technicznym wykończenia w relacji do rynku, wymaga poniesienia znacznych nakładów dla poprawienia stanu technicznego oraz podniesienia standardu, widoczne zużycie elementów wykończenia. Niewielka część materiałów wykończeniowych możliwa do zachowania podczas remontu. Budynek odpowiada standardowi lat. 90. XX w. Znacząco

			odstaje standardem od obecnie obowiązujących standardów biurowych.
2	Lokalizacja szczegółowa	wysoka	Nieruchomość położona w atrakcyjnej lokalizacji, w centralnych dzielnicach miasta lub przy głównych trasach komunikacyjnych, dobrze widoczna z ulicy. Na obszarze handlowo – usługowym.
		średnia	Nieruchomość położona w przeciętnej lokalizacji, w centralnych dzielnicach ale w oddaleniu od tras komunikacyjnych, słabo widoczna z ulicy ale z dobrym dojazdem.
		niska	Nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowej, w oddaleniu od głównych tras komunikacyjnych, na obszarze gdzie nie występują budynki biurowe i usługowe. W oddaleniu od centralnych dzielnic miasta lub na ich krańcach.
3	Dostępność miejsc postojowych	wysoka	Dostępny prywatny parking dla klientów i pracowników.
		średnia	Występują pojedyncze miejsca postojowe dla użytkowników budynku, konieczność parkowania na terenie publicznym.
		niska	Brak prywatnego parkingu i trudności z dostępem publicznych miejsc postojowych.
4	Rodzaj przysługującego prawa do gruntu	wysoka	Budynek posadowiony na gruncie będącym przedmiotem prawa własności.
		niska	Budynek posadowiony na gruncie będącym przedmiotem prawa użytkowania wieczystego.

8.4. Ocena przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych i obliczenie wartości Przedmiotu Wyceny.

L.p.		Cechy rynkowe	Ocena Przedmiotu Wyceny oraz nieruchomości podobnych						
			Przedmiot Wyceny	Wita Stwosza	Płowiecka	Postępu	Słowicza	Bartycka	Spokojna
1		Stan techniczny Budynku (klasa budynku)	średnia	średnia	średnia	niska	niska	niska	wysoka
2		Lokalizacja ogólna	średnia	średnia	średnia	wysoka	niska	niska	średnia
3		Dostępność miejsc postojowych	niska	średnia	wysoka	wysoka	niska	niska	wysoka
4		Rodzaj przysługującego prawa do gruntu	niska	niska	wysoka	wysoka	wysoka	wysoka	wysoka
			poprawki kwotowe						
L.p.	Cechy rynkowe	waga cechy	zakres kwotowy	Wita Stwosza	Płowiecka	Postępu	Słowicza	Bartycka	Spokojna
1	Stan techniczny Budynku (klasa budynku)	60%	2 503,01 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 251,50 zł	1 251,50 zł	1 251,50 zł	-1 251,50 zł
2	Lokalizacja ogólna	20%	834,34 zł	0,00 zł	0,00 zł	-417,17 zł	417,17 zł	417,17 zł	0,00 zł
3	Dostępność miejsc postojowych	15%	625,75 zł	-312,88 zł	-625,75 zł	-625,75 zł	0,00 zł	0,00 zł	-625,75 zł
4	Rodzaj przysługującego prawa do gruntu	5%	208,58 zł	0,00 zł	-208,58 zł	-208,58 zł	-208,58 zł	-208,58 zł	-208,58 zł
Suma		100%	4 171,68 zł	-312,88 zł	-834,34 zł	0,00 zł	1 460,09 zł	1 460,09 zł	-2 085,84 zł
cena 1 m kw. powierzchni				9 641,44 zł	7 201,65 zł	6 378,56 zł	7 504,69 zł	5 469,76 zł	8 361,78 zł
Cena 1 m kw. powierzchni skorygowana o poprawkę				9 328,56 zł	6 367,31 zł	6 378,56 zł	8 964,78 zł	6 929,85 zł	6 275,94 zł
Średnia arytmetyczna 1 k kw. powierzchni użytkowej z badanej próby				7 374,17 zł					

Jednostkowa wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jest iloczynem średniej arytmetycznej obliczonej ze zbioru nieruchomości podobnych - skorygowanej o poprawki jego powierzchni użytkowej:

$$7374,17 \text{ zł/m}^2 \times 816,30 \text{ m}^2 = 6\,019\,535 \text{ zł} \approx 6\,020\,000 \text{ zł.}$$

9. Wynik wyceny i uzasadnienie

Wartość rynkowa Przedmiotu Wyceny jako przedmiotu prawa własności, określona na **8 maja 2024 r.**, wynosi: **6 020 000 zł.**

Powyższa wartość może stanowić podstawę do zniesienia współwłasności. Z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji na przedmiotowym rynku wartość rynkową Przedmiotu Wyceny określono przy pomocy podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

10. Podpis autora wyceny i pieczęć zawodowa

Operat w całości wykonał:



Emil Ziółkowski

autor:

Emil Ziółkowski, rzeczoznawca majątkowy
uprawnienia numer 7742

11. Klauzule

- Autor Operatu nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie Operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został on sporządzony (art. 156 ust. 2 UoGN).
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 UoGN. Operat może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez Autora. Potwierdzenie aktualności Operatu następuje poprzez umieszczenie stosownej klauzuli przez Autora w Operacie oraz dołączenie do Operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 UoGN. Po potwierdzeniu aktualności Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 UoGN (art. 156 ust. 3 i 4 UoGN).

- Kopia dokumentu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Autora, aktualnego na dzień sporządzenia Operatu, stanowi załącznik Operatu (art. 175 ust. 4a. UoGN).
- Czynności związane z określeniem stanu techniczno-użytkowego Przedmiotu Wyceny mają na celu wyłącznie ustalenie wpływu na wartość i jako takie nie stanowią ekspertyzy technicznej; Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte Przedmiotu Wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin ani też na podstawie przywołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
- Wycena bazuje na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych w urzędach i starostwach. Zakłada się, iż wykonawcy opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości.
- Operat nie może być opublikowany, w całości lub w części, w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody Autora i bez uzgodnienia z nim formy oraz treści takiej publikacji.
- Wszelkie niedokładności obliczeń są pozorne i wynikają z zaokrągleń stosowanych przez program Excel.
- Oszacowana wartość jest wartością netto. Nie uwzględnia opłat i podatków związanych z obrotem nieruchomościami. W szczególności podatku VAT i PCC.

12. Załączniki

12.1. Polisa ubezpieczeniowa



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Emil Ziótkowski

03-984 Warszawa, Jugosłaviańska 15c / 38

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014982

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 02/09/2023 - 01/09/2024
na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR
słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 736.00 PLN

Lidia Michalska
Steno Towarzystwo Akcyjne

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

12.2. Dokumentacja fotograficzna







