

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości lokalowej oznaczonej literą „B” położonej w
Warszawie przy ul. Puławskiej 87/89.



Piaseczno 26. 05. 2010



WYCIĄG Z OPERATU

Opis nieruchomości	<p>Lokal użytkowy o pow. 422 m² będący przedmiotem wyceny położony jest w Warszawie przy ul. Puławskiej 87/89 na Górnym Mokotowie u zbiegu ulic Puławskiej i Dolnej. Odległość do ścisłego centrum Warszawy ca 3,5 km.</p> <p>Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami handlowymi i usługowymi na parterze. W bezpośredniej bliskości znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe.</p> <p>Dojazd do nieruchomości od ul. Puławskiej (trypasmowa, asfaltowa) i ul. Dolnej, (dwupasmowa, asfaltowa).</p> <p>Budynek mieszkalny, w którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny jest typem budynku wielorodzinnego, zbudowanego w technologii uprzemysłowionej – tzw. Ramy H. Został oddany do użytku w roku 1960.</p> <p>Wyceniany lokal użytkowy usytuowany jest na parterze. Posiada 2 odrębne wejścia do obu wydzielonych funkcjonalnie części. Wejście znajduje się od ul. Dolnej wzdłuż ciągu wystawowego. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową oraz telefoniczną i internetową.</p>
Określenie celu wyceny	<p>Celem jest określenie wartości rynkowej (WRU – wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania) własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	26.05.2010
Oszacowana wartość nieruchomości	W_L= 4 112 390 zł



1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy o powierzchni 422,00 m² usytuowany w części „B” budynku położonego w Warszawie przy ul. Puławskiej 87/89. Dla nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00204694/2.

Zakresem wyceny jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Pura” z siedzibą w Warszawie.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Wycenę przeprowadzono na podstawie zlecenia kredytobiorcy – Samodzielnego Wojewódzkiego Zespołu Publicznych Zakładów Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej w Warszawie.

3.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz. U. Nr 140, poz. 939, z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 roku nr 46 poz. 543, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.),
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych PFSRM, wydanie VIII poszerzone, Warszawa czerwiec 2004 r.,
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (uchwała nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 13 grudnia 2007 roku).

3.3 Podstawy merytoryczne

- Księga wieczysta nr WA2M/00204694/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych;
- Zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pura” z siedzibą w Warszawie o członkostwie w spółdzielni z dnia 13.10.1998 r.;
- Informacje otrzymane z Urzędu Miasta Warszawy Dzielnicy Mokotów;
- Informacje uzyskane od zlecniodawcy;

- Informacje otrzymane ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Pura” z siedzibą w Warszawie;
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 24.05.2010 r.;
- Dane o transakcjach rynkowych z Powiatowego Centrum Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie;
- Własne obserwacje dotyczące rynku lokalnego.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny – 26 maja 2010 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 26 maja 2010 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 24 maja 2010 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości – 24 maja 2010 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiot wyceny zlokalizowany jest przy ul. Puławskiej 87/89 na działce o numerze ewidencyjnym 40 o powierzchni 1908 m² (pozycja kartoteki budynków: 146505_8.0122.G.50). Właścicielem nieruchomości gruntowej jest miasto stołeczne Warszawa, a współużytkownikiem wieczystym – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pura” w Warszawie.

Posiadaczem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego usytuowanego w części „B” budynku jest Samodzielny Wojewódzki Zespół Publicznych Zakładów Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej w Warszawie. Dla powyższej nieruchomości lokalowej Sąd dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA2M/00204694/2. W dziale III i IV – brak wpisów.

Zgodnie z zaświadczeniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Pura”, Samodzielny Wojewódzki Zespół Publicznych Zakładów Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej w Warszawie jest członkiem spółdzielni i posiada od dnia 30.10.1961 r. własnościowe prawo do lokalu użytkowego o pow. 422 m² położonego przy ul. Puławskiej 87/89.

5.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ul. Puławskiej z ciągiem ulic Raławicka-Dolna- część I zatwierdzonym uchwałą nr LXXXII/2739/2006 z dnia 10.10.2006 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 230 poz. 8504) działka na której posadowiony jest budynek przy ul. Puławskiej 87/89 znajduje się w obszarze oznaczonym w planie symbolem **U/F2b**.

Oznaczenia symboli:

U – tereny usługowe (wielofunkcyjne)

F2b – teren będący częścią Obszaru Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej (OZDI) dla którego ustala się:

- przykrycie trasy Raławicka – Dolna płytą aż do granic Skarpy;
- lokalizację placu publicznego położonego nad tunelem;
- wykonanie przejść podziemnych z towarzyszącym programem handlowym pod ul. Puławską.;
- realizację obiektu usługowego o randze ogólno-miejskiej z preferencją usług kultury;
- realizację programu parkingowego.

5.3 Sąsiedztwo i otoczenie

Mokotów jest lewobrzezną dzielnicą Warszawy na południu miasta, leżąca po obu stronach skarpy wiślanej (Górny i Dolny Mokotów). Zajmuje powierzchnię 3542 ha (35,4 km²) i liczy ponad 221 tysięcy mieszkańców. Pierwotna nazwa "Mokotowo" pochodzi prawdopodobnie od imienia pruskiego właściciela wsi, Mokoto - lub Mokot - i po raz pierwszy pojawia się w dokumentach z 1367 r.

Jest to dzielnica mieszkalna wypełniona dużą ilością zieleni i parków miejskich, z których najbardziej znane to m.in. Pole Mokotowskie, Park Arkadia czy Królikarnia. Znajduje się tam także sporo zbiorników wodnych, zwłaszcza w dolinie Wisły. Największe z nich jest Jeziorko Czerniakowskie, które należy do miejskich rezerwatów przyrody.

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 ekspertów z branży nieruchomości komercyjnych, niemal 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.

Przez Mokotów przebiega linia warszawskiego metra, a z prawobrzeżną Warszawą łączy go oddany do użytku w 2002 roku Most Siekierkowski. W latach 1981-1995 na trasie między Mokotowem a Piasecznem kursowały trolejbusy, zastąpione potem przez autobusy podmiejskie. Na Mokotowie znajdował się także dworzec PKS (obecnie zlikwidowany).

Mokotów sąsiaduje z następującymi dzielnicami Warszawy:

- od północy: Ochota, Śródmieście, Praga Południe
- od południa: Ursynów, Wilanów
- od wschodu: Wawer
- od zachodu: Włochy

Zieleń miejską Mokotowa stanowią zespoły roślinności spełniające cele rekreacyjno-wypoczynkowe i estetyczne, a w szczególności parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, ogrody działkowe, których łączna powierzchnia wynosi 145,75 ha, oraz liczne zarybione

stawy i zbiorniki wodne otoczone zielenią, z największym w Warszawie (19,5 ha) Jeziorkiem Czerniakowskim, będącym rezerwatem przyrody. Dodatkowym atutem Mokotowa są rozległe niezagospodarowane tereny (np. osada Siekierki, rejon ul. Bartyckiej) dające możliwość współtworzenia spójnego i równomiernego rozwoju inwestycyjnego, dostosowanego do obecnych wymogów ekologicznych i trendów gospodarczych.

Na terenie dzielnicy działa szereg placówek oświatowych oraz szkolno - wychowawczych.

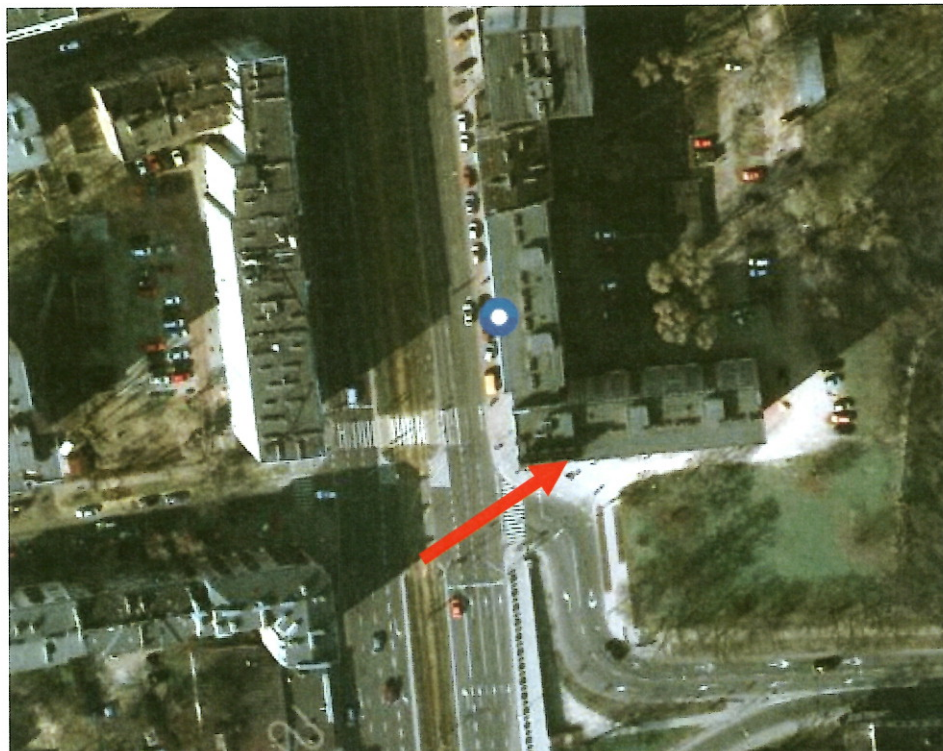
Połączenia komunikacyjne Mokotowa z innymi dzielnicami stolicy są bardzo dobre, zarówno samochodowe jak też komunikacją miejską (autobusy, tramwaje oraz metro). Na osiedlu dominuje typowa infrastruktura miejska z gęstą zabudową kompleksów mieszkaniowych oraz siecią sklepów i punktów usługowych.

Lokalizacja wycenianego lokalu

Lokal będący przedmiotem wyceny położony jest w na Górnym Mokotowie u zbiegu ulic Puławskiej i Dolnej. Odległość do ścisłego centrum Warszawy ca 3,5 km.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami handlowymi i usługowymi na parterze. W bezpośredniej bliskości znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe.

Dojazd do nieruchomości od ul. Puławskiej (trypasmowa, asfaltowa) i ul. Dolnej, (dwupasmowa, asfaltowa).



5.4 Określenie stanu techniczno - użytkowego

Opis budynku.

Szacowany lokal użytkowy zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym posiadającym osiem kondygnacji naziemnych. Położony jest u zbiegu ulicy Dolnej i Puławskiej.

Budynek mieszkalny, w którym zlokalizowany jest przedmiot wyceny jest typem budynku wielorodzinnego, zbudowanego w technologii przemysłowej – tzw. Ramy H. Został oddany do użytku w roku 1960. W ostatnich 5 latach przeprowadzono gruntowne prace konserwatorskie polegające na wymianie instalacji: wodnej, kanalizacyjnej i gazowej. W budynku przeprowadzono także prace termomodernizujące. Elewacja w stanie nienaruszonym. Przy budynku od strony ul. Dolnej znajduje się parking na ok. 15 samochodów.

Stan techniczny obiektu w dniu 24.05.2010 r. – dobry.

Opis lokalu

powierzchnia użytkowa lokalu – 422 m²;

Podział funkcjonalny: lokal został podzielony na skrzydło wschodnie i skrzydło zachodnie.

W części wschodniej znajduje się przychodnia zdrowia psychicznego dla dzieci i młodzieży. W jej ramach wydzielono 12 pomieszczeń – gabinetów lekarskich, toaletę, hol oraz korytarz.

Część zachodnia zajmowana jest przez aptekę. W jej ramach wydzielono salę główną sprzedaży oraz 8 pomieszczeń technicznych: 2 magazyny leków, toaleta, pokój socjalny, pokój kierownika apteki oraz pomieszczenia pracowni leków.

Wyceniany lokal użytkowy usytuowany jest na parterze. Posiada 2 odrębne wejścia do obu wydzielonych funkcjonalnie części. Wejście znajduje się od ul. Dolnej wzdłuż ciągu wystawowego. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową oraz telefoniczną i internetową.

Wykończenie lokalu

Standard wykończenia lokalu:

- stolarka okienna: okna PCV;
- podłogi: wykładzina (przychodnia) oraz terakota (apteka)
- ściany: gładź gipsowa malowana;
- drzwi wewnętrzne typowe pełne;
- sufit podwieszany z oświetleniem rastrowym.

Uzupełnieniem opisu budynku i lokalu jest dokumentacja fotograficzna stanowiąca załącznik do operatu.

6. Przedstawienie sposobu wyceny

6.1 Określenie rodzaju wartości

Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawne oraz cel wyceny określono wartość rynkową (wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania - WRU) przedmiotu wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości rozumiana jest jako jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz przy następujących założeniach:

- strony umowy były od siebie niezależne,
- nie działały w sytuacji przymusowej,
- miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- strony są świadome istniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa jest ustalana na podstawie analizy cen transakcyjnych podobnych nieruchomości i odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę rynkową przedmiotu wyceny.

6.2 Opis metodologii szacowania

Mając na uwadze cel wyceny, rodzaj nieruchomości, a także rozmiar rynku tego typu nieruchomości dla określenia wartości nieruchomości wykorzystano **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. 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.

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.

Procedura postępowania przy metodzie porównywania parami

- oględziny nieruchomości,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości,

- określenie rynku lokalnego (obszar, rodzaj, okres badania cen) oraz wyselekcjonowanie grupy nieruchomości podobnych,
- określenie jednostki porównawczej (1 m² powierzchni użytkowej lokalu),
- wybór do porównań nieruchomości podobnych z wyselekcjonowanej grupy,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen rynkowych wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- określenie zakresu przedziału cenowego na bazie wyselekcjonowanej grupy nieruchomości podobnych: $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek kwotowych,
- określenie wartości wynikającej z każdej pary porównawczej,
- określenie wartości 1 m² powierzchni wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z wartości obliczonych przy każdej parze porównawczej,
- określenie wartości nieruchomości poprzez przemnożenie wartości 1 m² oraz p. u. lokalu.

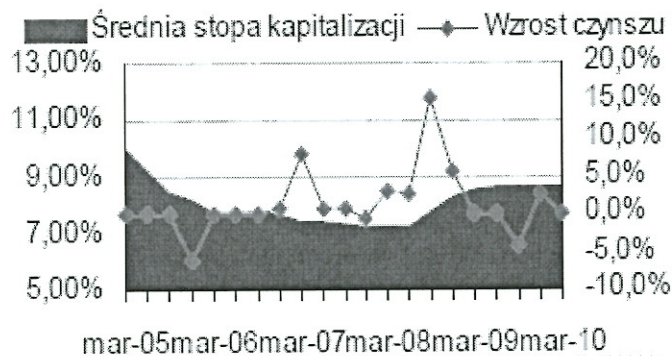
7. Analiza rynku nieruchomości

W porównaniu z sąsiednimi krajami Europy Środkowej rynek nieruchomości handlowych w Polsce radzi sobie dość dobrze. Według najnowszych danych GUS-u sprzedaż znacząco wzrosła w marcu (8,7% rok do roku przy wzroście miesięcznym na poziomie 21,9%). Aktywność na rynku najmu jest nadal niewielka we wszystkich podsektorach rynku nieruchomości handlowych, choć obserwuje się znaczny popyt ze strony najemców wielkopowierzchniowych. Coraz więcej najemców decyduje się na renegecje dotychczasowych umów najmu, wzrasta znaczenie zachęt w przypadku nowych umów. Stawki czynszów przy głównych ulicach handlowych utrzymały się na stabilnym poziomie we wszystkich większych miastach. Czynyse w parkach i centrach handlowych odnotowały nieznaczny spadek. Dla centrów handlowych był to piąty kolejny kwartał spadkowy, w najlepszych lokalizacjach stawki czynszu obniżyły się o prawie 6% w porównaniu z rokiem ubiegłym. W 2009 r. w większości państw Europy Środkowo-Wschodniej oddano do użytku mniej centrów handlowych niż w 2008 r. i tylko Polska oraz Słowacja odnotowały wzrost ich liczby. Jednak w latach 2010-2011 wielkość ukończonej powierzchni zdecydowanie się zmniejszy, co wiąże się z trudnościami z pozyskaniem finansowania oraz koncentracją popytu na powierzchnie w najlepszych obiektach zlokalizowanych w największych miastach. Polska jest postrzegana jako kraj o najmniejszym ryzyku w regionie, a dobre wyniki gospodarcze oraz poziom oferowanych cen przyciągają uwagę inwestorów. Największym zainteresowaniem cieszą się obiekty w najlepszych lokalizacjach. Popyt wśród najemców utrzyma się na dość stabilnym poziomie i będzie skupiać się na najlepszych lokalizacjach. W krótkim okresie najwyższe czynyse przy głównych ulicach handlowych i za powierzchnie w parkach handlowych nie ulegną większym zmianom.

PROGNOZA		
NAJWYŻSZE CZYNSZE:	Dość stabilne przy głównych ulicach handlowych. Niewielkie spadki w centrach i parkach handlowych.	↘
STOPY KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE NIERUCHOMOŚCI	Możliwy spadek w 2010 r.	↘
PODAŻ:	Oslabienie aktywności deweloperskiej. Podaż w br. może wynieść 50% podaży z 2009 r.	↘
POPYT:	Głównie w najlepszych lokalizacjach. Ograniczone zainteresowanie miastami liczącymi mniej niż 100 tys. mieszkańców.	↘

źródło: Raport „Rynek handlowy w Polsce I kw. 2010 r.” Cushman and Weakfield

NAJNOWSZE WYNIKI – SKLEPY PRZY GŁÓWNYCH ULICACH



źródło: Raport „Rynek handlowy w Polsce I kw. 2010 r.” Cushman and Weakfield

Poprawa sytuacji na warszawskim rynku powierzchni biurowych była widoczna już w IV kwartale 2009. Pierwsze miesiące 2010 to kontynuacja tego trendu. Stawki czynszu i ilość pustostanów utrzymały się na podobnym poziomie. Choć aktywność rynkowa wróciła do poziomu z poprzednich lat, to aż 35% tej aktywności stanowiły renegecje.

Warszawa jest największym pod względem powierzchni (516,9 km²) i liczby ludności (1 697,6 tys.) miastem w kraju. Miasto pełni ważne funkcje stołeczne: polityczne, administracyjne, kulturalne, infrastrukturalne, gospodarcze. Stołeczność stanowi istotny czynnik dynamizujący rozwój społeczno-gospodarczy Warszawy. W 2004 r. wartość wytworzonego produktu krajowego brutto dla Warszawy wyniosła 115 212 mln zł. Udział stolicy w generowaniu produktu krajowego brutto stanowił 12,5% w kraju, a 61,2% w województwie mazowieckim. Jednocześnie w Warszawie odnotowano najwyższy poziom produktu krajowego brutto w przeliczeniu na 1 mieszkańca (68 140 zł) przekraczający przeciętny krajowy o 182%, a województwa mazowieckiego o 86%.

Podaż

Do użytku oddano 4 budynki o łącznej powierzchni 62 500 mkw, co zwiększyło całkowitą podaż powierzchni biurowych w Warszawie do 3311 000 mkw. Największymi nowymi projektami są New City (35 000mkw, strefa Południowa Górna) oraz Crown Square (17 000 mkw, strefa Zachodnia). Do końca roku planowane jest dostarczenie około 130 000 mkw, w tym trzech projektów w centrum miasta o łącznej powierzchni prawie 32 000 mkw.

K&L

Popyt

Aktywność rynkowa w I kwartale 2010 roku była wyższa od oczekiwanej i wyniosła blisko 122 000 mkw. Najwyższy poziom aktywności zanotowany został w strefie Południowej Górnej (45 060 mkw).

Największą transakcję zawarła firma Orange, która zdecydowała się na renegeocjowanie dotychczasowej umowy najmu w budynku RenaissanceTower (17 450 mkw). Renegeocjacje i przedłużenia umów stanowiły aż 35% aktywności rynkowej w minionym kwartale. Znacząco spadł udział umów typu *pre-lease* (7,5%). Zawarto tylko cztery takie transakcje. Wśród nowych umów największą podpisała firma PZU, która wynajęła 12 500 mkw w kompleksie Empark.

Powierzchnia wolna

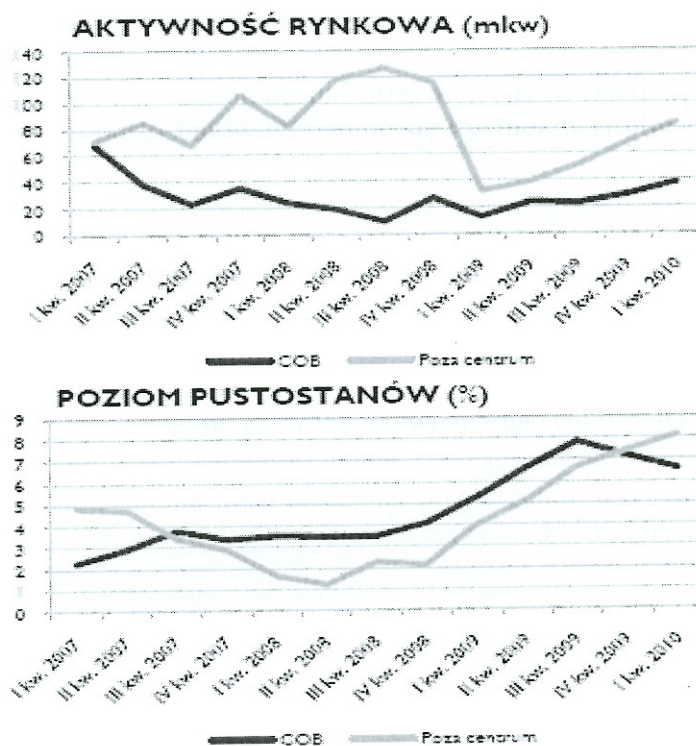
Wzrósł nieco poziom pustostanów, który na koniec kwartału wyniósł 7,6% (7,3% w IV kwartale 2009). Najwyższy współczynnik utrzymuje się w strefie Południowej Dolnej (20,7%). Wysoki poziom pustostanów utrzymuje się również w strefie Zachodniej (10%) i Południowej Górnej (9,7%).

Stawki czynszu

W I kwartale 2010 stawki utrzymywały się na podobnym poziomie, co w ostatnim kwartale 2009. Stawki wywoławcze w Centralnym Obszarze Biznesu kształtują się na poziomie 18-25 EUR/mkw. Poza centrum miasta stawki wynoszą średnio 12-17 EUR/mkw.

Prognozy

Od kilku miesięcy obserwujemy powolne ożywienie na rynku powierzchni biurowych. Nadal utrzymuje się przewaga najemców. Jednak ze względu na wysoki poziom popytu i ograniczoną nową podaż, spadnie ilość dostępnej powierzchni, a co za tym idzie, nastąpi wzrost stawek czynszu. Zatem rynek znów zacznie sprzyjać wynajmującym.



źródło: Raport „Powierzchnie biurowe Warszawa I kw. 2010 r.” Colliers

Analiza rynku lokalnego, rozumianego, jako rynek spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, przeprowadzona na terenie Warszawy, wykazała, że w ciągu ostatnich dwóch lat, transakcje ograniczonymi prawami rzeczowymi należały do rzadkości. Realizowane były natomiast transakcje lokali użytkowych będących przedmiotem prawa własności.

Uwzględniając istotne podobieństwo praw, a także ich porównywalną wagę rynkową dokonano analizy rynku lokali użytkowych będących przedmiotem prawa własności.

Mając na uwadze przedmiot, zakres oraz cel wyceny, a także dostępność danych transakcyjnych określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy. W analizie pominięto transakcje mało wiarygodne i o niepełnych informacjach. W procesie wyceny przeanalizowano:

Założenia analizy

- Obszar – Warszawa, dzielnica Mokotów,
- Okres analizy cen transakcyjnych – od stycznia 2009 roku do dnia wyceny;
- Zbadano rynek nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu usługowym, handlowym i biurowym;

Na terenie badanego rynku znaleziono kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży dotyczących prawa własności do nieruchomości lokalowej.

Z analizy zbioru zawartych transakcji wynika, że największym zainteresowaniem na badanym rynku lokalnym cieszyły się lokale użytkowe położone na Górnym Mokotowie przy głównych arteriach komunikacyjnych i handlowych dzielnicy. Wyodrębnia się grupę lokali mniejszych, o powierzchni 65-80 m² oraz grupę lokali większych o najbardziej typowej powierzchni pomiędzy 180 – 270 m². Ceny transakcyjne lokali użytkowych wahają się w granicach od 7 149 zł/m² do 16 875 zł/m².

Wykaz cen transakcyjnych nieruchomości podobnych wybranych do analizy, zaktualizowanych trendem czasowym, zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Położenie, ulica	Pow. lokalu [m ²]	Funkcja	Cena netto [zł]	Cena 1m ² [zł]	Cena skorygowana 1 m ² [zł]
1	25.02.2010	Puławska	261,14	handel/usługi	3 170 160	12 140	12 140
2	15.03.2010	Puławska	181,91	handel/usługi	1 820 922	10 010	10 010
3	01.02.2010	Tagore	180,40	Handel	1 800 000	9 978	9 978
4	05.02.2010	Belwederska	250,75	biurowa	1 803 830	7 149	7 149
5	24.11.2009	Wiktorska	185,10	handel/usługi	1 661 701	8 977	8 932
6	14.10.2009	Obrzeżna	69,70	handel/usługi	645 582	9 262	9 169
7	25.08.2009	Puławska	149,56	handel/usługi	1 750 000	11 701	11 467
8	27.08.2009	Orzycka	73,30	handel/usługi	819 672	11 182	10 958
9	14.07.2009	Wielicka	78,00	Usługi	1 350 000	17 308	16 875
10	27.05.2009	Narbutta	188,50	handel/usługi	2 172 131	11 523	11 120
11	07.04.2009	Obrzeżna	122,92	handel/usługi	1 552 554	12 631	12 126
12	10.02.2009	Kazimierzowska	69,18	handel/usługi	725 000	10 480	9 956

Przeanalizowano zbiór cen transakcyjnych uzyskany dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz raporty i analizy z rynku nieruchomości. Do atrybutów mających wpływ na wartość tego typu nieruchomości na analizowanym rynku należy zaliczyć:

- lokalizację;
- sąsiedztwo;
- standard budynku;
- powierzchnię lokalu;
- standard lokalu.

Szczegółowe omówienie cech zamieszczono poniżej.

Na podstawie analizy zachowań sprzedających, kupujących oraz odnotowanych cen transakcyjnych stwierdza się, iż trend czasowy poziomu cen transakcyjnych na rynku nieruchomości zabudowanych w okresie objętym analizą kształtował się następująco:

- w okresie od stycznia 2009 do grudnia 2009 spadek w wysokości ca 0,5% w skali miesiąca;
- w okresie od stycznia 2010 do dnia wyceny – brak korekty cenowej

Na podstawie danych przedstawionych w tabeli określono:

cenę minimalną: $C_{\min} = 7\,149 \text{ zł/m}^2$

cenę maksymalną: $C_{\max} = 16\,875 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ $\Delta C = 9\,726 \text{ zł/m}^2$

8. Określenie wartości nieruchomości

8.1. Charakterystyka rynku lokali użytkowych w aspekcie cech rynkowych

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami, analizy zebranych cen transakcyjnych oraz własnych obserwacji rynku lokalnego. Ostatecznie ustalono, że na wartość lokali użytkowych, zebranych w danej próbkę, mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atomybyty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1. Lokalizacja – 35%
2. Sąsiedztwo – 15%,
3. Standard budynku – 20%,
4. Powierzchnia lokalu – 10%,
5. Standard lokalu – 20%

Lokalizacja pokrywa się w sensie znaczeniowym z pojęciem położenia. Mówi o szerszym kontekście posadowienia nieruchomości. W zakresie lokalizacji rozpatrywać należy przede wszystkim jej atrakcyjność rynkową na tle rynku lokalnego.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: bardzo korzystna, korzystna, przeciętna:

Bardzo korzystna - oznacza położenie na terenie o wysokiej atrakcyjności obszaru. Może być to ciesząca się wyjątkowym zainteresowaniem strefa miejska, dzielnica czy też modna, poszukiwana przez stronę popytową miejscowość, itp. Przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, do siedziby urzędów, głównych dróg, obiektów użyteczności publicznej oraz oświatowych.

Korzystna – oznacza położenie na obszarze lepszym w stosunku do lokalizacji przeciętnej, tzn. najbardziej rozpowszechnionej na danym rynku, niewyróżniającej się poziomem swojej atrakcyjności.

Przeciętna - położenie takie cechuje się dużą odległością od centrum, w strefie peryferyjnej (w odniesieniu do z góry nakreślonego zakresu przestrzennego badanego segmentu) lub w dalszej odległości od głównych arterii handlowych

Sąsiedztwo wiąże się z bezpośrednim otoczeniem znacząco wpływającym na atrakcyjność – dostępność miejsc parkingowych, ciekawa architektura otoczenia, funkcjonalne zagospodarowanie przyległego terenu).

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: bardzo korzystne, korzystne, przeciętne:

Standard budynku - określany jako standard wyposażenia i wykończenia oraz jakości rozwiązań konstrukcyjnych. W zakresie standardu rozpatruje się jakość i walory rozwiązań architektonicznych, stan i sposób wykończenia ścian, sufitów, posadzek, uwzględnia się stolarkę okienną, drzwiową. Standard określa się na podstawie zastosowanych materiałów wykończeniowych oraz stopnia ich zużycia.

Dla tej cechy ustalono trzy stany: wysoki, przeciętny, niski.

Powierzchnia lokalu - przyjęta w procesie wyceny gradacja uzależniona jest od zróżnicowania powierzchni lokali przyjętych do analizy porównawczej. Generalnie, stopniowanie oceny atrybutu „powierzchnia” musi korespondować z realnymi oczekiwaniami i preferencjami kupujących. Korelacja ceny do powierzchni pokazuje, że im mniejsza jest powierzchnia lokalu, tym wyższe jego cena jednostkowa.

W ramach tej cechy wyróżniono trzy stany: mała, średnia, duża:

mała – o powierzchni do 100 m²

średnia – o powierzchni od 100 m² do 250 m²

duża – o powierzchni powyżej 250 m²

Standard lokalu określany jako standard wyposażenia i wykończenia. W zakresie standardu rozpatruje się jakość i walory rozwiązań architektonicznych, stan i sposób wykończenia ścian, sufitów, posadzek, uwzględnia się stolarkę okienną, drzwiową. Standard określa się na podstawie zastosowanych materiałów wykończeniowych oraz stopnia ich zużycia.

Dla tej cechy ustalono trzy stany: wysoki, przeciętny, niski.

8.2. Analiza transakcji porównawczych

Do określenia wartości przedmiotu wyceny wybrano obiekty porównawcze nr 1, 2 i 7, jako obiekty najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny.

Charakterystyka nieruchomości porównawczych:

	nieruchomość wyceniana	nieruchomość nr 1	nieruchomość nr 2	nieruchomość nr 7
lokalizacja	ul. Puławska 87/89	ul. Puławska	ul. Puławska	ul. Puławska
data transakcji	maj 2010	lutym 2010	marzec 2010	sierpień 2009
powierzchnia lokalu (w m ²)	422,00	261,14	181,91	149,56
Położenie w budynku	parter	parter	parter i pierwsze piętro	parter
rok budowy	1960	2009	2009	lata 60 XX w.
Informacje dodatkowe	Parking przy budynku, obecnie wydzielono 2 strefy funkcjonalne z odrębnymi wejściami	Parking przy budynku, możliwość wydzielenia 3 odrębnych funkcjonalnie części. Do lokalu przynależą 2 ogródki o pow. 14,9 i 11,10 m ² .	Parking przy budynku	Lokal składa się z Sali sprzedaży i 3 pomieszczeń pomocniczych
Cena netto (w zł)	?	3 170 160	1 820 922	1 750 000
cena 1 m ² po aktualizacji	?	12 140	10 010	11 701

8.3. Obliczenie wartości nieruchomości

W celu dokonania poprawek obliczono zakres kwotowy uwzględniający różnicę cech i ich wagę.

Cecha	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy zł./m ² (ΔC * waga)
lokalizacja	35	3 404
sąsiedztwo	15	1 459
standard budynku	20	1 945
powierzchnia lokalu	10	973
standard lokalu	20	1 945

Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości nr 1, 2 i 7

Cecha	nieruchomość wyceniana	Obiekty porównawcze		
		1	2	7
lokalizacja	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
sąsiedztwo	korzystne	korzystne	przeciętne	korzystne
standard budynku	przeciętny	wysoki	wysoki	przeciętny
powierzchnia lokalu	duża	średnia	średnia	średnia
standard lokalu	przeciętny	wysoki	przeciętny	wysoki

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczej nr 1

Cecha	nieruchomość wyceniana	nieruchomość porównawcza nr 1	waga cechy (%)	zakres kwotowy ($\Delta C * waga$) w zł/ m ²	poprawka (zł/ m ²)
lokalizacja	korzystna	korzystna	35	3 404	0
sąsiedztwo	korzystne	korzystne	15	1 459	0
standard budynku	przeciętny	wysoki	20	1 945	- 972
powierzchnia lokalu	duża	średnia	10	973	- 486
standard lokalu	przeciętny	wysoki	20	1 945	- 972
Suma					- 2 430

Cena nieruchomości porównawczej nr 1 po aktualizacji – 12 140 zł/m²

Obliczona wartość x_1 : $12\ 140\ \text{zł/m}^2 - 2\ 430\ \text{zł/m}^2 = 9\ 710\ \text{zł/m}^2$

Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczej nr 2

Cecha	nieruchomość wyceniana	nieruchomość porównawcza nr 2	waga cechy (%)	zakres kwotowy ($\Delta C * waga$) w zł/ m ²	poprawka (zł/ m ²)
lokalizacja	korzystna	korzystna	35	3 404	0
sąsiedztwo	korzystne	przeciętne	15	1 459	+ 730
standard budynku	przeciętny	wysoki	20	1 945	- 972
powierzchnia lokalu	duża	średnia	10	973	- 486
standard lokalu	przeciętny	przeciętny	20	1 945	0
Suma					- 728

Cena nieruchomości porównawczej nr 2 po aktualizacji – 10 010 zł/m²

Obliczona wartość x_2 : 10 010 zł/m² - 728 zł/m² = **9 282 zł/m²**

Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczej nr 7

Cecha	nieruchomość wyceniana	nieruchomość porównawcza nr 7	waga cechy (%)	zakres kwotowy ($\Delta C * waga$) w zł/ m ²	poprawka (zł/ m ²)
lokalizacja	korzystna	korzystna	35	3 404	0
sąsiedztwo	korzystne	korzystne	15	1 459	0
standard budynku	przeciętny	przeciętny	20	1 945	0
powierzchnia lokalu	duża	średnia	10	973	- 486
standard lokalu	przeciętny	wysoki	20	1 945	- 972
Suma					- 1458

Cena nieruchomości porównawczej nr 7 po aktualizacji – 11 701 zł/m²

Obliczona wartość x_7 : 11 701 zł/m² - 1458 zł/m² = **10 243 zł/m²**

8.4. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową zastosowanego przelicznika - 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego stanowi średnia arytmetyczna z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach:

$$W_R = \frac{X_1 + X_2 + X_7}{3}$$

$$W_R = \frac{9\,710 + 9\,282 + 10\,243}{3} = 9\,745 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa (WRU) wycenianego prawa wynosi:

$$W_R = 422 \text{ m}^2 * 9\,745 \text{ zł/m}^2 = 4\,112\,390 \text{ zł}$$

W_R = 4 112 390 zł



Wartość własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni 422,00 m² usytuowanego w części „B” budynku położonego w Warszawie przy ul. Puławskiej 87/89 dla przyjętego celu wyceny oszacowano na 4 112 390 zł.

Określona wartość dobrze odzwierciedla stan rynku analizowanego obszaru. Wartość ta zawiera się w przedziale pomiędzy C_{min} - C_{max}, i odzwierciedla cechy rynkowe wycenianej nieruchomości.

9. Analiza przydatności jako przedmiotu zabezpieczenia kredytowego

Przydatność wycenianej nieruchomości jako zabezpieczenia udzielonego kredytu należy ocenić jako zadowalającą. Nieruchomość o korzystnej lokalizacji i dużym potencjale ekonomicznym, który pozwoli na generowanie stałych dochodów posiada uniwersalne atrybuty pożądane przez potencjalnych nabywców. Niezaprzeczalnym atutem wycenianego lokalu jest jego położenie przy głównej arterii Mokotowa – ul. Puławskiej,

która obsługuje nie tylko ruch lokalny dzielnicy, ale także jest połączeniem z południową częścią aglomeracji warszawskiej (Piaseczno, Konstancin).

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystane dla innego celu, aniżeli określonego w operacie.
- Podstawę do określenia stanu prawnego stanowiły dokumenty i materiały, które uznano za wiarygodne.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na określenie wartości.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- Niedopuszczalne jest, bez porozumienia z autorem, wprowadzanie jakichkolwiek zmian w niniejszym opracowaniu.
- Zastrzega się wykluczenie odpowiedzialności autora wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony, oraz w przypadku, gdy od daty wykonania operatu zaistniały przesłanki na rynku nieruchomości lub inne okoliczności na samej nieruchomości, które wpłynęły na wartość nieruchomości.
- **Określone w opracowaniu wartości odpowiadają kwotom netto.**
- Operat szacunkowy 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 mających wpływ na oszacowaną wartość.
- Wyciąg z operatu szacunkowego zostanie w ciągu trzech miesięcy przekazany do właściwej jednostki ewidencji gruntów i budynków.

11. Załączniki

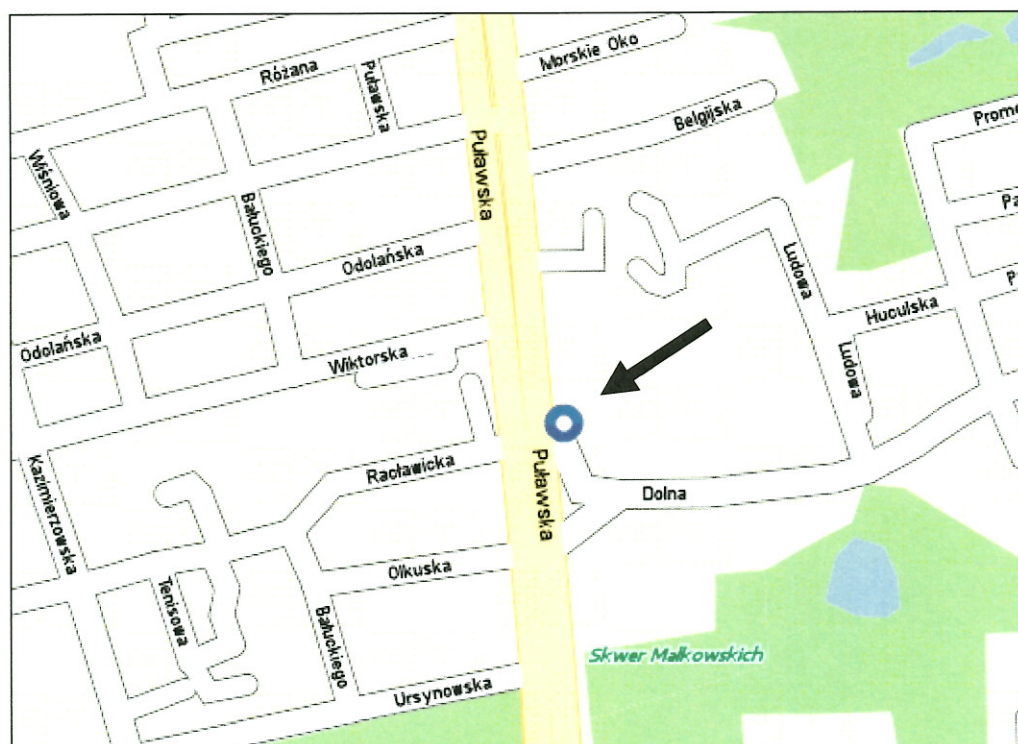
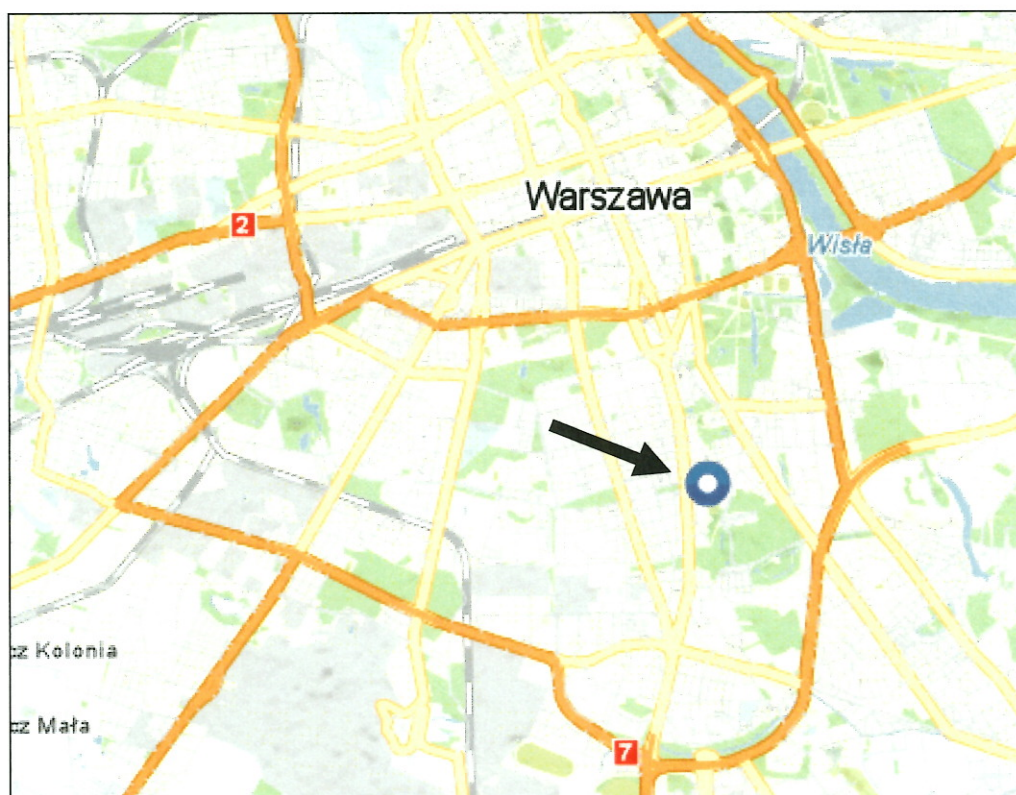
- 1) Mapa lokalizacji nieruchomości;
- 2) Dokumentacja fotograficzna;
- 3) Wypis i wyrys z rejestru gruntów dla działki o nr ew. 40;
- 4) Księga wieczysta nr WA2M/00204694/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 5) Zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pura” z siedzibą w Warszawie o członkostwie w spółdzielni z dnia 13.10.1998 r.

Operat zawiera:

- stronę tytułową;
- 19 ponumerowanych stron;
- 5 załączników wyszczególnionych w pkt 11



Mapa lokalizacji nieruchomości



Dokumentacja fotograficzna

Widok ogólny budynku



ulica Puławska



parking przed lokalem



wejście od strony ul. Dolnej do apteki



oraz przychodni



holl przychodni



gabinety lekarskie



gabinet lekarski



toaleta



gabinet lekarski

sala główna apteki



sala główna apteki

podwieszany sufit

