



WARSZAWSKIE CENTRUM POSTĘPU  
TECHNICZNO-ORGANIZACYJNEGO BUDOWNICTWA

**WACETOB Sp. z o.o.**

Dział Nieruchomości

02-548 Warszawa, ul. Olesińska 21

tel. 22 825-61-91; nieruchomości@wacetob.com.pl

www.wacetob.com.pl



Certyfikat Nr P 124-01

L.dz. 02/OUT/DN/06/2013

# OPINIA

**dotyczy średniej wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych  
położonych w rejonie Osiedla Stara Miłomska dzielnica Wesola  
w Warszawie**

**Autor opracowania:**

**mgr inż. Urszula Wiśniewska  
rzecznawca majątkowy  
uprawniony przez  
Ministra Infrastruktury  
(uprawnienia nr 4898)**

**Warszawa, czerwiec 2013 roku**

# SPIS TREŚCI

1.	DANE FORMALNO - PRAWNE.....	3
1.1.	ZLECENIODAWCA .....	3
1.2.	WYKONAWCA OPINII .....	3
1.3.	PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
1.4.	CEL OPINII .....	3
1.5.	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE OPINII .....	3
1.6.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
1.7.	MATERIAŁY POMOCNICZE .....	4
1.8.	DATY ISTOTNE DLA OPINII .....	4
2.	OPIS PRZEDMIOTU OPINII .....	4
2.1.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	4
3.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	5
4.	OKREŚLENIE WARTOŚCI ŚREDNIEJ CENY GRUNTU .....	8
5.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	9
6.	WYKONAWCA OPINII.....	10

# **1. DANE FORMALNOPRAWNE**

## **1.1. Zleceniodawca**

Wycenę sporządzono na zlecenie:

**Grzegorza Koperskiego**  
**Ul. Syreny 32 m 21**  
**01-155 Warszawa**

## **1.2. Wykonawca opinii**

Autorką opracowania jest Urszula Wiśniewska, zamieszkała w Grodzisku Mazowieckim przy ulicy Dworskiej 3 m 23, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 4898.

## **1.3. Przedmiot i zakres opracowania**

Przedmiotem opracowania jest określenie średniej wartości nieruchomości gruntowych, położonych w rejonie Osiedla Stara Miłosna dzielnica Wesola w Warszawie. Nieruchomości gruntowe będąca przedmiotem opinii zlokalizowane są w województwie mazowieckim, miasto Warszawa, dzielnica Wesola, na południe od Traktu Brzeskiego.

Opinia dotyczy nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Zakresem niniejszego opracowania objęto nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

## **1.4. Cel opinii**

Celem wyceny jest określenie:

- wartości średniej ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych w 2011 r.

## **1.5. Podstawy materialno-prawne opinii**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 roku Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami)
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- 3) Ustawa z 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zm.)

## **1.6. Źródła danych merytorycznych**

- 1) Dane o transakcjach kupna-sprzedaży gruntów niezabudowanych zawarte w aktach notarialnych
- 2) Mapy ewidencyjne
- 3) Informacje dotyczące aktualnych cen rynkowych sprzedaży gruntów niezabudowanych, a także preferencji potencjalnych nabywców oraz panujących trendów rynkowych, uzyskane w agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomościami

## **1.7. Materiały pomocnicze**

- 1) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z dnia 01 czerwca 2009 roku) oraz Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Wydanie VIII Poszerzone, Warszawa 2004 rok
- 2) Jerzy Dydenko, Szacowanie nieruchomości, Dom Wydawniczy ABC - Warszawa 2006 rok
- 3) S. Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko – Mazurskiego, Olsztyn 2001 rok
- 4) R. Cymerman, A. Hopfer, System, zasady i procedury wyceny nieruchomości, wydanie II poprawione i uzupełnione, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – Warszawa 2009 rok;
- 5) Publikacje i biuletyny fachowe

## **1.8. Daty istotne dla opinii**

Data sporządzenia opinii:	<b>20 czerwca 2013 roku</b>
Data, na którą określono zakres opinii:	<b>2011 rok</b>

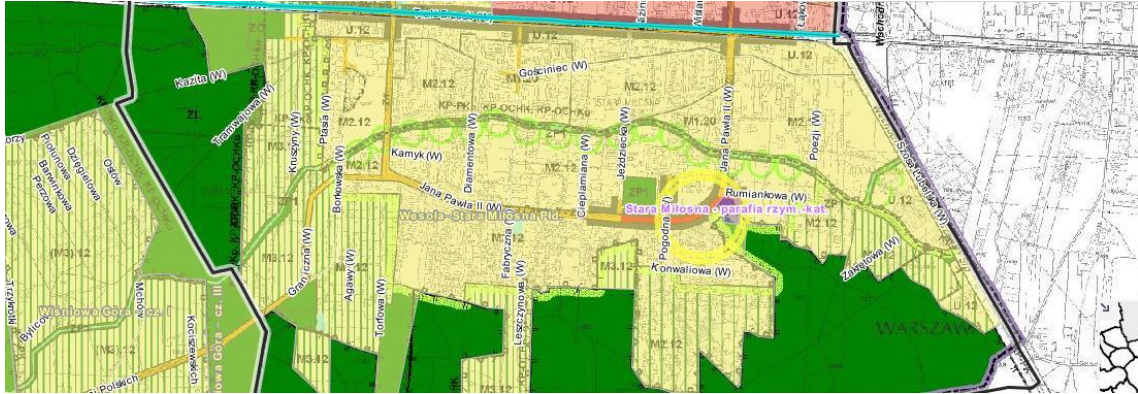
## **2. OPIS PRZEDMIOTU OPINII**

### **2.1. Przeznaczenie nieruchomości**

Dla obszaru którego dotyczy opinia brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W grudniu 2003 roku podjęto Uchwałę o opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Wesoła Stara Miłosna Południowa.

Zgodnie z założeniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla m.st. Warszawy zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/06 z dnia 10 października 2006 r.

przedmiotowy obszar nieruchomości gruntowych położony jest w rejonie oznaczonym na rysunku studium symbolem M1.20, M2.12, U12, M3.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kompleksach leśnych.



Zgodnie z art.9 ust.4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące dla organów gminy (dzielnic) przy sporządzaniu planów miejscowych.

### 3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

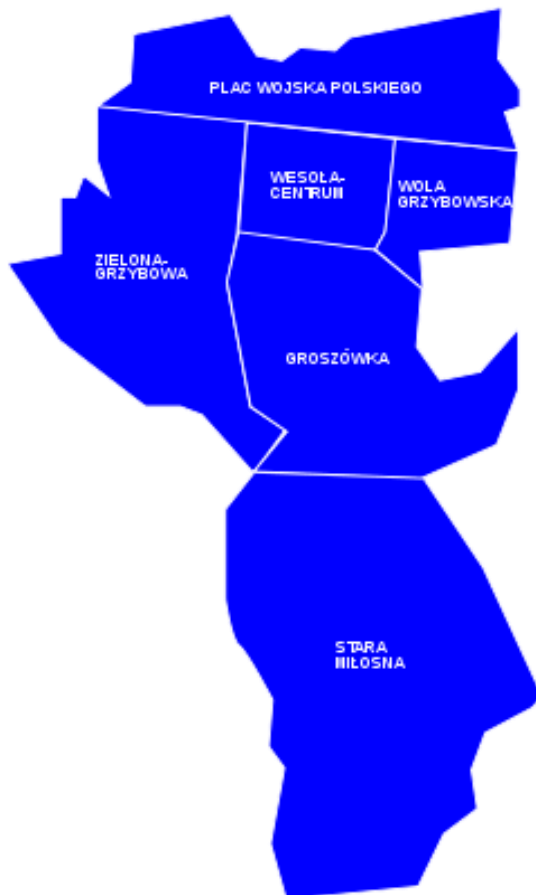
- informacje o cenach transakcyjnych za grunty niezabudowane na terenie dzielnicy Wesola
- inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w MPZP, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb opinii przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – lokalny,
- obszar rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w dzielnicy Wesola m. st. Warszawy
- okres badania cen – ceny z okresu 2011 r.

Wesoła – dzielnica Warszawy, włączona do miasta 27 października 2002, wcześniej oddzielne miasto. Leży w południowo-wschodniej części miasta i graniczy z warszawskimi dzielnicami Rembertów i Wawer.

Dzielnica ma powierzchnię 22,6 km<sup>2</sup>.



Stara Miłosna jest najstarszym osiedlem Wesołej, której udokumentowana historia sięga XIV w. Była to wieś szlachecka. Najstarszy zapis nazwy ma postać Milosina, późniejsze: Miłośnia, Miłosna, aż po znaną ze współczesności Miłosnę. Przez Miłosnę wiódł trakt, którym przeganiano stada bydła, a także wożono zaopatrzenie dla Warszawy. Przy trasie istniały liczne karczmy oraz domy pocztowe (zajazdy). W I połowie XIX w. właścicielem dużej części ziem Miłosny był książę Ksawery Drucki-Lubecki, ówczesny minister skarbu, który miał tu pałacyk letni, zniszczony w trakcie bitwy o Olszynkę Grochowską.

Podczas I wojny światowej w 1915 r. wojska niemieckie przejęły rosyjską linię obrony, przebiegającą przez pasmo wudm Starej Miłosny, tworząc linię obronną zwaną Brückenkopf Warschau (Przedmoście Warszawy). W latach międzywojennych Stara Miłosna staje się

prosperującą miejscowością letniskową z uzdrowiskiem borowinowym dla dzieci Nasza Chata i lotniskiem szybowcowym. Duże zniszczenia spowodowała II wojna światowa. W latach 1952-1957 miejscowość była siedzibą gminy Wesoła (tzw. dzielnicy powiatu).

Od końca lat 80. nastąpiła intensywna rozbudowa osiedla i przyrost mieszkańców. Powstała zabudowa wielorodzinna oraz jednorodzinna (przed przemianami ustrojowymi nazwa osiedla miała brzmieć Osiedle 50-lecia PRL). Obecnie kolejne domy jednorodzinne zaczynają naruszać granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Od momentu wcielenia Wesołej do Warszawy (2002) postępuje budowa infrastruktury (drogi, kanalizacja), a także sukcesywnie rozwija się transport publiczny.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych dla potrzeb opinii określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres analizy.

Monitoringiem objęto okres 2011 roku.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na w/w lokalnym rynku należy zaliczyć do rynków rozwijających się. Od kilku lat można zaobserwować znaczny wzrost ilości ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem pod zabudowę. W drugiej połowie 2008 r. i w 2009, 2010 roku nastąpiło znaczne osłabienie tendencji wzrostowej. Nastąpiła stabilizacja cen jednostkowych gruntów, przy znacznym spadku popytu - odnotowano w 2010 r. oraz 2011 i 2012 r. stosunkowo niewielką ilość transakcji kupna nieruchomości gruntowych niezabudowanych na analizowanym rynku nieruchomości.

Ze zbioru transakcji odnotowanych w badanym okresie, przyjęto do opinii transakcje z obszaru obejmującego obręb 07-09 ÷ 07-19. Analizę oparto o najbardziej wiarygodne transakcje rynkowe, odrzucono transakcje nieruchomościami rodzące wątpliwości co do ich wiarygodności pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa. Nieruchomości będące przedmiotem transakcji położone są w planie miejscowym, na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ceny te są zróżnicowane i osiągają wartości z przedziału  $C_{\min} = 193 \text{ zł/m}^2$  i  $C_{\max} = 1116 \text{ zł/m}^2$ , gdzie cena średnia wynosi  $C_{\text{sr}} = 692 \text{ zł/m}^2$  powierzchni działki gruntu.

Na podstawie analizy transakcji (zawartych w okresie monitorowania rynku) ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na cenę. Ceny niezabudowanych nieruchomości gruntowych na ww. rynku lokalnym zależne były i są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- lokalizacji
- wielkości i kształtu działki
- wyposażenia w media i zagospodarowania
- przeznaczenia w mpzp
- otoczenia i sąsiedztwa
- dostępności komunikacyjnej
- ograniczenia

Na podstawie analizy cen i cech nieruchomości transakcji na lokalnym rynku określono procentowy udział wag poszczególnych cech rynkowych:

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]
1	Lokalizacja	20
2	Możliwości inwestycyjne	15
3	Sąsiedztwo (otoczenie, charakter zabudowy)	20
4	Wielkość i kształt działki	20
5	Wyposażenia w media - infrastruktura	15
6	Ograniczenia	10

## 4. OKREŚLENIE WARTOŚCI ŚREDNIEJ CENY GRUNTU

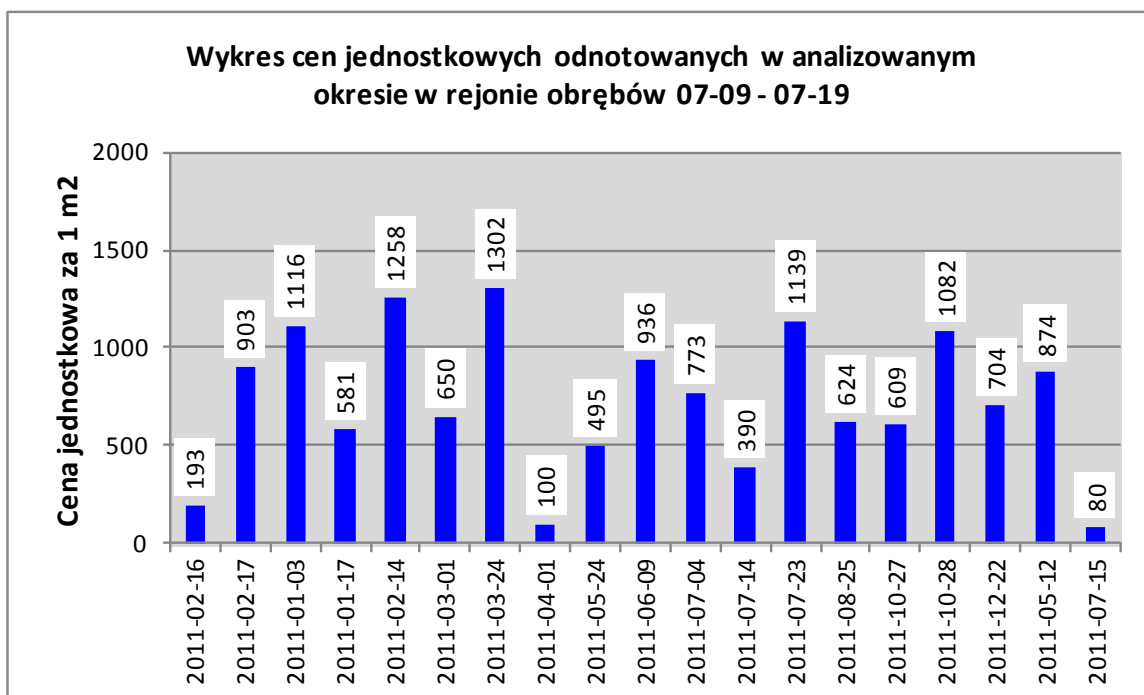
Wykaz odnotowanych transakcji - elementów próbki reprezentatywnej

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Obręb	Pow. gruntu	Cena jedn./pow. gruntu
1.	2011-05-12	Czereśniowa	07-15.	388	874
2.	2011-02-17	Kameliowa	07-11	487	903
3.	2011-02-16	Przy Kanale Wawerskim	07-11	961	193
4.	2011-12-22	Jesionowa	07-14.	426	704
5.	2011-10-28	Paproci	07-16.	379	1 082
6.	2011-10-27	Rumiankowa	07-17	805	609
7.	2011-08-25	Brak danych	07-12.	433	624
8.	2011-07-14	Szlachecka	07-12.	756	390
9.	2011-07-04	Droga Bez Nazwy	07-16	321	773
10.	2011-05-24	Gościniec	07-12.	960	495
11.	2011-03-01	Krokusów	07-16.	482	650
12.	2011-01-17	Rumiankowa 9,9A	07-16.	430	581
13.	2011-01-03	Pogodna	07-16.	372	1 116

Średnia za rok 2011 wartość 1 mkw. powierzchni gruntu, na bazie cen transakcyjnych pochodzących z dostępnych transakcji rynkowych kształtuje się:

$$C_j = 446 \div 1023 \text{ zł/mkw p. gruntu}$$





## 5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W świetle przepisów prawa sporządzona opinia nie jest operatem szacunkowym. Podane wartości zostały przyjęte wyłącznie dla potrzeb sporządzenia niniejszej opinii.
2. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte czy też inne fakty ciężące na nieruchomości, których nie mógł stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji geodezyjnej i prawnej.
3. Wszystkie informacje wykorzystane w opinii zostały przyjęte w dobrej wierze.
4. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat związanych z nabyciem nieruchomości.
5. Wszystkie wyliczenia zostały przeprowadzone w programie MS EXCEL™ i następnie skopiowane do operatu. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez program MS EXCEL™.
6. Niniejszy opinia nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Opinia ma charakter poufny i została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w treści opracowania. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.

8. Sporządzający opinię nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz ewentualne utajone fakty prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość
9. Wszystkie informacje wykorzystane w wycenie zostały przyjęte w dobrej wierze

## **6. WYKONAWCA OPINII**

**Opinię sporządziła:**

**Rzecznawca majątkowy**

**mgr inż. Urszula Wiśniewska**