

# **OPERAT SZACUNKOWY**

**Nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego**

**Położonego w Warszawie ul. Szumiących Traw 2b lokal 10**

**Dzielnica Białołęka, powiat m. st. Warszawa**

**Województwo mazowieckie**

Opracował :

**Warszawa 20 czerwca 2016 r.**

## Wyciąg z operatu szacunkowego

Zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [ Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 maja 2010 r poz. 651 tekst jednolity Dz. U. 102 poz. 651 z późn. zmianami ]

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 10 położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Szumiących Traw w Warszawie o powierzchni użytkowej 39,72 m<sup>2</sup>.</p> <p>Prawo własności do lokalu mieszkalnego przysługuje: udział 1/1 Liliya Harri</p> <p>Lokal mieszkalny składa się z:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dwóch pokoi</li><li>- hall</li><li>- WC z łazienką</li><li>- kuchni</li></ul> <p>Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA3M/00380675/7.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży.
Oszacowana wartość rynkowa	<p><b>Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>239 817 zł</b></p> <p><b>Słownie: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych</b></p>
Opracował	Mgr inż. Jan Szufliński
Data sporządzenia operatu	20/06/2016 rok

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....</b>	<b>4</b>
1.1 PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2 ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>4</b>
3.1 PODSTAWY FORMALNE .....	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE .....	4
3.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	5
3.4 MATERIAŁY POMOCNICZE.....	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	6
<b>4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
4.1 STAN PRAWNY .....	6
4.2 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI .....	7
<b>5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA.....</b>	<b>8</b>
<b>PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>8</b>
<b>6. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>9</b>
6.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI .....	9
6.2 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....	9
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....</b>	<b>11</b>
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>17</b>
8.1 OCENA RYNKU I SZACOWANEGO LOKALU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH .....	17
8.2 ZESTAWIENIE TRANSAKCJI LOKALI .....	17
8.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ ( $C_{MAX}$ ) I .....	19
CENIE MINIMALNEJ ( $C_{MIN}$ ).....	19
8.3.1 Nieruchomość o cenie minimalnej.....	19
Wykończenie lokalu o średnim standardzie wykończenia. ....	19
8.3.2 Nieruchomość o cenie maksymalnej.....	19
8.4 OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ O CENIE MINIMALNEJ $C_{MIN}$ I CENIE MAKSYMALNEJ $C_{MAX}$ .....	19
<b>9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....</b>	<b>21</b>
<b>10- KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE:.....</b>	<b>21</b>
<b>11. ZAŁĄCZNIKI: .....</b>	<b>22</b>

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

### 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 10 położony w budynku wielorodzinnym przy ul. Szumiących Traw w Warszawie o powierzchni użytkowej 39,72 m<sup>2</sup>.

Prawo własności do lokalu mieszkalnego przysługuje: udział 1/1 Liliya Harri

Lokal mieszkalny składa się z:

- dwóch pokoi
- hall
- WC z łazienką
- kuchni

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA3M/00380675/7.

### 1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w Warszawie przy ulicy Szumiących Trawa 2b.

## 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży.


## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1 Podstawy formalne

Zamawiającym wycenę jest Pani Liliya Harri .

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa o dzieło zawarta w dniu 15/06/ 2017 r. pomiędzy Zamawiającym wycenę a Autorem operatu szacunkowego.

### 3.2 Podstawy materialno-prawne

-  - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 maja 2010 r poz. 651 tekst jednolity Dz. U. 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami)

- 🚧 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( tekst pierwotny: Dz. U. Nr 85 poz. 388, tekst jednolity: Dz. U. 2000 Rok Nr 80 poz. 903).
- 🚧 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2108 z 2004, zmiany Dz. U. 2005 Nr 196, poz. 1628, zmiany z dnia 14 lipca 2011 roku – Dz. U nr 165 z dnia 11/08/2011 poz. 985)
- 🚧 - Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych , Warszawa .
  - Noty interpretacyjne – nr 1, 2.

### **3.3 Źródła informacji**

- ❖ Wizja lokalna w dniu 15/05/2016 r.– dokumentacja fotograficzna (załącznik nr 1)
- ❖ Urząd Dzielnicy Białołęka – informacja o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- ❖ Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.
- ❖ Biura obrotu nieruchomościami – badanie preferencji potencjalnych nabywców

### **3.4 Materiały pomocnicze.**

- M. Prystupa – „ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego „ – omówienie standardu wraz z przykładami - PFSRM - Warszawa 2003.
- Hopfer H. Jędrzejewski, R.S. Żróbek- Podstawy wyceny nieruchomości" Twigger W-wa 2001.
- M. Prystupa – „ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego „ – omówienie standardu wraz z przykładami - PFSRM Warszawa 2003.
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego PFSRM
- R. Cymerman, A. Hopfer – „Wycena Mienia” -2005
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel „ Ile jest warta nieruchomość” Warszawa 2004

### 3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

✓ - data sporządzenia wyceny	2016/06/20
✓ - data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	2016/06/20
✓ - data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	2016/06/15
✓ - data dokonania oględzin nieruchomości	2016/06/15

## 4. Opis i określenie stanu nieruchomości

### 4.1 Stan prawny

Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA3M/00380675/7.

#### ***Dział I księgi wieczystej [oznaczenie nieruchomości ]:***

##### Informacje podstawowe

Numer księgi: WA3M/00380675/7

Nazwa sądu: Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

siedziba sądu: Warszawa

kod wydziału: WA3M

numer wydziału: IX

nazwa wydziału: Wydział Ksiąg Wieczystych

##### Dane o założeniu księgi wieczystej

Stan w czasie założenia: Stan księgi wieczystej w wyniku wyodrębnienia lokalu.

Chwila ujawnienia : 2005/03/14

##### Położenie

Miejscowość: Warszawa

Gmina: Miasto Stołeczne Warszawa

Powiat: M. ST Warszawa

Dzielnica: Białołęka

Województwo: mazowieckie

##### Lokal:

Ulica: Szumiących Trwa

Numer budynku: 2b

Numer lokalu: 10

Przeznaczenie lokalu: mieszkalny

Opis lokalu: 2 x pokój, 1 x kuchnia, 1 x hall, 1 x łazienka,

Obszar: 39,72 m<sup>2</sup>

***Dział I – SP „Spis praw związanych z nieruchomością”***

Rodzaj prawa: prawo związane z własnością nieruchomości.

Udział właściciela lokalu nr 10 w częściach wspólnych budynku, z którego został wydzielony i w prawie własności gruntu, wynosi 3972/910075 części.

***Dział II księgi wieczystej [własność]***

Wielkość udziału: 1/1 Liliya Harri

***Dział III księgi wieczystej [ciężary i ograniczenia]***

- brak wpisów

***Dział IV księgi wieczystej [hipoteki]***

- Hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 442 000 zł (czteryście czterdzieści dwa tysiące złotych)

## **4.2 Charakterystyka nieruchomości**

### **Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne**

Osiedle usytuowane jest na Zielonej Białoleśce.

Usytuowane na warszawskiej Białoleśce u zbiegu Trasy Toruńskiej i ulicy Głębockiej. Jego realizację rozpoczęto w 2001 roku. BRZEZINY stanowią kompleks kameralnych, dwupiętrowych budynków o charakterze miejskich willi, otoczonych imponującą zielenią.

Na terenie osiedla działa sklep osiedlowy, stomatolog oraz przedszkole

Stąd łatwo można dotrzeć do Centrum Warszawy samochodem lub środkami komunikacji miejskiej. Bogactwo roślinności daje poczucie spokoju a ogrodzony teren, monitoring i ochrona gwarantują mieszkańcom bezpieczeństwo. Obecnie na terenie osiedla działa sklep, stomatolog oraz przedszkole. Bliskość centrów handlowych Carrefour Targówek i CH Targówek umożliwia łatwy dostęp do szerokiego wachlarza usług, handlu i rozrywek.

### **Opis budynku**

Budynek mieszkalny trzy kondygnacyjny (dwupiętrowy). Budynek został zbudowany około 2001 roku w technologii tradycyjnej, murowanej. W budynku znajdują się dwie klatki schodowe. Na drugiej kondygnacji znajdują się cztery lokale.

#### Wyposażenie instalacyjne:

- Wodno-kanalizacyjne
- Ogrzewanie –z sieci miejskiej

- Wentylacja grawitacyjna
- Instalacja gazowa
- Instalacja elektryczna oświetlenia i gniazd wtykowych

Klatki schodowe są zadbane. Schody – terakota. Ściany malowane.

Wejście do budynku posiada domofon.

#### **Program użytkowy lokalu mieszkalnego 10**

- pokój x 2
- kuchnia x 1
- łazienka z WC x 1
- hall x 1

**Łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 39,72 m<sup>2</sup>.**

#### **Opis lokalu mieszkalnego**

Drzwi wejściowe- metalowe, antywłamaniowe.

W pokojach - panele podłogowe. Okna – PCV. Kaloryfery typu PURMO

Przedpokój – podłoga – terakota i panele podłogowe.

Kuchnia – w formie aneksu. Podłoga – terakota.

Łazienka – podłoga – terakota, ściany – glazura.

**Lokal o średnim standardzie wykończenia.**

### **5. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.**

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

Dla terenu obejmującego przedmiotową nieruchomość istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XXX/402/2000 Rady Gminy Białoleka z dnia 29 września 2000 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzeziny – I (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 136 z dnia 13/11/2000 r. poz 1287). Zgodnie z w/w planem nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym w planie symbolem MU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.



## 6. Sposób wyceny

### 6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji prezentowanej w niniejszym standardzie. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne
- nie działają w sytuacji przymusowej
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania na rynku i do wynegocjonowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej.

Pojęcie **najbardziej prawdopodobna jej cena** oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą zgodzi się zapłacić kupujący.

Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności.

Pojęcie **możliwa do uzyskania na rynku**, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą.

Jest to hipotetyczna, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie **w dniu wyceny stawia** wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny a nie w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy

### 6.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w Warszawie przy ul. Szumiących trawa 2b określono **przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą**

**Rzeczoznawca majątkowy Jan Szufliński UPR. 4747 tel. 502527391**

**korygowania ceny średniej.** Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz liczba dostępnych transakcji porównawczych.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad i trybu wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego stanowi m. In.:

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

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

*3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące 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 (...)*

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI 1:

## **5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ**

5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.5. Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej

( $C_{max}$ ).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$u_i$  – oznacza wielkość  $i$ -tego współczynnika korygującego,

$n$  - liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np.  $m^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

**Rodzaj rynku** - rynek lokali mieszkalnych (rynek wtórny)

**Obszar** - rejon badania obejmuje Dzielnicę Białołęka

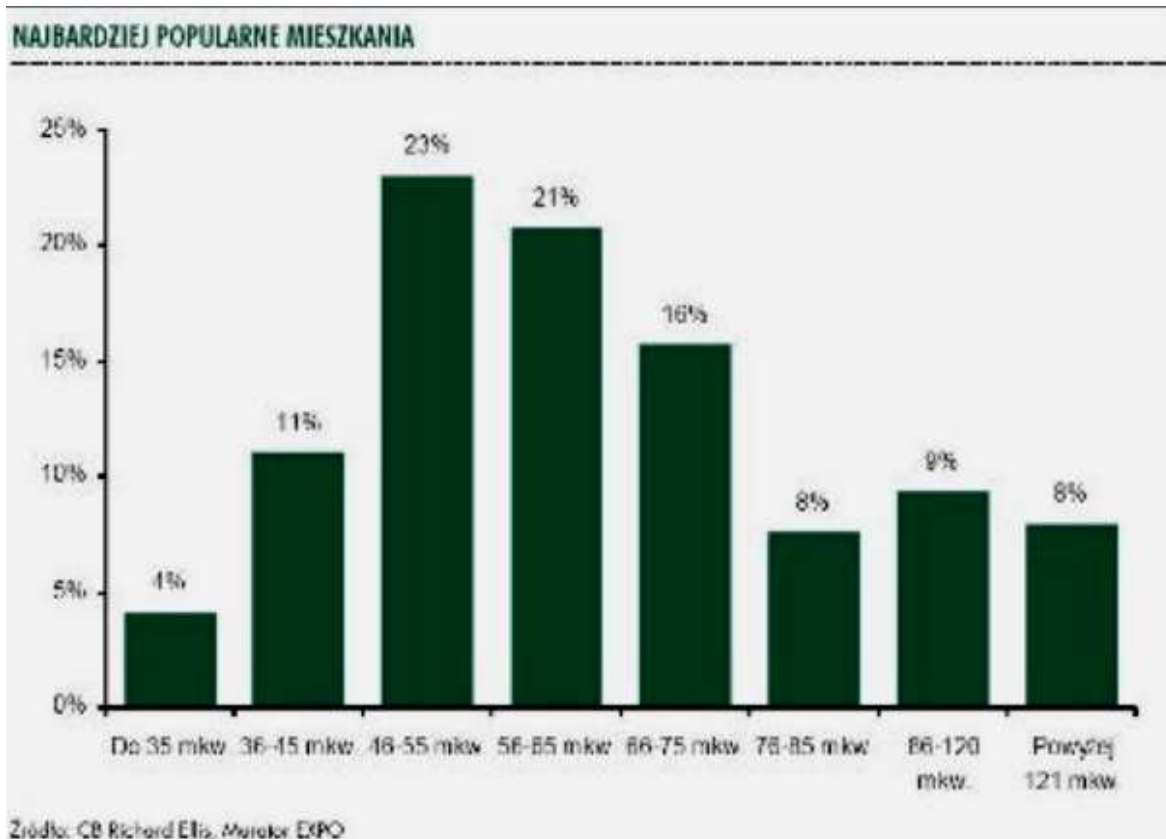
**Okres badania cen:** od lipca 2014 rok do dnia wyceny

Ostatni rok na warszawskim rynku mieszkaniowym przyniósł bardzo duże zmiany: z jednej strony, gwałtowne ochłodzenie gorączki zakupów, spowolnienie tempa sprzedaży i stabilizację cen. Z drugiej strony, zmieniające się warunki makroekonomiczne i globalne spowodowały zacieśnienie polityki kredytowej banków, zarówno w zakresie kredytowania projektów deweloperskich, jak i zakupów mieszkań. Oznacza to, że tylko podmioty posiadające gotówkę lub odpowiednie regularne dochody będą miały dostęp do rynku nieruchomości. Powoduje to spadek popytu, a także wyraźne sygnały ze strony firm

deweloperskich o zmniejszeniu planowanej podaży. Równocześnie jednak, należy zaznaczyć, że liczba oraz wartość kredytów indywidualnych udzielanych przez banki wciąż rośnie, choć w mniejszym niż dotychczas tempie. Oznacza to, że kupujący wciąż poszukują mieszkań i dokonują transakcji, chociaż ich tempo spadło. W tej sytuacji mamy do czynienia z klasyczną korektą, tj. urealnieniem wartości mieszkań w stosunku do ich lokalizacji i standardu. Na rynku wtórnym, tradycyjnie bardziej elastycznym, mamy zatem do czynienia z kilkuprocentowymi spadkami cen. Ceny ofertowe na rynku pierwotnym pozostają bez zmian, natomiast wielu deweloperów gotowych jest do negocjacji w zbliżonym, kilkuprocentowym zakresie.

### **NAJBARDZIEJ POPULARNE MIESZKANIA**

Największa grupa respondentów (23%) zainteresowana jest zakupem mieszkania o powierzchni do 46-55 mkw, a 21% niewiele większym (56-65 mkw). Najpopularniejsze są mieszkania 2 i 3 pokojowe, których zakupem zainteresowanych jest po 37% respondentów. Na kolejnym miejscu znalazły się mieszkania 4 pokojowe. W sumie ponad 70% respondentów poszukuje mieszkania 2-3 pokojowego, w przedziale powierzchniowym od 36 do 75 mkw. Oznacza to, że nabywcy szukają w danym segmencie stosunkowo małych i efektywnie zaprojektowanych mieszkań, licząc się z wysoką ceną metra kwadratowego powierzchni. Należy również zaznaczyć, że zainteresowanie różnego rodzaju mieszkaniami oraz ich wielkością zmienia się w zależności od wieku nabywcy oraz dzielnicy.



### POWÓD ZAKUPU MIESZKANIA

Motywacja zamieszkania samodzielnego jest najważniejsza dla 39% potencjalnych kupujących. Założenie własnej rodziny znalazło się na drugim miejscu (w zeszłym roku było na trzecim) jako decydujący czynnik dla 16% uczestników badania. Chęć posiadania większego mieszkania to ważny motyw zakupu mieszkania dla 15% badanych. Znacznie wzrosła liczba osób, które planują zakup mieszkania jako inwestycji - w roku 2007 było to 4%, w roku bieżącym 11% respondentów. Pojawienie się nowego członka rodziny skłania 9% badanych do zakupu nowego mieszkania. 5% respondentów planuje zakup mieszkania dla dziecka, posiadania dodatkowego mieszkania planuje 4% respondentów. 1% badanych planuje zakup mieszkania z powodu opieki nad starszym członkiem rodziny.

### ANALIZA CZYNNIKÓW DECYZYJNYCH

Najważniejszym czynnikiem przy zakupie mieszkania jest lokalizacja (ocena 4,02 w skali 1-5, gdzie 1 oznacza czynnik najmniej istotny, a 5 najbardziej istotny), na drugim miejscu znalazł się standard budynku (ocena 2,48). W ubiegłym roku na drugim miejscu znajdowała się cena mieszkania, która w roku bieżącym przesunęła się na czwartą pozycję. Na miejscu 3 znalazł się rozkład mieszkania. Jako mniej istotne czynniki oceniane są bezpośrednia okolica budynku oraz marka dewelopera.

Podobnie jak w ubiegłym roku, dla nabywców najważniejszym czynnikiem w zakupie mieszkania jest jego lokalizacja. Znaczenie czynnika cenowego wydaje się mniej istotne niż standard budynku. Niemniej wyniki tegorocznego badania należy w naszej ocenie odczytywać nie jako akceptację wysokiego poziomu cen, ale raczej krytyczne podejście do wyboru mieszkania poprzez jego jakość w szerokim rozumieniu (lokalizacja, standard, rozkład). Kupujący przez wybór lokalizacji w pewnym sensie akceptują pewien poziom cen występujący w danej lokalizacji, ale w ramach istniejącego spektrum cenowego dokonują wyboru poprzez jakość.

### **ANALIZA CZYNNIKÓW LOKALIZACYJNYCH**

Dla zdecydowanej większości nabywców podstawowe znaczenie przy wyborze mieszkania ma dostępność komunikacyjna. Dla 37% badanych pierwszoplanowym kryterium wyboru lokalizacji jest dostępność środków komunikacji miejskiej, a dla 17% łatwy dojazd samochodem. Istotne znaczenie ma również bliskość centrum miasta (14%) oraz sąsiedztwo terenów zielonych i rekreacyjnych (9%).

### **NAJPOPULARNIEJSZE DZIELNICE W WARSZAWIE**

Wśród dzielnic Warszawy zdecydowanie największą popularnością od kilku lat cieszy się Mokotów. Chęć zakupu mieszkania w tej dzielnicy deklaruje aż 48% respondentów. Kolejne trzy dzielnice, które wzbudzą największe zainteresowanie potencjalnych nabywców to Ursynów (24% badanych) oraz Bemowo i Żoliborz (po 22%). Ochota znalazła się na 4 miejscu (21%), a zaraz za nią Wola (19%). Na popularności zdecydowanie stracił Wilanów, co w naszej ocenie stało się z uwagi na nierównomierny rozwój tej dzielnicy, tj. brak odpowiedniej infrastruktury publicznej, drogowej i transportowej w stosunku do ilości nowopowstających mieszkań. Z kolei wyraźne wskazanie na wymienione najbardziej popularne dzielnice wynika z ich stosunkowo dobrego połączenia z centrum miasta środkami transportu publicznego i indywidualnego, a także najbardziej skonsolidowanej tkanki miejskiej. Zdecydowanie najmniej popularnymi dzielnicami są natomiast: Rembertów (3% badanych), Wawer (6%) i Wesoła (6%). Niska popularność tych peryferyjnych, choć bardziej atrakcyjnych cenowo i rekreacyjnie dzielnic, wynika ze zbyt wolnego rozwoju komunikacji publicznej z centrum i pozostałymi częściami miasta.

### **KRYTERIUM CENOWE**

Badania wykazują, że największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania w cenie od 6,000 do 8,000 PLN brutto za mkw. Zakupem mieszkania w takiej cenie zainteresowanych jest 42% respondentów. Dla 30% osób akceptowana jest cena 8,000 – 10,000 PLN za mkw. Stosunkowo dużą grupę osób (15%) stanowią osoby poszukujące



mieszkań w cenie do 6,000 PLN za mkw. Tylko 8% respondentów liczy się z wydaniem 10,000 – 12,000 PLN za mkw. Wąską grupę osób stanowią osoby zainteresowane droższymi projektami - 2% osób jest skłonnych zapłacić za mkw. mieszkania 12,000 – 14,000 PLN, a zaledwie 1% osób powyżej 14,000 PLN.

### PREFEROWANE PIĘTRO

Podobnie jak w ubiegłych latach zdecydowana większość badanych (62%) chciałaby mieszkać na 1-3 piętrze. Na parterze gotowych jest zamieszkać 7% nabywców, 16% zainteresowanych jest mieszkaniem na 4-6 piętrze, natomiast 7% - powyżej 6 piętra. Stosunkowo dużym zainteresowaniem cieszą się również mieszkania położone na ostatnim piętrze. Chęć zakupu mieszkania na ostatniej kondygnacji deklaruje 8% respondentów.

### FINANSOWANIE ZAKUPU MIESZKANIA

40% kupujących planuje zakup mieszkania z oszczędności i kredytu mieszkaniowego łącznie, a tyle samo zamierza sfinansować zakup mieszkania wyłącznie z kredytu. 10% badanych zamierza przeznaczyć na zakup mieszkania środki ze sprzedaży innego mieszkania lub nieruchomości, a 9% wykorzysta na zakup wyłącznie swoje oszczędności.

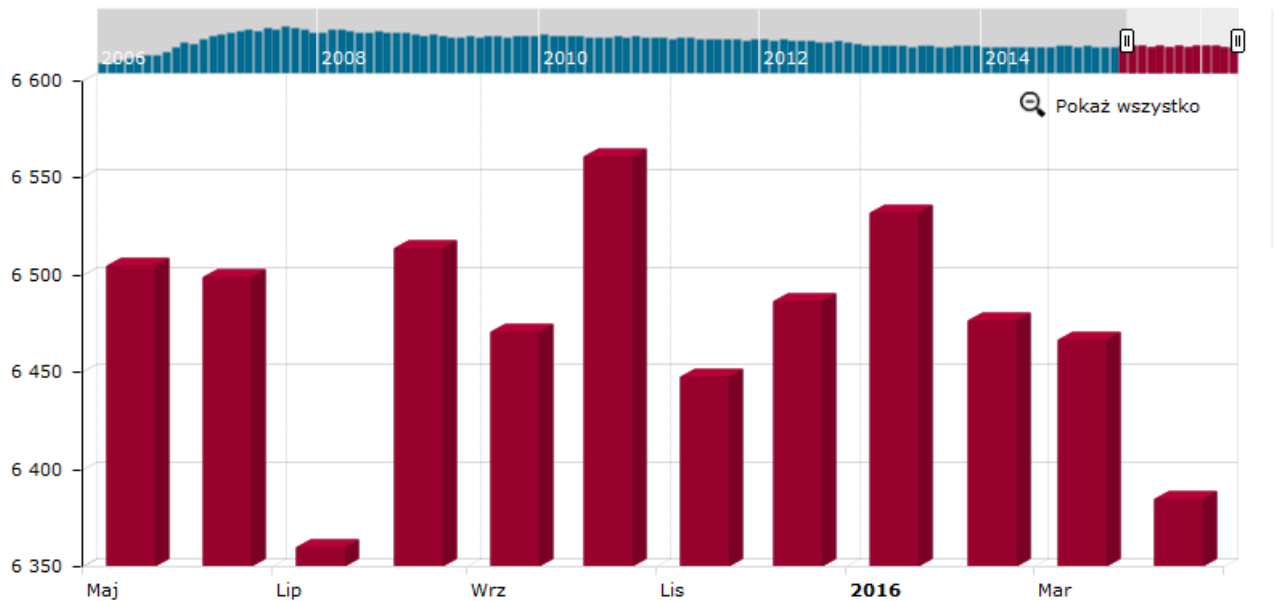


Ceny mieszkań, od początku roku, na rynku wtórnym w stolicy ulegały korektom we wszystkich dzielnicach. Według danych zawartych w ofertach sprzedaży w serwisie Dom.Gratka.pl największy spadek widać na rynku ursynowskim.

Wpływ na taki wynik może mieć sprzedaż dużej liczby lokali kilkupokojowych, których właściciele są bardziej skłonni do upustów cenowych. Średnia cena ofertowa za metr kwadratowy obniżyła się o ponad 10 proc. Najmniejsze różnice w stosunku do początku roku widać w Śródmieściu (-0,88 proc.).

Nadpodaż mieszkań jest ogromna, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, a taka sytuacja może zmuszać właścicieli i deweloperów do dalszych obniżek w kolejnych miesiącach. Jednak wiele także zależy od możliwości kredytowania, a ta w przyszłości może się zmienić na korzyść kupujących.






Białoleka, 2-pokojowe - średnia cena 1m<sup>2</sup> w kwietniu 2016 = 6385 PLN



Studiując oferty w biurach pośrednictwa, na podstawie własnych badań jak też analizując ceny i cechy rynkowe nieruchomości podobnych ustalono cechy rynkowe i ich wagi odzwierciedlające ich wpływ na cenę rynkową nieruchomości lokalowych.

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w 2015 i 2016 roku, własnych badań wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe i ich wagi mające największy wpływ na ceny.

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

 -położenie – lokalizacja	30 %
 -położenie lokalu w budynku	15 %
 -powierzchnia lokalu	25 %
 -standard wykończenia lokalu	20 %
 - pomieszczenia przynależne	10%



## 8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

### 8.1 Ocena rynku i szacowanego lokalu w aspekcie cech rynkowych

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

Charakterystyka cech nieruchomości-

Tabela 1

L P	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie - lokalizacja	Centralna	Przy wyjeździe z osiedla. Dobry dostęp do komunikacji miejskiej
		Pośrednia	Obrzeża osiedla. Oddalenie od bramy wyjazdowej w odległości około 200 – 300 m
2	Położenie lokalu w budynku ( piętro )	Bardzo dobre	I i II piętro
		Dobre	III
		Słabe	Parter i piętro ostatnie
3	Powierzchnia lokalu	Korzystna	do 40 m <sup>2</sup>
		Średnio - korzystna	40 - 50 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Powyżej 50 m <sup>2</sup>
4	Standard wykończenia lokalu	Wysoki	Wykończenia lokalu materiałami o wysokim standardzie.
		Średni	Wykończenia lokalu materiałami o przeciętnym standardzie
		Niski	Wykończenie lokalu standardowymi materiałami. Okna plastikowe. Podłogi – panele.
5	Pomieszczenia przynależne	Występują	Pomieszczenie gospodarcze, miejsce postojowe
		Brak	Brak powyższych

### 8.2 Zestawienie transakcji lokali

Baza danych transakcji na rynku lokali mieszkalnych

## Lokal mieszkalny położony w Warszawie ul. Szumiących Traw 2b, lok 10

W analizowanym okresie nie zaobserwowano wpływu czasu na wartość cen. nieruchomości i nie uwzględniono tego czynnika w dalszym procesie wyceny.

18

Tabela transakcji

Tabela 2

Lp	data	cena zł/m <sup>2</sup>	Pow.	obręb	Rep.	ulica	Kond.	izby
1	2015-05-11	6831	39,82	4-16-38	557/2015	Szumiących Traw	2	3
2	2015-07-21	6629	54,31	4-16-38	3997/2015	Starej Gruszy	3	3
3	2015-04-20	6545	45,84	4-16-38	825/2015	Jesiennych Liści	1	3
4	2014-07-22	6436	58,27	4-16-38	4654/2014	Szumiących Traw	2	3
5	2015-02-16	6387	53,23	4-16-38	1637/2015	Jesiennych Liści	1	3
6	2015-01-13	6292	44,5	4-16-38	155/2015	Małej Brzozy	3	3
7	2015-03-26	6122	53,9	4-16-38	1544/2015	Szumiących Traw	3	3
8	2015-06-03	6047	54,57	4-16-38	2333/2015	Starej Gruszy	3	3
9	2015-09-10	6011	54,9	4-16-36	2932/2015	Skarbka Z Gór	2	3
10	2015-01-26	5951	41,6	4-16-36	1615/2015	Skarbka Z Gór	2	2
11	2014-11-12	5876	39,99	4-16-38	6368/2014	Szumiących Traw	1	3
12	2015-03-11	5859	54,62	4-16-38	2222/2015	Szumiących Traw	2	4
13	2015-11-06	5800	37	4-16-36	8723/2015	Skarbka Z Gór	4	2
14	2015-07-13	5755	52,3	4-16-36	5587/2015	Skarbka Z Gór	2	3
15	2015-03-18	5624	53,7	4-16-36	4748/2015	Skarbka Z Gór	2	3
16	2015-07-02	5611	54,36	4-16-38	3835/2015	Starej Gruszy	1	3
	<b>Średnia</b>	<b>6111</b>						

**W zbiorze tym określono:**

**Cena minimalna zł/m<sup>2</sup> pu**                      **C<sub>min</sub> = 6831 zł**

**Cena maksymalna zł/m<sup>2</sup> pu**                      **C<sub>max</sub> = 5611 zł**

**Cena średnia zł/m<sup>2</sup>**                                      **C<sub>śr</sub> = 6111,0**

Na podstawie powyższych danych obliczono zakres współczynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,918$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,118$$

**C<sub>śr</sub>**

**C<sub>śr</sub>**

### 8.3 Opis nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) i cenie minimalnej ( $C_{min}$ )

#### 8.3.1 Nieruchomość o cenie minimalnej

Nieruchomość lokalowa położona w Warszawie ul. Starej Gruszy 8, obręb 4-16-38.

Lokal o powierzchni użytkowej 54,46 m<sup>2</sup>.

Lokal położony na parterze budynku. W lokalu znajdują się 3 izby Budynek trzypiętrowy.

Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze, ogródek i miejsce postojowe nr 370.

Wykończenie lokalu o średnim standardzie wykończenia.

Budynek położony na terenie zamkniętego osiedla, monitorowanego.

#### 8.3.2 Nieruchomość o cenie maksymalnej

Nieruchomość lokalowa położona w Warszawie ul. Szumiących Traw 6C, obręb 4-16-38.

Lokal położony na I piętrze. Lokal składa się z 3 izb. Lokal posiada balkon.

Powierzchnia lokalu 39,82 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wysoki standard wykończenia

lokalu. Budynek trzypiętrowy. Teren nieruchomości ogrodzony, zamknięty, monitorowany.

Lokal położony w budynku blisko wyjazdu z osiedla.

Pomieszczenia przynależne: pomieszczenie gospodarcze i miejsce parkingowe 75 (naziemne)

### 8.4 Ocena nieruchomości wycenianej oraz o cenie minimalnej $C_{min}$ i cenie maksymalnej $C_{max}$

Tabela 3

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość o cenie minimalnej $C_{min}$	Nieruchomość o cenie maksymalnej $C_{max}$
1	Lokalizacja	Pośrednia	Pośrednia	Centralna
2	Położenie lokalu w budynku (piętro)	Słabe	Słabe	Bardzo dobre
3	Powierzchnia lokalu	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna
4	Standard wykończenia lokalu	Średni	Średni	Wysoki
5	Pomieszczenia przynależne	Brak	Występują	Występują

### 8.5 Obliczenie wartości

Tabela poniżej przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, obliczone wartości współczynników korygujących i ich sumę.

Obliczenia współczynników korygujących

Tabela 4

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę – waga cech [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U <sub>i</sub>
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	30	0,275	0,335	0,275
2	Położenie lokalu w budynku (piętro)	15	0,138	0,168	0,138
3	Powierzchnia lokalu	25	0,230	0,279	0,279
4	Standard wykończenia lokalu	20	0,183	0,224	0,204
5	Pomieszczenia przynależne	10	0,092	0,112	0,092
	<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>0,918</b>	<b>1,118</b>	<b>0,988</b>

Wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianego lokalu wyniesie:

$$W_r = 6111 \text{ zł/m}^2 * 0,988 = 6037,7 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W_n = W_r * P_u$$

Gdzie:

W<sub>n</sub> – wartość nieruchomości

W<sub>r</sub> – wartość 1m<sup>2</sup>/powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

P<sub>u</sub> – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego

$$W_n = 39,72 \text{ m}^2 * 6037,7 \text{ zł/m}^2 = 239817,4 \text{ zł}$$

**Przyjęto: 239 817 zł**

**Słownie: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych**

## 9. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 10 jako prawa własności o powierzchni użytkowej 39,72 m<sup>2</sup> usytuowanego w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie przy ulicy Szumiących Traw 2b wynosi:

**239 817 zł**

**Słownie: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych**

### Wnioski z dokonanych obliczeń

W wyniku przeprowadzonych obliczeń otrzymano wartość rynkową lokalu mieszkalnego nr 10 w budynku wielorodzinnym położonym w Warszawie ul. Szumiących Trawa. Obliczenia przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Ceny lokali mieszkalnych wahają się w przedziale cen 5600 – 6800 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Wartość 1m<sup>2</sup> szacowanej nieruchomości wyniosła **6037,6** zł/m<sup>2</sup>. Jest to wartość zbliżona do ceny średniej. Lokalizacja w sąsiedztwie głównych arteriach komunikacyjnych, sąsiedztwo dużych punktów handlowych lokalu czyni ją atrakcyjną.

Wartość nieruchomości obniża widok na ekrany Trasy Toruńskiej (zjazdu na trasę).

### 10- Klauzule i ustalenia dodatkowe:

1-Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami obowiązującego prawa i standardami zawodowymi wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych .

2- Operat nie może być wykorzystany do innych celów niż określony w operacie.

3-Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

4- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. .

5. Powierzchnia pomieszczeń lokalu została obliczona w świetle okładzin i wypraw wewnętrznych ścian budynku .

6-Z operatu sporządzono wyciąg , który zostanie przekazany właściwemu organowi prowadzącemu kataster nieruchomości w ciągu 3 miesięcy .

## **11. Załączniki:**

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Odpis z księgi wieczystej
3. Lokalizacja nieruchomości na planie miasta

### Załącznik nr 3. Lokalizacja nieruchomości na planie miasta



Strzałka wskazuje lokalizację budynku 2b