



ZESPÓŁ RZECZOZNAWCÓW  
MAJĄTKOWYCH

**„BDB” ZESPÓŁ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

**LESZEK SIEMIENOWICZ**

**01-698 WARSZAWA, UL. SMOLEŃSKIEGO 27 LOK. 4**

**TEL.: /22/ 633-03-77, 501 28 56 36**

**FAKS: /22/ 212-89-59**

**EMAIL: BIURO@BDB.WAW.PL**

## OPERAT SZACUNKOWY

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	WARSZAWA, DZIELNICA BEMOWO, UL. SZELIGOWSKA 53, DZ. NR EW. 9/1, 9/2 Z OBRĘBU NR 6-13-04 O OBSZARZE 22 196 m <sup>2</sup>
WŁAŚCICIEL:	GW DEVELOPMENT SP. Z O.O. W WARSZAWIE

ZLECENIODAWCA:  
**ROBYG S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

DATA WYKONANIA: **30.10.2015 R.**

SPORZĄDZIŁ:

**LESZEK SIEMIENOWICZ**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY, UPR. 3526



# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony w trybie art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami  
(Dz. U. z 2015 r., poz. 782 tekst jednolity z późn. zm.)

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa
Oznaczenie nieruchomości	Warszawa, dzielnica Bemowo, ul. Szeligowska 53, dz. nr ew. 9/1, 9/2 z obrębu nr 6-13-04 o obszarze 22 196 m <sup>2</sup>
Właściciel	GW DEVELOPMENT Sp. z o.o. w Warszawie
Cel wyceny	określenie rynkowej wartości dwóch nieruchomości gruntowych niezabudowanych na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji
Wartość przedmiotu wyceny: <ul style="list-style-type: none"><li>rynkowa, określona wg stanu w dniu wizji lokalnej na dzień 03.10.2015 r.</li></ul>	<b><u>31 807 000 PLN</u></b>  słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset siedem tysięcy złotych
Metoda szacowania	podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Data wykonania operatu szacunkowego	30.10.2015 r.
Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Leszek Siemienowicz  

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	2
2. CEL WYCENY .....	2
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY .....	2
3.1. Podstawy formalne .....	2
3.2. Podstawy prawne wyceny .....	2
3.3. Podstawy metodologiczne .....	3
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	3
4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY .....	3
5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI .....	3
5.1. Stan prawny .....	3
5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego .....	4
5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie otoczenia .....	5
5.4. Opis nieruchomości .....	6
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA .....	7
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	7
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....	9
9. WNIOSKI I WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM .....	13
10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW .....	13
11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA .....	14

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działek ew. nr 9/1 i 9/2.

Nieruchomość jest położona w Warszawie, dzielnica Bemowo, przy ul. Szeligowskiej 53.

W ewidencji gruntów przedmiotowe działki oznaczone są następująco:

- obręb: 6-13-04
- nr ew. działki: 9/1 9/2
- obszar: 1,0666 ha 1,1530 ha

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **WA1M/00138922/9** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W zakres wyceny wchodzi określenie:

- wartości rynkowej nieruchomości gruntowej o obszarze **22 196 m<sup>2</sup>** stanowiącej działki nr 9/1 i 9/2, wg stanu w dniu wizji lokalnej

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie rynkowej wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.

## 3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY

### 3.1. Podstawy formalne

Podstawą formalną opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie firmy **ROBYG S.A.** z dnia 02.10.2015 r. na wykonanie wyceny przez **Leszka Siemienowicza** – rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego uprawnienia do szacowania nieruchomości nr 3526, nadane przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

### 3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 tekst jednolity z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 roku, poz. 2109 z późn. zm.)



### **3.3. Podstawy metodologiczne**

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” uzgodniony z Ministrem Infrastruktury
- Literatura fachowa

### **3.4. Źródła danych merytorycznych**

- Wizja lokalna w 03.10.2015 r.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.09.2015 r.
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 22.05.2015 r.
- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej KW nr WA1M/00138922/9 z dnia 30.10.2015 r.
- Zaświadczenia Nr 264/2015 z dnia 27.05.2015 r. o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Wypis i wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy z dnia 22.05.2015 r.
- Informacje z Biura Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy
- Informacje o zawartych transakcjach w tym rejonie
- Własny bank informacji.

## **4. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY**

Operat szacunkowy sporządzono na dzień **30.10.2015 r.**

Wartość nieruchomości określono na dzień **03.10.2015 r.** wg stanu nieruchomości na dzień wizji lokalnej.

Wizję lokalną przeprowadzono w dniu **03.10.2015 r.**

## **5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI**

### **5.1. Stan prawny**

Stan według księgi wieczystej

Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą KW Nr **WA1M/00138922/9** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie wydruku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z ww. księgi wieczystej z dnia 30.10.2015 r. stwierdzono, iż zawiera ona następujące wpisy:

- **Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**  
*położenie:* woj. mazowieckie, m.st. Warszawa, dzielnica Bemowo;  
*oznaczenie:* działki nr ew. 9/1 i 9/2 obręb 6-13-04,  
ul. Szeligowska 53;  
*sposób korzystania:* niezabudowane gospodarstwo rolne;  
*obszar:* 2,2196 ha;

- **Dział I – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**  
brak wpisów
- **Dział II – WŁASNOŚĆ**  
właściciel: GW DEVELOPMENT Sp. z o.o. w Warszawie
- **Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**  
brak wpisów
- **Dział IV – HIPOTEKI**  
brak wpisów

#### Stan według rejestru gruntów

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 16.09.2015 r. stwierdzono następujący stan:

- obręb : 6-13-04
- nr ew. działki : 9/1, 9/2
- obszar : 2,2196 ha
- symbol użytku : RII, RIIIa, B-RIIIa, RII, RIIIa – 2,2196 ha
- właściciel : Paweł FEDOROWICZ

#### **W księdze wieczystej nie jest ujawniony podział działki.**

Na działce od strony ulicy znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny.

### **5.2. Przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego**

Obszar, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m.st. Warszawy” zatwierdzonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. zmienionym uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26.02.2009 r., uzupełnioną uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28.04.2009 r., zmienione uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 07.10.2010 r., ponownie zmienione uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16.10.2014 r. wyceniana nieruchomość znajduje się w **strefie przedmieść**, na obszarze oznaczonym symbolem:

**(M1).20** – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na których:

– ustala się priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,

– dopuszcza się lokalizowanie:

- funkcji usługowej - z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się na poziomie do 40% powierzchni zabudowy na terenie

Średni wskaźnik intensywności zabudowy brutto – 1,2

Wysokość zabudowy – do 20 m

Niewielka część, na południu – **Z/I** – korytarz ulicy Szeligowskiej (droga klasy zbiorczej)

Zgodnie z Uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20.06.2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie zmienioną Uchwałą nr 153/11 z dnia 24.10.2011 r. wyceniana część nieruchomości jest położona na obszarze ograniczonego użytkowania (**poza strefami Z1 i Z2**).

Według par. 6. uchwały:

Określa się wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania:

1. W nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
2. W istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 45, poz. 235) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

### **5.3. Lokalizacja i zagospodarowanie otoczenia**

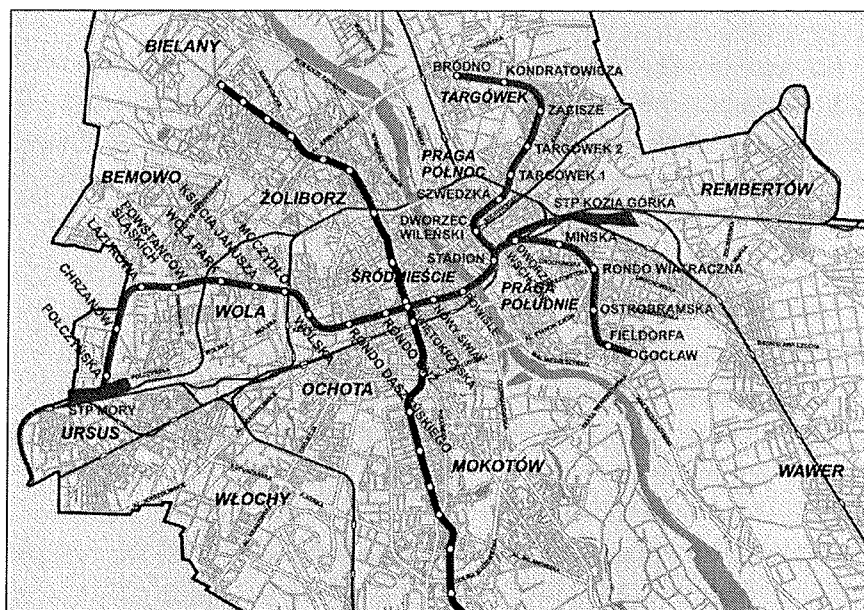
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Warszawie, na obszarze dzielnicy Bemowo, w zachodniej części dzielnicy, na południe od ulicy Szeligowskiej. Numer porządkowy 53

Bemowo to dzielnica typowo mieszkaniowa. Przeważa tu zabudowa wielorodzinna, z kilkoma enklawami zabudowy jednorodzinnej.

Działka położona jest w odległości ok. 500 m na zachód od ul. Łazurowej oraz ok. 650 m na wschód od trasy szybkiego ruchu S8.

Położenie w stosunku do układu komunikacyjnego jest dobre. Dojazd do nieruchomości prowadzi ul. Szeligowską odchodzącą od ul. Łazurowej – jednej z głównych dróg tej części Warszawy; środki komunikacji miejskiej – autobusy wzdłuż ul. Łazurowej. Dojazd do węzła komunikacyjnego trasy S8 to ok. 1500 m. Po wybudowaniu Południowej Obwodnicy Warszawy skrócił się czas dojazdu do południowych i wschodnich rejonów stolicy oraz wyjazd w kierunku Krakowa i Katowic.

W przeciągu najbliższych 10 lat powinna być wybudowana II linia metra – odcinek D. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m.st. Warszawy” w sąsiedztwie powstanie stacja metra.



Źródło: [www.metro.waw.pl](http://www.metro.waw.pl)

W bezpośrednim sąsiedztwie dominują tereny wykorzystywane rolniczo z zabudową siedliskową, dynamicznie zabudowywane z obu stron budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Przy ul. Szeligowskiej, bliżej ul. Laszowej zabudowa usługowo-warsztatowa i jednorodzinna.

#### 5.4. Opis nieruchomości

Przedmiotowe działki mają kształt wydłużonego prostokąta, od północy graniczą z ul. Szeligowską. Teren jest płaski.

Od frontu znajduje się budynek mieszkalny, w dobrym stanie technicznym. Ponieważ nieruchomość docelowo przeznaczona będzie pod zabudowę przez dewelopera, będzie on wyburzony przed realizacją nowej inwestycji. Tak więc jego wartość nie wpływa w istotny sposób na wartość całej nieruchomości z docelowym przeznaczeniem.

Działka za budynkiem jest wykorzystywana jako tereny rolne.

Działka jest ogrodzona od frontu. Znajduje się w zasięgu pełnej infrastruktury technicznej przebiegającej w ul. Szeligowskiej.



## 6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY, RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBORU PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Stosownie do treści art. 150-156 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy wyborze właściwego podejścia do wyceny uwzględniono:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej
- stan jej zagospodarowania
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych.

W zakres wyceny wchodzi określenie:

- wartości rynkowej nieruchomości gruntowej o obszarze **22 196 m<sup>2</sup>** stanowiącej działki nr 9/1 i 9/2, wg stanu w dniu wizji lokalnej

Wartość rynkową nieruchomości określono w **podejściu porównawczym**, metodą **korygowania ceny średniej**, biorąc pod uwagę transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym.

O wyborze podejścia zdecydowały rozwinięty rynek i dostępność danych o nieruchomościach podobnych, cel wyceny.

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową (WR).

Zgodnie z Art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami **wartość rynkową** nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęci następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dzielnica Bemowo położona jest w zachodniej części lewobrzeżnej Warszawy. Głównymi arteriami komunikacyjnymi są ulice Górczewska, Powstańców Śląskich oraz Połczyńska. Dzielnica ma głównie charakter mieszkaniowy. W północnej i wschodniej części dominuje zabudowa wielorodzinna, w południowej i zachodniej jednorodzinna. Terenu w okolicy trasy S8 w dalszym ciągu są wykorzystywane rolniczo, ale ten sposób wykorzystania nieruchomości wyraźnie wygasa.

### Założenia

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny (duże działki bez planu zagospodarowania z możliwością zabudowy – w bezpośrednim sąsiedztwie powstają budynki

wielorodzinne) i niewielką liczbę transakcji na terenie Bemowa – obszar analizy poszerzono o sąsiednie dzielnice: Bielany, Wolę i Włochy.

Odrzucono dane, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji.

Przyjęto działki o obszarze powyżej 1 000 m<sup>2</sup>, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną) lub położone w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej.

Na obszarze Bemowa jest jeszcze dużo niezabudowanych terenów, na których można realizować zarówno duże jak i małe projekty deweloperskie. Z tego względu dzielnica cieszy się dużym powodzeniem wśród inwestorów. Większe tereny kupują duże firmy, mniejsze działki położone wśród zabudowy jednorodzinnej, mali i średni deweloperzy. Zachęcający jest również niższy poziom cen w stosunku do innych dzielnic miasta.

Wbrew pozorom, brak planów zagospodarowania przestrzennego w zachodniej części dzielnicy, nie odstrasza inwestorów. Pomimo wydłużonego okresu przygotowania projektu (problemem jest uzyskanie korzystnej decyzji o warunkach zabudowy), taka sytuacja pozwala na intensywniejszą zabudowę działek.

Widać dysproporcje w cenach gruntów. Najlepsze nieruchomości, położone w sąsiedztwie zagospodarowanych osiedli osiągają ceny ponad 2.000 PLN/mkw (zachodnia Wola). Grunty położone na obszarach nie zagospodarowanych rozpoczynają się od 500-700 PLN/mkw.

Nie ma znaczenia, czy grunt jest przedmiotem wieczystego użytkowania, czy jest to prawo własności. Deweloperzy zdają sobie sprawę, że opłaty za wieczyste użytkowanie będą ponosić przyszli właściciele lokali.

Do obliczeń przyjęto zbiór 18 transakcji, które miały miejsce w ciągu ostatniego roku. Prawie połowa transakcji pochodziła z tego roku.

W niniejszym opracowaniu przyjęto ceny bez aktualizacji z tytułu upływu czasu. Zakres cen notowanych na rynku lokalnym, od kilku lat jest stały. Zwiększyła się ilość transakcji.

W przyszłości należy oczekiwać, iż ceny gruntów w wycenianym rejonie wzrosną. Kilka transakcji zawartych w 2013 r. potwierdza tę tezę. Prawdopodobnie nastąpi to z chwilą uruchomienia II linii metra. Jedna ze stacji będzie znajdowała się bardzo blisko wycenianych działek.

### **Wpływ cech**

Stwierdzono, iż na analizowanym terenie, największy wpływ (wg kolejności) na cenę nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ma:

- możliwości zagospodarowania działki
- atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwa, w tym dostęp do mediów
- wielkość działki
- ograniczenia w zagospodarowaniu (zabudowa do wyburzenia, ochrona konserwatorska, tereny zielone itp.)

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

### Przyjęta procedura szacowania

Na podstawie cech indywidualnych, nieruchomość wyceniono posługując się odniesieniem do ceny średniej ustalonej w wybranym zbiorze transakcji.

Określenie wartości gruntu metodą korygowania ceny średniej przeprowadzono wg następującego schematu:

- określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podano charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisano nieruchomości i ich cechy rynkowe o cenach transakcyjnych minimalnej  $C_{\min}$  i maksymalnej  $C_{\max}$ ,
- określono cenę transakcyjną średniej  $C_{\text{sr}}$  z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$\left[ W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K \right]$$

$C_{\text{sr}}$  – średnia cena transakcyjna z próbki reprezentatywnej

$u_i$  – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

$K$  – współczynnik korekcyjny

### Wybór nieruchomości przyjętych do porównania

Do obliczeń metodą korygowania ceny średniej przyjęto następujące transakcje porównawcze reprezentatywne dla analizowanego zbioru i przedstawione w poniższej tabeli.



Lp.	Data transakcji	Położenie	Obszar działki [m <sup>2</sup> ]	Cena 1 m <sup>2</sup> [PLN]	Uwagi
1	2014-08-20	Płużańska	4 688	901	w MPZP zabudowa wielorodzinna, PnB
2	2014-08-21	Kolska	26 816	1 716	PnB dla bud wielorodzinnego
3	2014-08-29	Bajana	2 166	1 450	brak MPZP
4	2014-09-09	Al. Armii Krajowej	28 436	1 384	UW, w MPZP zabudowa wielorodzinna z usługami
5	2014-09-16	Pelczyńskiego	3 428	1 123	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
6	2014-10-28	Księżycowa	4 590	1 915	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
7	2014-11-05	Sowińskiego	11 100	991	
8	2014-11-25	Nocznickiego	3 090	1 543	brak MPZP, PnB dla budynku wielorodzinnego
9	2014-12-11	Sowińskiego	11 100	1 687	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
10	2014-12-18	Al. Krakowska	23 380	1 796	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
11	2015-01-15	Sklepowa	4 427	632	brak MPZP, WZ dla zespołu bud jednorodzinnych
12	2015-01-27	Pelczyńskiego	3 428	1 158	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
13	2015-02-27	Pelczyńskiego	4 002	1 449	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
14	2015-03-06	Jutrzenki	2 062	630	
15	2015-03-09	Popularna	3 604	1 519	w MPZP zabudowa wielorodzinna
16	2015-03-16	Batalionów Chłopskich	9 535	842	brak MPZP, WZ dla budynku wielorodzinnego
17	2015-03-26	Łopuszańska	3 450	986	brak MPZP
18	2015-04-22	Budki Szczęśliwickie	2 984	1 206	brak MPZP, WZ dla budynku usługowego z częścią mieszkalną

### Ustalenie cech rynkowych, ich wag i opis nieruchomości porównawczych

Na analizowanym terenie, na podstawie analizy rynku wyróżniono następujące cechy rynkowe oraz ich charakterystyki:

- **Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo**
  - bardzo korzystne – zagospodarowane sąsiedztwo, blisko głównych tras komunikacyjnych i środków komunikacji miejskiej, w pobliżu podstawowe usługi
  - korzystne – zagospodarowane sąsiedztwo, trasy komunikacyjne i środki komunikacji miejskiej w pewnej odległości, w pobliżu podstawowe usługi
  - przeciętne – trasy komunikacyjne i środki komunikacji miejskiej w pewnej odległości, w sąsiedztwie niezagospodarowane tereny
- **Możliwości zabudowy**
  - korzystne – jest decyzja o warunkach zabudowy dla budynków wielorodzinnych, decyzja pozwolenie na budowę, w sąsiedztwie zabudowa wielorodzinna
  - przeciętne – brak planu, w okolicy zabudowa jednorodzinna
- **Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości (związane z bezpośrednim sąsiedztwem, istniejącymi budynkami przeznaczonymi do wyburzenia)**
  - brak ograniczeń – działka niezabudowana
  - nieznaczące ograniczenia – małe budynki, łatwe do wyburzenia lub inne ograniczenia
  - istotne ograniczenia – istniejące naniesienia wymagają poniesienia większych kosztów przy wyburzeniu, ew. decyzji administracyjnych

• **Kształt działki**

- bardzo korzystny – działka prostokątna, szeroka
- korzystny – działka prostokątna, stosunek boków 1 : 3 – 1 : 4
- mało korzystny – działka prostokątna, wąska

Na podstawie przeprowadzonej w punkcie analizy rynku nieruchomości cechom rynkowym przyporządkowano wagi i zestawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%
2.	Możliwości zabudowy	40%
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	15%
4.	Kształt działki	15%

**Cechy nieruchomości wycenianej i obiektów przyjętych do porównania**

Opis nieruchomości skrajnych w kontekście cech rynkowych zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy nieruchomości		
		Najtańsza $C_{\min} = 630 \text{ PLN/m}^2$	Najdroższa $C_{\max} = 1\,915 \text{ PLN/m}^2$	Wyceniana
1.	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	przeciętne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
2.	Możliwości zabudowy	korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	brak	istotne ograniczenia	nieznaczące
4.	Kształt działki	korzystny	korzystny	bardzo korzystny

**Ustalenie zakresu współczynników korygujących**

Zakres sumy współczynników korygujących  $[u_i]$  określono wg formuły:

$$\left[ \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

W przyjętej próbie reprezentatywnej poszczególne wartości kształtowały się na poziomie:

$$\begin{aligned} C_{\min} &= 630 \text{ PLN/m}^2 \\ C_{\max} &= 1\,915 \text{ PLN/m}^2 \\ C_{\text{śr}} &= 1\,273,8 \text{ PLN/m}^2 \end{aligned}$$

Obliczenia granicy dolnej i górnej współczynnika korygującego przedstawia poniższa formuła:

$$\text{Granica dolna } G_d = C_{\min} / C_{\text{sr}} = \mathbf{0,495}$$

$$\text{Granica górna } G_g = C_{\max} / C_{\text{sr}} = \mathbf{1,502}$$

Zakres współczynników korygujących dla określonej wartości działki niezabudowanej wynosi:

$$[ \mathbf{0,495} \leq \sum u_i \leq \mathbf{1,502} ]$$

### Wyliczenie wartości nieruchomości

Wartość nieruchomości określono w oparciu o wyżej przyjętą metodologię wyceny.

W poniższej tabeli określono wartość współczynnika korygującego dla wycenianej działki.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres współczynników korekcyjnych		Wartość wsp. korekcyjnego dla nieruchomości wycenianej
1	Atrakcyjność lokalizacji i sąsiedztwo	30%	0,149	0,451	0,149
2	Możliwości zabudowy	40%	0,198	0,601	0,601
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości	15%	0,074	0,225	0,150
4	Kształt działki	15%	0,074	0,225	0,225
Razem		100%	0,495	1,502	1,125

$$W_{1m2} = 1\,273,8 \times 1,125 = 1\,433 \text{ PLN/m}^2$$

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,0, ponieważ nie zaistniała żadna szczególna wada lub zaleta wykraczająca poza cechy rynkowe i wymagająca z tego tytułu korekty współczynnikiem korekcyjnym.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej w dniu wizji lokalnej wynosi:

$$W_G = 1\,433 \text{ PLN/m}^2 \times 22\,196 \text{ m}^2 \times 1,0 = 31\,806\,868 \text{ PLN}$$

Przyjęto:

**31 807 000 PLN**

**słownie: trzydzieści jeden milionów osiemset siedem tysięcy złotych**





## 9. WNIOSKI I WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

W niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości składającej się z dwóch działek o łącznym obszarze **22 196 m<sup>2</sup>**, dla stanu w dniu wizji lokalnej:

**31 807 000 PLN**

Oszacowana wartość rynkowa jest rozumiana jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku przy założeniu, iż:

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

Wartość rynkową określono bez uwzględnienia ewentualnych kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu szacowanej nieruchomości niezabudowanej odpowiada pod względem wartości wyższym cenom transakcyjnym kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym. Wynika to z potencjalnej możliwości zabudowy oraz położenia nieruchomości w rejonie, w którym powstaje dużo osiedli (potencjalny duży popyt deweloperów).

## 10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Dokumentacja fotograficzna
- Mapa z położeniem wycenianej nieruchomości
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.09.2015 r.
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 22.05.2015 r.
- Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej KW nr WA1M/00138922/9 z dnia 30.10.2015 r.
- Zaświadczenia Nr 264/2015 z dnia 27.05.2015 r. o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Wypis i wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy z dnia 22.05.2015 r.
- Potencjalne obszary ryzyka
- Zaświadczenie o ukończeniu przez rzeczoznawcę majątkowego szkolenia w zakresie wyceny nieruchomości dla sektora bankowego



## 11. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany tylko zgodnie z jego celem, określonym w pkt. 2 niniejszego opracowania i autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie niezgodne z celem jego sporządzenia.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte oraz za zatajone wady prawne nieruchomości mające wpływ na jej wartość - wycena opiera się na oględzinach dokonanych w trakcie wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
- Wycena nie uwzględnia ewentualnych obciążeń finansowych wynikających z zastrzeżeń hipotecznych, sądowych lub skarbowych.









**Prezydent m.st. Warszawy**

Województwo

mazowieckie

Powiat

m.st. Warszawa

Miejscowość

Warszawa

Jednostka ewidencyjna 146502\_8, Dzielnica Bemowo

Obręb numer:

1304

nazwa:

6-13-04

BG-UE-E-I.6621.4744.2015.PBO

## Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej: **G.8**

Właściciel

FEDOROWICZ PAWEŁ (LEON, JADWIGA)

01-320 WARSZAWA, SZELIGOWSKA 53

Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	9/1	UL. SZELIGOWSKA 53	grunty orne  grunty orne użytki rolne zabudowane	RII  RIIIa B-RIIIa	0.6208  0.1746 0.2712	1.0666	WA1M/00138922/9
Id dz: 146502_8.1304.9/1							
	9/2	UL. SZELIGOWSKA 53	grunty orne  grunty orne	RII  RIIIa	0.3828  0.7702	1.1530	WA1M/00138922/9
Id dz: 146502_8.1304.9/2							
Razem :					2.2196	2.2196	

Słownie: dwa ha, dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 16.09.2015

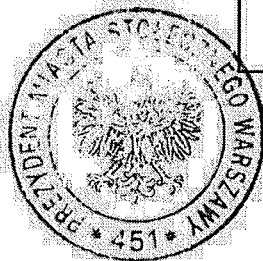
Sporządził(a): Pedro Bobe

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Geodezji i Katastru

02-567 Warszawa, ul. Sandomierska 12

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

*[Signature]*  
Anna Dzido

p.o. Kierownika i Działu Udostępniania  
Danych Ewidencji Gruntów i Budynków  
Wydziału Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków  
Biuro Geodezji i Katastru

(Imię i nazwisko osoby wydającej)

(Pieczęć urzędowa)

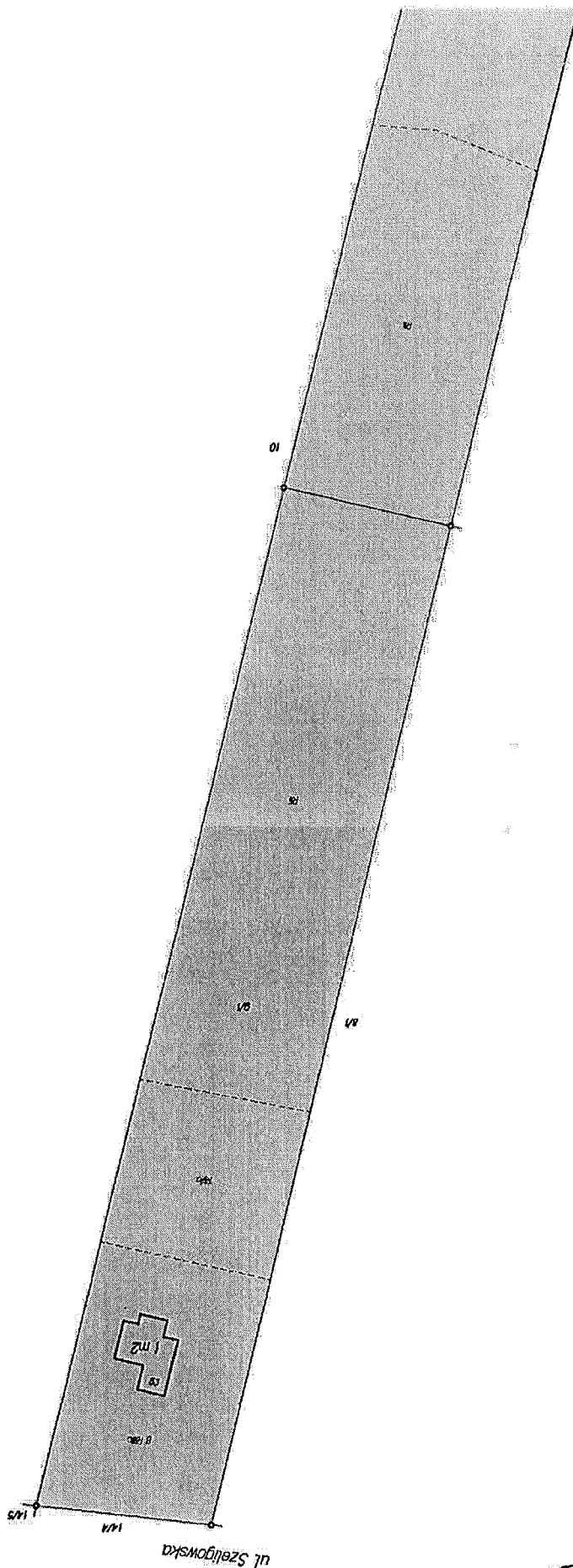
Warszawa, dnia 16.09.2015 r.

WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW Skala 1:1000

woj. MAZOWIECKIE, m. st. Warszawa  
Jednostka ewidencyjna: 146502\_8, Dzielnica Bartowo  
Obręb numer: 1304\_6-13-04  
Działka: 9/2,9/1

PREZYDENT  
m. st. WARSZAWY

BG-UE-EI.6621.2509.2015.NPA



Integralna częścią niniejszego wyrysu z mapy ewidencyjnej jest wypis z rejestru gruntów.

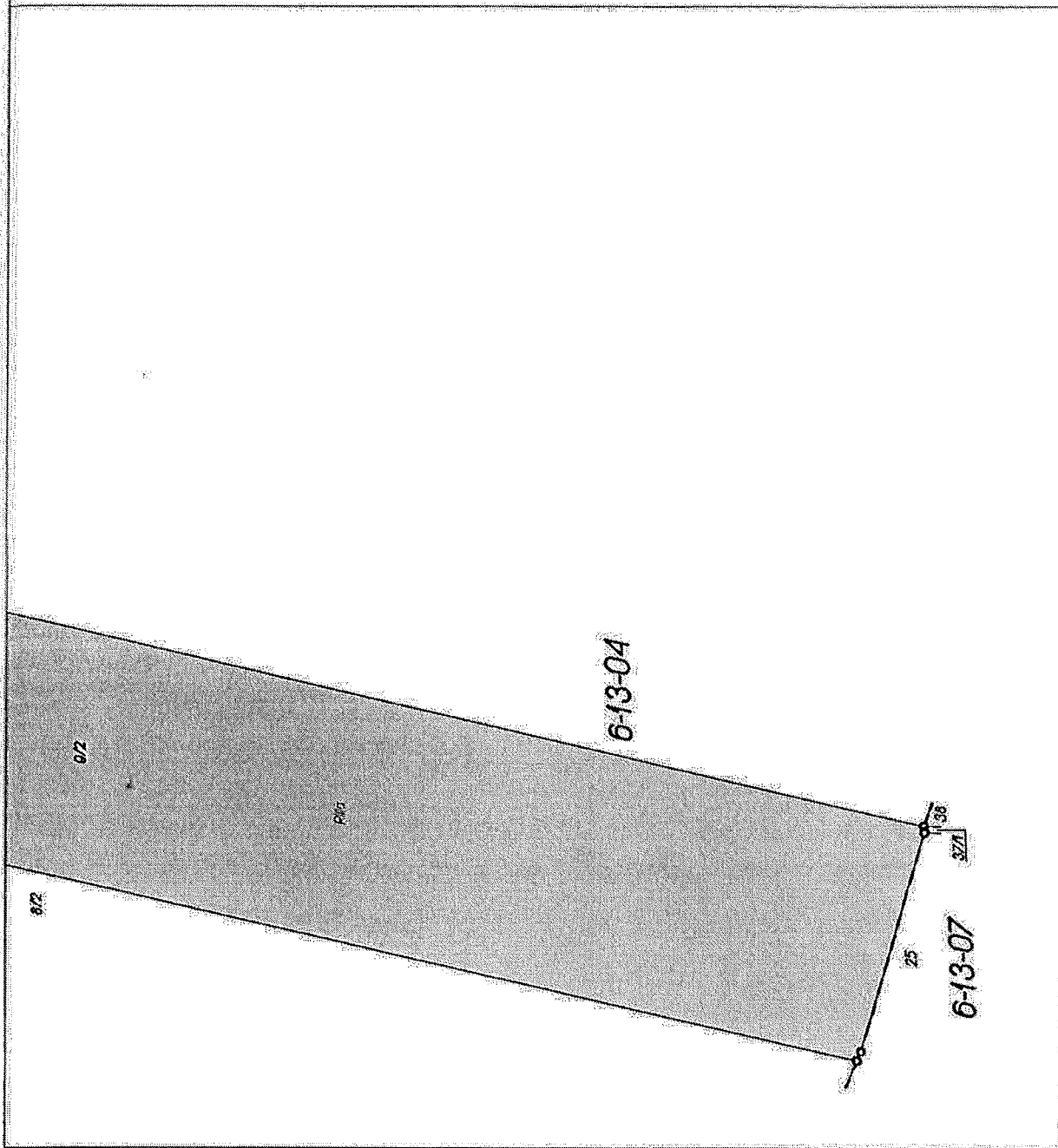
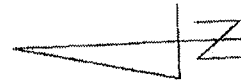
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w Księdze Wierzytnej.

Opracowano systemem GEO-MAP. Wydrukowałam: Anna Filipiak dnia: 2015.05.22 godz.: 12:40:27  
Rajdowicza, Natalia

Sporządzono: Urząd m. st. Warszawa, Biuro Geodezji i Katastru 02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12

Z up. PREZIDENTA M. ST. WARSZAWY

Adm. 1465  
p.o. Kierownika Wydziału Geodezji i Katastru  
Dyrektor  
Województwa Mazowieckiego



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1M/00138922/9, STAN Z DNIA 2015-10-30 14:22

procedzonej przez SĄD REDONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	9/1
Identyfikator działki	146502.8.1304.9/1
Opisb ewidencyjny (numer, nazwa)	1304, 6-13-04
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, gmina)	Lp. 1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA,
miejscowość, działnica)	1 BEMOWO
Ulica	SZELIGOWSKA 53
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
Lp. 2.	---
Numer działki	9/2
Identyfikator działki	146502.8.1304.9/2
Opisb ewidencyjny (numer, nazwa)	1304, 6-13-04
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, gmina)	Lp. 1. MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA,
miejscowość, działnica)	1 BEMOWO
Ulica	SZELIGOWSKA 53
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE

Obszar całej nieruchomości	2,2196 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 12 (podstawa oznaczenia; pokózenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./A/00013839/98/, 1998-10-29 00:00:00, 1999-09-16 00:00:00, NIE (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCJI GRUNTÓW, 2015-05-22, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 40-41 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; pokózenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./A/00026023/15/001, 2015-08-20 09:50:00, 2015-09-18-12.31.10.553841, NIE, 33-38 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu, pokózenie wniosku - numer karty akt)
5	MAPA SYTUACYJNA, 2015-06-16, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 42 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; pokózenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./A/00026023/15/001, 2015-08-20 09:50:00, 2015-09-18-12.31.10.553841, NIE, 33-38 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisyw, chwila wpisu, czy z urzędu, pokózenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1M/00138922/9**, STAN Z DNIA 2015-10-30 14:22  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - **WA1M**  
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	6
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	GW DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 36173712300000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA SPRZEDAŻY, 7050/2015, 2015-08-19, TANIA RA JOANNA ŻURAKOWSKA, WARSZAWA; 33-38 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiola i nazwisko/nazwisko, siedziba, położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KN./WA1M/00026023/15/002, 2015-08-20 09:50:00, 2015-09-18-12:31.10.553841, NIE, 33-38 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1M/00138922/9**, STAN Z DNIA 2015-10-30 14:22  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				





**PREZYDENT**  
**MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**  
Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

UD-I-WAB-B.6727.72.2015.JWY

Warszawa, dnia

27 MAJ 2015

**ZAŚWIADCZENIE Nr 264/2015**

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)

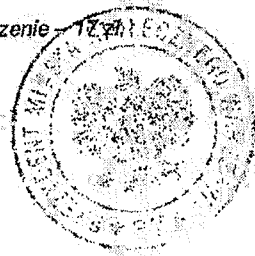
**zaświadcza się**

że nieruchomości stanowiące działki ew. o nr 9/1, 9/2 z obrębu 6-13-04, położone przy ulicy Szelligowskiej 51 w Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy, znajdują się na obszarze, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który obecnie stanowiłby akt prawa miejscowego.

W dniu 19.03.2009 r. Rada m. st. Warszawy podjęła uchwałę nr LI/1538/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa na terenie obejmującym przedmiotową działkę.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Pana Maksymiliana Poczmana.

Opłata należna za zaświadczenie 12 zł



z up. Prezydenta m. st. Warszawy  
*A. Mierzejewska*  
Anna Mierzejewska  
Kierownik Referatu Urbanistyki  
Wydział Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Bemowo

Otrzymuje:

Pan Maksymilian Poczman  
al. Stanów Zjednoczonych 32/465, 04-036 Warszawa

a/a





URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego  
Wydział Polityki Przestrzennej  
ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, tel. 22 443 24 50  
architektura@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.architektura.um.warszawa.pl

Warszawa, dnia 22.05.2015 r.

AM-WPP.6727.151.2015.KWO (2)

Pan Maksymilian Poczman  
al. Stanów Zjednoczonych 32/465  
04-036 Warszawa

Odpowiadając na wniosek z dnia 15.05.2015 r., przekazuję w załączeniu wypis i wypis ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.).

Wypis i wypis dotyczą obszar, na którym znajdują się działki ew. nr 9/1, 9/2 z obrębu nr 6-13-04, położone przy ul. Szelligowskiej w dzielnicy Bemowo w Warszawie.

Jednocześnie informuję, że dla przedmiotowego obszaru na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy nr L/1538/2009 z dnia 19.03.2009 i uchwały nr LVI/1628/2013 z dnia 13.06.2013, sporządzony jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Chrzanowa (etap: projekt planu jest przed uzgodnieniami ustawowymi).

Należy podkreślić, że dokument Studium został sporządzony w skali 1:20.000 na mapie topograficznej, która nie pokazuje granic nieruchomości, a zasięgi wydzielen terenowych określonych na rysunku Studium oraz przebiegi układu drogowo-ulicznego mają charakter orientacyjny. Rozwiązania w zakresie przeznaczeń poszczególnych terenów, sposobu i zasad ich zagospodarowania określać będzie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzje sporządzane stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast w zakresie planowania i realizacji dróg publicznych określać będą decyzje wydane w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Informacja: W dniu 16 października 2014 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr XCII/2346/2014 w sprawie uchwalenia zmian Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy. Zmiany wprowadzone na rysunku Studium oznaczone są kolorem niebieskim.

Koszt opłaty skarbowej za sporządzenie wypisu i wypisu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy dla wnioskowanego obszaru, zgodnie z ustawą z 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2012 r. poz. 1282 ze zm.) wynosi 90,00 zł.

NACZELNIK  
WYDZIAŁU POLITYKI PRZESTRZENNEJ  
DR. ARCH. JOLANTA PIOTROWSKA

dr Jolanta Piotrowska

W załączeniu:  
Wypis i wypis ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy”.



Urząd Miasta Stolecznego Warszawy – Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

## WYPIS

ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy” przyjętego uchwałą nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dn. 10 października 2006 r. (ze zm.), (art. 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.).

**Zgodnie z art. 9 ustawy:** Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

**Wypis dotyczy obszaru, na którym usytuowane są działki ew. nr 9/1, 9/2 z obrębu nr 6-13-04, położone przy ul. Szelligowskiej w dzielnicy Bemowo w Warszawie.**

### 1. Sytuacja terenu w strukturze przestrzennej miasta:

Obszar, na którym położone są wskazane nieruchomości leży w strefie przedmieść. Niewielki północny fragment terenu leży w korytarzu drogi zbiorczej – ul. Szelligowska ZI. Teren znajduje się w obszarze zagrożenia hałasem lotniczym. Ponadto przedmiotowe działki leżą na obszarze planowanego rozwoju „Chrzanów” oraz na obszarze wskazanym na rysunku Studium jako wymagający zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nieroślne i nieleśne.

**Dla przekształceń przestrzennych w strefie istotne jest:**

- ochrona terenów otwartych, leśnych;
- powstrzymanie rozproszonych działań inwestycyjnych na terenach nie przewidzianych do zabudowy poprzez wskazanie terenów planowanej zabudowy z warunkiem zapewnienia zgodności między chronnością i odpornością środowiska, a rodzajem i intensywnością zagospodarowania - ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy;
- wprowadzenie zmian zmierzających do poprawy obsługi transportem publicznym.

**Główne kierunki zmian i przekształceń dla ww. obszaru wymagają realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym m.in. następujących ustaleń:**

- podporządkowanie sposobu i form zagospodarowania warunkom wynikającym z ochrony wartości przyrodniczych i środowiska;
- uzupełnienie i modernizacja zabudowy z uwzględnieniem parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenów;
- kształtowanie zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- rozwiązanie obwodowego układu drogowego i uzupełnienie układów drogowych w istniejących i planowanych osiedlach mieszkaniowych;
- tworzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni, towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom.

**Układ drogowo-uliczny powinien zapewniać:**

- sprawne powiązanie z trasami zewnętrznymi (autostradą i krajowymi drogami ekspresowymi), które będą na obszarze miasta i w jego bezpośredniej bliskości spełniać rolę systemu obwodowego w stosunku do terenów zurbanizowanych;
- obwodowe połączenia międzydzielnicowe oraz trasy mostowe, omijające obszary centralne i silnie zurbanizowane;
- sprawną obsługę terenów zainwestowanych z zachowaniem hierarchiczności systemu ulicznego;
- bezpośrednią obsługę otaczającego zagospodarowania kosztem funkcji szybkiego tranzytu międzyobszarowego w obszarze centralnym miasta;
- możliwość prowadzenia dróg rowerowych obsługujących miasto.

### 2. Funkcja obszaru – kategoria przeznaczenia terenu:

Podstawową zasadą dla kierunków zmian w przeznaczeniu terenów jest równoważenie funkcji na całym obszarze miasta i tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych; zasięgi wydzielen terenowych należy traktować orientacyjnie, stanowią one wytyczne do miejscowych

AM-WPP.6727.151.2015.KWO (2)

22.05.2015 r. 1

planów zagospodarowania przestrzennego i należy je uszczegółowić w mppz.

Obszar, w którym znajdują się nieruchomości, oznaczony jest symbolami:

(M1).20 (działka ew. nr 9/2 oraz większa część działki ew. nr 9/1 z obrębu nr 6-13-04), przewidziany jest pod rozwój funkcji mieszkaniowych i określony został jako teren o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których:

- ustala się priorytet dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urzędowej oraz sportu powszechnego, a także innych usług podstawowych;
- dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40 % powierzchni zabudowy na terenie.

Z/1 (niewielki fragment dz. ew. nr 9/1 z obrębu nr 6-13-04) – ul. Szeligowska – droga zbiorcza.

### 3. Wskazniki ustalone dla obszaru (M1).20:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

Na rysunku Studium nie wskazano min. % udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC).

Na terenach zabudowy mieszkaniowej, dla których nie wskazano min. % udziału PBC zaleca się, aby wskaźnik PBC kształtował się w granicach 25%-40%.

Kategoria wysokości zabudowy średnio dla obszaru: 20 m npt.

Intensywność zabudowy brutto średnio dla obszaru: 1,2

Wskaźniki dotyczące wysokości i intensywności są uśrednione, uszczegółowienie tych wskaźników oraz wskazanie lokalnych dominant wysokościowych będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i panoramy miasta.

Wskaźniki parkingowe – strefa III, przedmieście:

- dla biur i urzędów – 25-30 miejsc/1000 m<sup>2</sup> pow. uż. biur i urzędów,
- dla handlu i usług – 30-60 miejsc/1000 m<sup>2</sup> pow. uż. handlu i usług,
- dla mieszkań – min. 1 miejsce/1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce/60m<sup>2</sup> pow. uż. mieszkania,
- wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów – 10 miejsc dla rowerów/100 miejsc postojowych dla samochodów.

Program parkingowy powinien być realizowany na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji.

### 4. System transportowy dla obszaru:

System komunikacji drogowej:

Teren położony jest w zasięgu obsługi ul. Szeligowskiej Z/1 (drogi zbiorczej) oraz Trasy Armii Krajowej S/p (droga ekspresowa). Wzdłuż ul. Szeligowskiej i fragmentu Trasy Armii Krajowej projektowane są ścieżki rowerowe.

System metra:

Teren położony jest w zasięgu projektowanej II linii metra z planowaną stacją Metro – Chrzanów.

Studium nie określa przebiegu dróg i ulic o charakterze lokalnym i dojazdowym, ich przebieg i klasyfikację określi mppz.

Na rysunkach Studium zaznaczono orientacyjnie przebiegi układu drogowo-ulicznego i transportu zbiorowego, orientacyjne lokalizacje obiektów obsługi ruchu oraz orientacyjne granice stref różnicowania warunków obsługi komunikacyjnej, dla których linie rozpraszające oraz rozwiązania techniczne dróg (tunele, estakady), muszą być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### 5. Infrastruktura techniczna:

Teren znajduje się w zasięgu istniejących i projektowanych sieci infrastrukturalnych podstawowego znaczenia z zakresu elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji i gazownictwa. Warunki podłączenia określają gestory sieci miejskich.

Obszar leży poza zasięgiem sieci ciepłowniczej.

### 6. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

W zagospodarowaniu przestrzennym należy respektować ochronę indywidualnych obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków oraz Miejsc Pamięci Narodowej (identyfikacja obiektów wg aktualizowanych wykazów – aktualizacji dokonują właściwe organy). Zakres i warunki ochrony określany będzie w mppz.

### 7. Ochrona środowiska i jego zasobów:

Na terenie obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i jego zasobów:

Ochrona przed hałasem komunikacyjnym:

- modernizowanie i budowa ulic przy zastosowaniu rozwiązań ograniczających poziom emisji hałasu i jego rozpraszanie się w środowisku;
- stosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych gwarantujących dostrzymanie standardów ochrony przed hałasem w środowisku oraz w pomieszczeniach budynków;
- rozwijanie transportu rowerowego i pieszego.

Ochrona przed hałasem lotniczym

Wskazuje się obszar zagrożenia hałasem lotniczym wokół Portu Lotniczego Warszawa Okęcie im. Fryderyka Chopina, gdzie uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego utworzony został obszar ograniczonego użytkowania, w którym wyznaczona została strefa Z1 i Z2. W obszarze obowiązują określone ww. uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów oraz wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem.

Ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza:

- modernizowanie i budowa dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu;
- stosowanie do celów komunalno-bytowych niskoemisyjnych paliw i technologii na terenach nie wyposażonych w sieć ciepłowniczą, stosowanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii (OZE), rozbudowa centralnych systemów zaopatrzenia w energię;
- zakaz stosowania instalacji i urządzeń wymagających pozwolenia na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza, na terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Ochrona zasobów wodnych i ich jakości:

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach poszczególnych działek, na terenach zabudowy mieszkaniowej o niskim i średnim wskaźniku intensywności w zależności od warunków gruntowo-wodnych;
- ograniczanie wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (płoców, ścieżek, parkingów, ścieżek i innych) przez wprowadzanie - tam gdzie to możliwe - nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na terenach przewidzianych do urbanizacji.

Ochrona przed poważnymi awariami:

Aktualnym wykazem zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dysponuje Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie.

W zagospodarowaniu przestrzennym należy respektować zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego określone w przepisach odrębnych oraz zasady ochrony obiektów i obszarów objętych różnymi formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym ujętych w aktualizowanych ewidencjach i wykazach prowadzonych przez właściwe organy.

### 8. Zasady rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu transportu i komunikacji:

– Trasa Armii Krajowej S/p

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu transportu i komunikacji:

– II linia metra ze stacją Metro – Chrzanów,

– główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Szeligowskiej.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej:

– kolektory ogólnospławne w okolicy przedmiotowego terenu.

Investycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie systemu transportowego, infrastruktury inżynierijnej, infrastruktury społecznej, ochrony środowiska oraz inne nie wymienione, a o których jest mowa w art. 6 ustawy z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami ze zm. (Dz.U. z 2000r. Nr 46 poz. 543) określone będą w planach miejscowych, stosownie do potrzeb, zgodnie z zasadami określonymi w Studium.

#### 9. Obszary planowanego rozwoju:

Teren położony jest na obszarze planowanego rozwoju „Chrzanów”. Obszar ten obejmuje tereny ograniczone: od północy ul. Górczewska, od wschodu ul. Łazurową, od południa linią kolejową, od zachodu granicą miasta. Na terenach położonych pomiędzy linią kolejową, a ul. Polczyńska funkcjonuje stacja elektroenergetyczna 220/110kV „Mory” powiązana z elektrownią Kozienice, Konin, Pątrów i stacją 400/220/110kV „Miłosna”. Stanowi ona jeden z podstawowych elementów wiążących Warszawski Węzeł Elektroenergetyczny (WWE) z systemem krajowym. Tereny rolne z rozproszoną zabudową, leżące na północ od ul. Polczyńskiej stanowią potencjał rozwojowy dzielnicy Bemowo. Planowane są tu funkcje mieszkaniowe i usługowe o niskiej intensywności. Standard obsługi transportem zbiorowym zapewni planowana realizacja II linii metra.

Obszar wymaga uzupełnienia w sieć i urządzenia infrastruktury inżynierijnej i drogowej. Na obszarach planowanego rozwoju budownictwa mieszkaniowego przewidziane jest rozdzielenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych, a także dróg i infrastruktury inżynierijnej. Lokalizacja tych inwestycji zostanie przesądzona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

#### 10. Obszary problemowe:

Teren znajduje się w obszarze zagrożenia hałasem lotniczym (patrz pkt 7).

Uwaga: W omawianym obszarze obowiązuje uchwała Nr 76/11 z dnia 20 czerwca 2011r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 128 poz. 4086 z dn.20.07.2011r.) rozszerzająca dotychczasowe granice OOU, której ustalenia w tym zakresie są nadrzędne w stosunku do ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy”. Zgodnie z w/w uchwałą przedmiotowe działki położone są w obszarze ograniczonego użytkowania.

#### 11. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele publiczne i inne:

Teren leży w obszarze wskazanym na rysunku Studium jako wymagający zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i leśne.

Uwaga: Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz.U. z 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.), przepisów rozdziału 2 ww. ustawy (Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i leśne), nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

**Uwaga:** Rozwiązania w zakresie przeznaczeń poszczególnych terenów, sposobu i zasad ich zagospodarowania określa bieżący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzje sporządzone stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast w zakresie planowania i realizacji dróg publicznych i określania bieżących decyzji wydanych w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. 03.217.2124 ze zm.).

W załączniku:

Wzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy – fragment rys. nr 14 „Struktura funkcjonalna – przestrzenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego” i fragment rys. nr 26 „Obszary problemowe i zagrożenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego” oraz legendy do tych rysunków.

Wykonała: Katarzyna Wójcik  
Sprawdziła: Barbara Skowronek

NA CZĘĆ I  
WYDZIAŁ POLITYKI PRZESTRZENNEJ  
BIS ARCHITECTURE I PLANNING

AM-WPP.6727.151.2015.KWO (2)

22.05.2015 r.

AM-WPP.6727.151.2015.KWO (2)

22.05.2015 r.

4

5



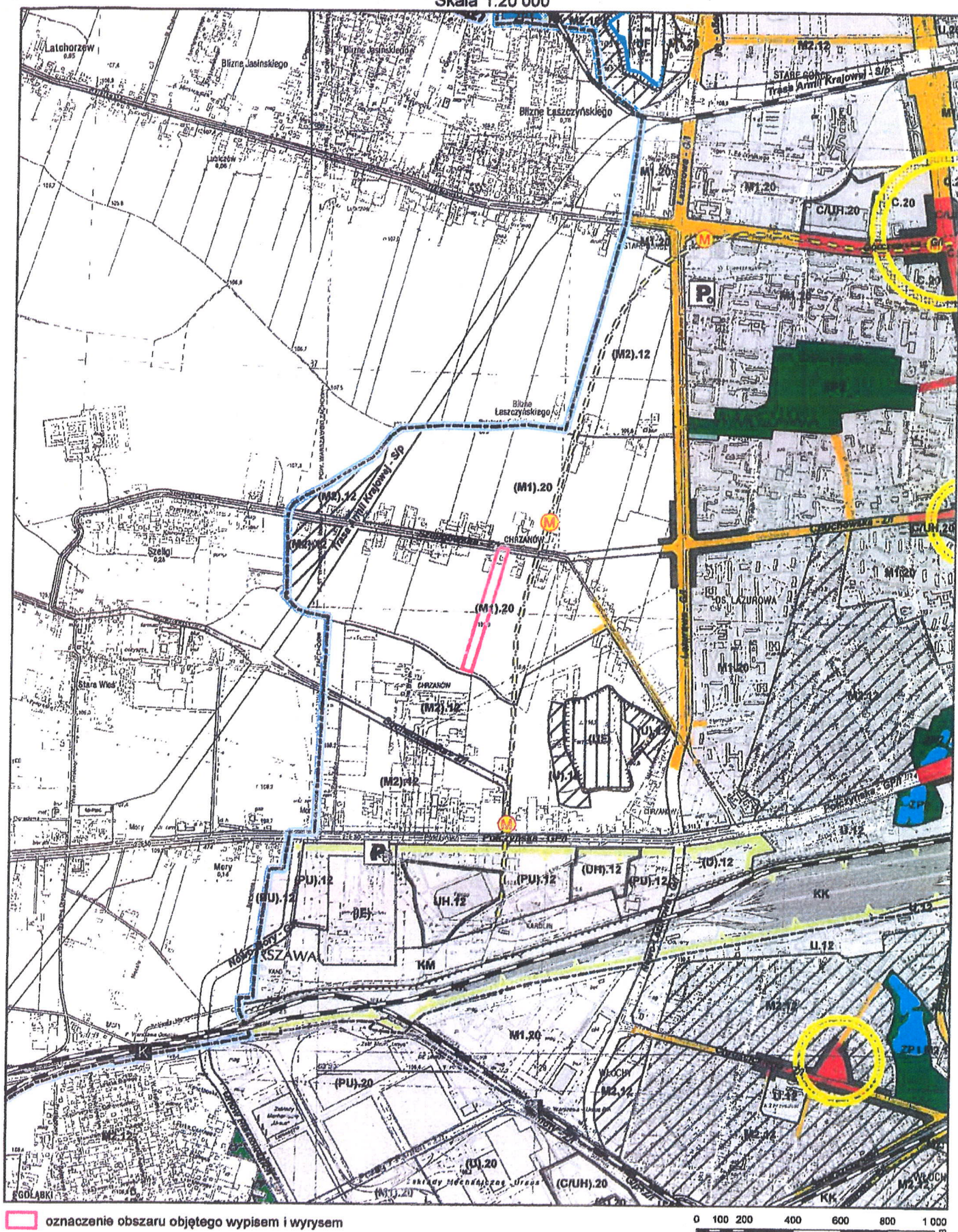




## WYRYS

ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy”  
przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy  
z dn. 10 października 2006 r. (ze zm.)

RYSUNEK Nr 14 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki zagospodarowania przestrzennego”  
Skala 1:20 000



□ oznaczenie obszaru objętego wypisem i wyrysem

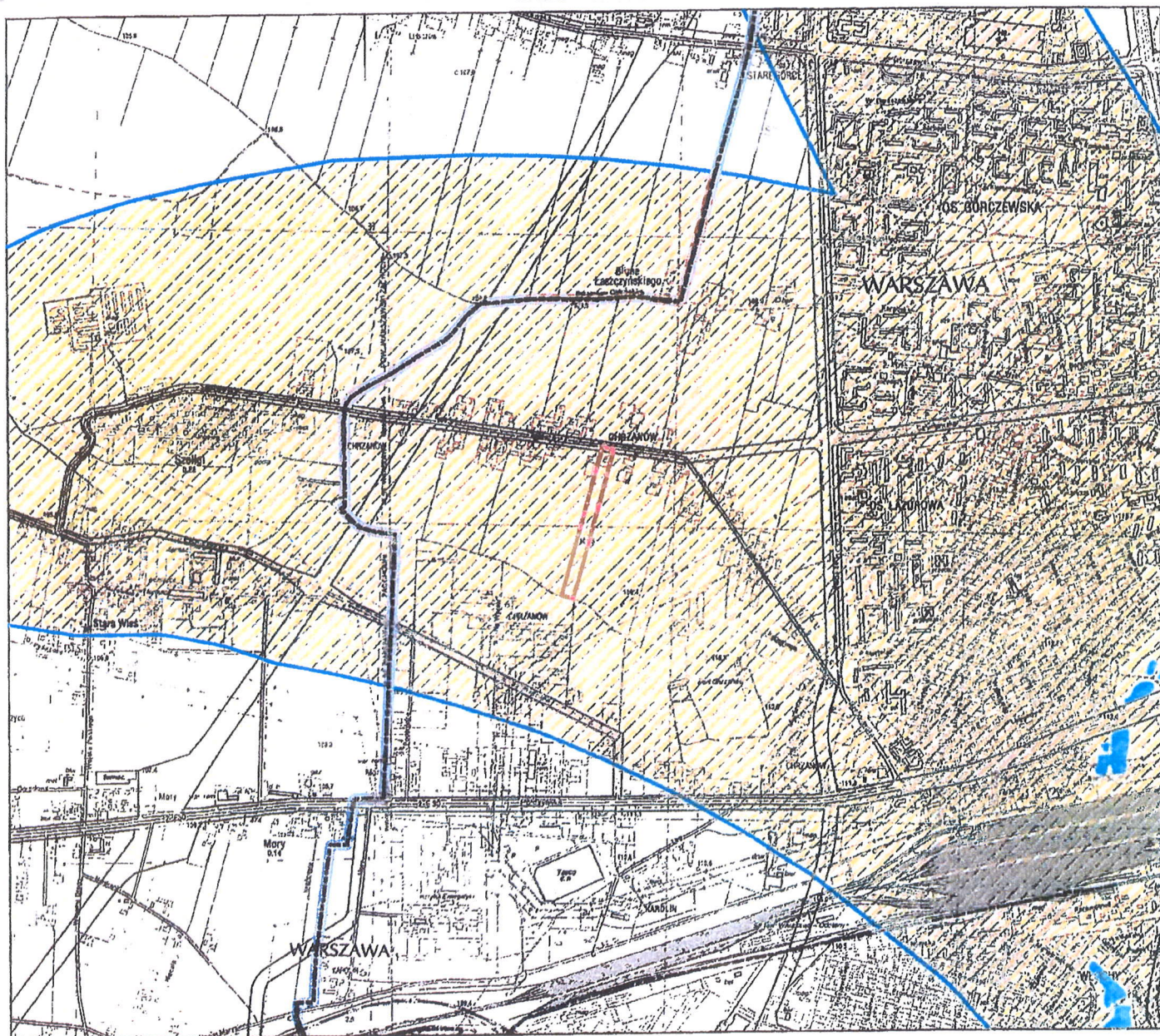
0 100 200 400 600 800 1000 m







**WYRYS**  
ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy”  
przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy  
z dn. 10 października 2006 r. (ze zm.)  
**RYSUNEK Nr 26 „Obszary problemowe i zagrożenia – kierunki zagospodarowania przestrzennego”**  
Skala 1:20 000



oznaczenie obszaru objętego wypisem i wyrysem

**Obszary problemowe i zagrożenia**

**ZAGROŻENIA**

- Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią**  
wg rozdz. XX
- Obszary potencjalnego zagrożenia powodzią**  
Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w przypadku przełania się wód powodziowych przez koronę wału lub jego zniszczenia lub uszkodzenia wału -  
wg rozdz. XX
- Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych**
- Obszary lokalizacji niebezpiecznych zakładów przemysłowych**
- Obszary lokalizacji niebezpiecznych składowisk przemysłowych**

**Obszary konfliktów przestrzennych**

- Obszary projektowanych tras komunikacyjnych**
- Obszary presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo**
- Lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej**
- Obszary uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**  
\* oznaczenie nie występuje w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania

**Elementy informacyjne studium**

- Granice miasta**
- Granice dzielnic**
- Skarpa warszawska**
- Układ hydrograficzny**
- Tereny dróg i ulic publicznych**
- Tunele drogowe**
- Zasięg przestrzenny zalewu wód wielkich rzeki Wiłanówki**
- Granice zmian wraz z numeracją obszarów**  
Numer obszaru zmiany  
**Numeracja obszarów zmian wprowadzonych odrębnymi uchwałami Rady m. st. Warszawy obejmuje numery:**  
- uchwała Nr XCII/2349/2014 Rady m. st. Warszawy z dnia 16 października 2014 r.  
numery: 48, 58, 61, 69-71, 73, 117, 126

**Wyróżnienie wprowadzanych zmian**  
**Obszary problemowe i zagrożenia**

- Obszary projektowanych tras komunikacyjnych**  
(korekta przebiegu tras wraz z obszarem konfliktów przestrzennych)
- Tereny zmian położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne** (Ustawa Prawo Wodne z dnia 18 lipca 2001 r.)
- Obszary ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. F. Chopina, w tym:**
  - Strefa Z1**
  - Strefa Z2**
  - teren lotniska**
- teren usług sportu**  
- obszary problemowe o szczególnych uwarunkowaniach wg rozdz. XXII
- teren usług handlu wielkopowierzchniowego**  
- obszary problemowe o szczególnych uwarunkowaniach wg rozdz. XXII
- teren wielofunkcyjny z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**  
- obszary problemowe o szczególnych uwarunkowaniach wg rozdz. XXII
- teren, na których dopuszcza się funkcję handlową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**  
- obszary problemowe o szczególnych uwarunkowaniach wg rozdz. XXII



Warszawa, dn. 30.10.2015 r.

**Wskazanie ewentualnych obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością**

**nieruchomość gruntowa zabudowana**

**Warszawa, dzielnica Bemowo, ulica Szeligowska 53**

Przedmiotem wyceny nieruchomość gruntowa składająca się z działek ew. nr 9/1 i 9/2 z obr. 6-13-04 o łącznym obszarze 22 196 m<sup>2</sup>.

Wg znajomości rynku Rzeczoznawcy Majątkowego przedmiot wyceny stanowi nieruchomość przeznaczona dla grupy potencjalnych inwestorów szukających działek pod osiedla domów wielorodzinnych.

Analiza rynku mieszkaniowego wskazuje, iż podobne działki są przedmiotem obrotu na rynku. W obecnej chwili występuje niskie ryzyko w przypadku sprzedaży takiej nieruchomości, co wiąże się z czasem ekspozycji ok. 6 miesięcy.

Przewidywana zmiany na rynku nieruchomości - rynek nieruchomości gruntowych: w latach 2007, 2008 r. rynek charakteryzował się ciągłym wzrostem popytu i cen. Początek 2009 r. to wyhamowanie popytu poprzez zmniejszenie możliwości nabywczych ograniczonych kredytami bankowymi. Początek roku 2010 to okres stabilizacji. W drugiej połowie 2010 r. na rynku obserwowano nieznaczne ożywienie związane ze spadkiem cen gruntów.

**Ryzyko rynkowe**

Wpływ czynników makroekonomicznych – trudny do określenia, choć wydaje się, że kryzys w krajach Unii Europejskiej jeszcze nie został do końca zażegnany a co za tym idzie może wpłynąć na spowolnienie rozwoju gospodarczego także w Polsce.

1. inflacja – cel inflacyjny NBP na 2015 r. – 2,5%; w budżecie na 2015 r. – 1,2%
2. stopa referencyjna NBP – 1,5%
3. kurs walutowy – kursy walut cały czas się zmieniają
4. stosunki rynkowe – stan i stopień rozwoju rynku – rynek jest w trakcie rozwoju. Po spadkach, ceny ustabilizowały się i prawdopodobnie nie będą dalej spadać, ale zależy to od sytuacji gospodarczej na świecie i w Polsce
5. koniunktura – wydaje się, że mamy obecnie okres stagnacji po spadkach popytu

Wpływ czynników mikroekonomicznych – specyficznych dla rynku nieruchomości

1. zależność od energii itp. – nieruchomość w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz energetycznej
2. możliwość wyjścia z inwestycji w nieruchomości – w przypadku wycenianej nieruchomości – średnie ryzyko ze względu na rosnący popyt na rynku lokalnym. Ze względu na dobry dostęp do drogi asfaltowej, dostęp do infrastruktury, sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, trasy S8 oraz przyszłej budowy II linii metra, można uznać, że nieruchomość powinna dość szybko znaleźć nabywcę w sytuacji przymusowej sprzedaży.
3. konkurencja – na rynku, w obecnej chwili, jest tylko kilka podobnych nieruchomości o porównywalnej lokalizacji

### **Ryzyko procesu inwestycyjnego**

Brak planu zagospodarowania przestrzennego. Prawdopodobnie nie ma przeszkód w uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych – w bezpośrednim sąsiedztwie powstają dwa osiedla domów wielorodzinnych.

Przy granicy działki ma w przyszłości przebiegać metro. Linia prawdopodobnie będzie wykonywana w formie tunelu.

### **Ryzyko prawne**

1. Księga wieczysta jest założona. Działki są ujawnione w katastrze.
2. Stan prawny uregulowany.
3. Zmiana regulacji administracyjno-ustawowych – trudne do przewidzenia.

### **Ryzyko techniczne**

Nie dotyczy

Rzeczoznawca Majątkowy przedstawia analizę rynku i obszarów ewentualnego ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością na podstawie swojej znajomości rynku i dostępnych źródeł informacji, jednak nie ma żadnego wpływu na kształtowanie się cen transakcyjnych nieruchomości. Ceny te są wypadkową podaży i popytu. Rzeczoznawca Majątkowy ponadto zwraca uwagę, że jakiegokolwiek prognozy rynku nieruchomości dotyczą okresu nie dłuższego jak 1 rok i są adekwatne dla normalnie działającego rynku, bez uwzględniania sytuacji nadzwyczajnych m.in. trzęsień ziemi, wojen, klęsk żywiołowych itp. jak i zdarzeń gospodarczych mających pośredni wpływ na rynek nieruchomości np.: kryzysów itp.

Uwaga: Wskazana analiza obszarów ryzyka dotyczy tylko wycenianej nieruchomości i ogólnych tendencji na rynku i nie może być w żadnym razie utożsamiana z ryzykiem kredytowym. Ponadto w każdym przypadku ocena ryzyka związanego z zabezpieczeniem wierzytelności należy do wierzyciela.

Sporządził:

Leszek Siemienowicz

rzeczoznawca majątkowy

upr. nr 3526





## ZAŚWIADCZENIE

Nr 834/BANK-15/2011/2967

o ukończeniu kursu specjalistycznego



Pan

*Siemienowicz Leszek*

nr uprawnień 3526

ukończył kurs specjalistyczny

## WYCENA DLA POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

zorganizowany w dniach 23 do 25 i 28 do 30 listopada 2011 r.

przez

Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych i Związek Banków Polskich

Zaświadczenie wydano na podstawie § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie dokonania kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (Dz. U. Nr. 140, poz. 945).

Prezident PFRM

Krzysztof Trębacz

Warszawa, dnia 30 listopada 2011 r.

## Program kursu specjalistycznego

LP.	TYTUŁ ZAJĘĆ	CZAS TRWANIA
1.	Podstawy prawne działania i organizacja systemu bankowego w Polsce.	3 godziny
2.	Ekonomiczne podstawy wyceny nieruchomości.	7 godzin
3.	Prawne formy zabezpieczenia kredytu i pożyczki hipotecznej. Rodzaje hipotek.	4 godziny
4.	Analiza rynku na potrzeby wyceny nieruchomości.	4 godzin
5.	Cykle i kryzysy na rynkach nieruchomości i ich konsekwencje ekonomiczne.	3 godziny
6.	Ryzyka związane z nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności.	4 godziny
7.	Ryzyka związane z procesem inwestycyjnym.	3 godziny
8.	Wycena nieruchomości dla banku uniwersalnego KSW 3.	9 godzin
9.	Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności- przykłady - analiza przykładowych operatorów /analiza błędów popełnianych w opracowaniach/	8 godzin
10.	Wycena nieruchomości dla banku hipotecznego (rekomendacja f).	2 godziny
11.	Analiza i procedury odbioru oraz ostatecznego ustalenia wartości zabezpieczenia przez bank.	3 godziny
12.	Baza AMRON jako źródło danych o rynku nieruchomości.	2 godziny
13.	Bankowe zarządzanie należnościami nieregularnymi.	2 godziny
	Czas trwania programu kształcenia	54 godziny