

OPERAT SZACUNKOWY Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

**Oszacowanie rynkowej wartości czynszu najmu 1 mkw
powierzchni budynku dydaktycznego, położonego w
Warszawie dzielnicy Śródmieście, przy ulicy Miodowej 22D.
Działka ewidencyjna nr 14/3 z obrębu 5-02-08.**



**ZLECENIODAWCA: Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w
Warszawie.**

DATA WYCENY: 17.04.2024r.

OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZILI:

***Rzecznawca Majątkowy
Mgr inż. Robert Sobczak
uprawnienia państwowe nr 2207
kom. 601-21-88-87
e-mail: rs_wyceny@onet.pl***

WARSZAWA, 17.04.2024r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**1.Opis nieruchomości:**

- **Adres** :Warszawa, dzielnica Śródmieście, ul. Miodowa 22D.
- **Typ**:. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem użytkowym.
- **Opis**: Część nieruchomości gruntowej zabudowanej - działka ewidencyjna nr 14/3 z obrębu 5-02-08 o powierzchni 3922 m², zabudowana budynkiem dydaktycznym będącym w użytkowaniu Zespołu Państwowych Szkół Muzycznych nr 1, o łącznej powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych 2.703,7 m² wraz z piwnicami o powierzchni 248,5 m².
Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA4M/00159688/0 - cz.

2.Cel wyceny: określenie wartości rynkowej czynszu najmu netto 1 mkw powierzchni budynku dla potrzeb podjęcia decyzji inwestycyjnej.

3. Własność: Właścicielem nieruchomości jest Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie.

4. Zleceniodawca: Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie.

5.Wartość czynszu runkowego:

Rynkowa wartość czynszu najmu brutto powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych:

87 zł / m² miesięcznie

Słownie: osiemdziesiąt siedem zł

Rynkowa wartość czynszu najmu netto powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych:

63 zł / m² miesięcznie

Słownie: sześćdziesiąt trzy zł

Rynkowa wartość czynszu najmu brutto powierzchni użytkowej kondygnacji podziemnych:

16 zł / m² miesięcznie

Słownie: szesnaście zł

Rynkowa wartość czynszu najmu netto powierzchni użytkowej kondygnacji podziemnych:

12 zł / m² miesięcznie.

Słownie: dwanaście zł

STAWKI CZYN SZU DZIERŻAWNEGO OKREŚLONE NA PODSTAWIE ZARZĄDZENIA NR 562/2021 PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY Z 14 KWIETNIA 2021 R.

Rodzaj infrastruktury	Lp	Przedmiot najmu	Miesięczna bazowa stawka najmu za jeden m2	Wsp. Waloryz.	Wskaźnik korygujący	Minimalna wysokość miesięcznego czynszu
Nauka	1	sala lekcyjna	20,33 zł	1,258	1,2	30,69 zł
Pozostała powierzchnia wewnątrz budynku	2	pomieszczenia biurowe	20,33 zł			30,69 zł
	3	pozostałe pomieszczenia, w tym ciągi komunikacyjne, powyżej poziomu gruntu	12,20 zł			18,42 zł
	4	pozostałe pomieszczenia na poziomie -1 oraz inne pomieszczenia nieprzystosowane do stałego pobytu osób (np. magazynowe, bez otworów okiennych)	8,13 zł			12,27 zł
	5	szatnia	12,20 zł			18,42 zł

6.Wykonawca operatu szacunkowego:

7.Data sporządzenia operatu szacunkowego: 17.04.2024r.

8.Data wyceny: 17.04.2024r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY.....	5
2. PODSTAWA WYCENY	5
3. METODOLOGIA WYCENY	7
4. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	15
6. WYCENA CZYNSZU.....	17
7. PODSUMOWANIE	37
8. WNIOSKI I KOMENTARZ	37
9. ZASTRZEŻENIA.....	37
10. ZAŁĄCZNIKI.....	38

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny:

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie dzielnicy Śródmieście przy ul. Miodowej 22D.

Działka ewidencyjna nr 14/3 z obrębu 5-02-08 o powierzchni 3.922 m², zabudowana budynkiem dydaktycznym będącym w użytkowaniu Zespołu Państwowych Szkół Muzycznych nr 1, o łącznej powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych 2.703,7m² wraz z piwnicami o powierzchni 248,5 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA4M/00159688/0 - cz. Właścicielem nieruchomości jest Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie.

1.2. Zakres wyceny:

Zgodnie ze zleceniem i umową zawartą ze Zleceniodawcą zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej czynszu najmu netto części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem dydaktycznym będącym w użytkowaniu Zespołu Państwowych Szkół Muzycznych nr 1 (działka nr ewid. 14/3 z obrębu 5-02-08 adres Warszawa ul. Miodowa 22D) będącym przedmiotem prawa własności.

1.3. Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej czynszu najmu netto 1 mkw powierzchni budynku dla potrzeb podjęcia decyzji inwestycyjnej.

2. PODSTAWA WYCENY

2.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną wyceny stanowi umowa - zlecenie wykonania operatu szacunkowego.

Zleceniodawca: Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie.

2.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (z późniejszymi zmianami).
- Umowa - zlecenie wyceny.

2.3. Podstawy metodologiczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2004 Nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2017 poz. 1509).

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023r., poz. 1832)

2.4. Źródła danych merytorycznych

Podstawę przeprowadzonych analiz, obliczeń i ustaleń stanowiły:

1/ dokumenty i informacje otrzymane od Zleceniodawcy potwierdzające stan prawny nieruchomości:

- Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 02.09.2009r.
- Wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 02.09.2009r.
- Wypis z rejestru budynków dla działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 23.06.2010r.
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 63/1 z obrębu 5-02-08 z dnia 04.03.2014r.
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 15 z obrębu 5-02-08 z dnia 04.03.2014r.
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 67/1 z obrębu 5-02-08 z dnia 04.03.2014r.
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 2661/2009, z dnia 20.10.2009r. stwierdzająca nabycie z mocy prawa własności nieruchomości.
- Książka obiektu budowlanego - budynku szkolnego w Warszawie, przy ul. miodowej 22D.
- Inwentaryzacja Budowlana Zespół Państwowych Szkół Muzycznych nr 1 w Warszawie ul. Miodowa 22D, z listopada 2013r.
- Ekspertyza techniczna, ocena stanu technicznego budynku szkolnego przy ul. Miodowej 22D w Warszawie, ze stycznia 2007r.
- Protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego z 2019r.
- Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 519/Ś/2016 z dnia 17.08.2016r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.
- Projekt rozbudowy kompleksu o budynek dydaktyczny.

2/ informacje uzyskane przez Rzeczoznawcę Majątkowego:

- Wgląd do treści księgi wieczystej KW Nr WA4M / 00159688 / 0 uzyskany ze strony przekladarka-ekw.ms.gov.pl Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 16.04.2024r.

3/ informacje uzyskane w czasie wizji lokalnej w dn. 17.04.2024r.

4/ informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru, w Urzędzie Dzielnicy Wawer oraz biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami działających na terenie Warszawy. Informacje z rynku nieruchomości.

2.5. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny

17.04.2024r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 17.04.2024r.

Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 17.04.2024r.

Data dokonania oględzin nieruchomości 17.04.2024r.

3. METODOLOGIA WYCENY

3.1. METODOLOGIA OSZACOWANIA WARTOŚCI CZYNSZU DZIERŻAWNEGO

W celu oszacowania wartości czynszu dzierżawnego dokonano analizy rodzaju określonej wartości i możliwej metodologii jej określenia:

- Umowy dzierżawy powierzchni budynków na zasadach rynkowych nie wymagają formy notarialnej i z tego względu nie jest prowadzona ewidencja zawieranych umów, która pozwoliłaby na uzyskanie wiarygodnych danych na temat dawnych i aktualnych stawek czynszów dzierżawnych.
- Brak możliwości uzyskania informacji o rzeczywistych stawkach dzierżawy uniemożliwia określenie wynagrodzenia odpowiadającego stawce czynszu dzierżawy bezpośrednio z rynku.
- Ewidencji czynszów dzierżawy powierzchni budynków nie prowadzą też urzędy skarbowe.
- Ze względu na powyższe, do niniejszej wyceny przyjęto założenie, że stawki czynszu dzierżawnego odpowiadają stawkom czynszu najmu przyjętych na podstawie analizy rynku nieruchomości.
- Wiarygodne dostępne źródło informacji o czynszach najmu powierzchni budynków stanowią oferty rynkowe, w tym najszerzej dostępne oferty internetowe.

3.2. DEFINICJA RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Zgodnie z art. 151.1. ustawy o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami: „1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”;

Wartość, o której mowa wyżej określa się z uwzględnieniem warunków wymienionych w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (rodzaju nieruchomości, jej położenia, przeznaczenia w planie miejscowym, stanu nieruchomości oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych).

Def. Nieruchomości podobnej zgodnie z Art. 4 ust. 16 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

16) nieruchomości podobnej – należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość;

3.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Do oszacowania wartości czynszu najmu 1m² powierzchni zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r., poz. 1832):

§ 8. 2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

3.4. CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Rodzaj rynku: dla niniejszej wyceny określono rynek lokalny jako rynek powierzchni budynków usługowo / użytkowych przeznaczonych do wynajmu: biurowych (przy wycenie kondygnacji nadziemnych), magazynowych i warsztatowych – starszego typu (przy wycenie kondygnacji podziemnych - piwnicy). Budynki przedwojenne oraz zrealizowane do lat 50 – tych XX w.

Obszar rynku: budynki usługowe / użytkowe zlokalizowane na terenie dzielnicy Śródmieście w Warszawie (przy wycenie kondygnacji nadziemnych) oraz miasto Warszawa. (przy wycenie kondygnacji podziemnych).

Okres monitorowania cen: dokonano przeglądu cen z okresu ostatnich 2 miesięcy.

Źródła informacji: dane zaczerpnięto ze strony internetowej www.otodom.pl.

Uwaga:

1/ analizę ekonomiczną rynku powierzchni użytkowych z uwzględnieniem wskazania obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością zamieszczono w załączniku nr 2, stanowiącym integralną część wyceny nieruchomości;

2/ze względu na krótki okres monitorowania cen nie badano wpływu trendu czasowego na wartość.

4. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI

4.1. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa część nieruchomości położona jest w Warszawie, na terenie dzielnicy Śródmieście (w części północnej dzielnicy), w rejonie Starego Miasta.

Działka nr 14/3 z obrębu 5-02-08, położona jest przy ul. Miodowej 22D, w trzeciej linii zabudowy od ulicy Miodowej (pomiędzy ulicą Miodową i ul. Kilińskiego).

Dojazd do nieruchomości możliwy jest od strony ulicy Kilińskiego.

Nieruchomość znajduje się na terenie położonym na obrzeżach Starego Miasta. Rejon nieruchomości stanowi obszar intensywnej zabudowy użytkowej. Zabudowa charakterystyczna dla zespołu urbanistycznego „Starego Miasta”.

Zespół urbanistyczny odbudowany po zniszczeniach wojennych na przełomie lat 40-tych i 50-tych.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zleceniodawcy niniejszej wyceny przedmiotowy budynek nie jest objęty ochroną Stołecznego Konserwatora Zabytków ale znajduje się w terenie objętym ochroną konserwatorską.

Ulica Miodowa stanowi ważną drogę lokalną omijającą Stare Miasto, posiada nawierzchnię asfaltową z chodnikami po obu stronach.

Przedmiotowa działka stanowi obszar w części zabudowany budynkiem dydaktycznym szkoły muzycznej o architekturze klasycznej, zharmonizowanej z otaczającymi budynkami.

Nieruchomość położona jest w odległości kilkuset metrów od Placu Zamkowego i Rynku Starego Miasta.

Dostęp do nieruchomości dla samochodów - utrudniony, jedyny dojazd za pośrednictwem wąskiej drogi dojazdowej od strony ul. Jana Kilińskiego (droga wewnętrzna, działka nr ewid. 63/1), bardzo ograniczone możliwości parkowania.

Dostęp do komunikacji miejskiej dobry, linie autobusowe zlokalizowane są w ulicy Miodowej, w Al. Solidarności (w odległości kilkuset metrów) kursują autobusy i tramwaje, najbliższy przystanek metra znajduje się przy Pl. Bankowym (poniżej 1 km).

Lokalizacja nieruchomości należy do najbardziej prestiżowych w Warszawie, jednak występują ograniczenia wymienione powyżej:

1. mała efektywność zabudowy,
2. brak wystarczającej ilości miejsc parkingowych,
3. ograniczenia w ruchu samochodów,
4. brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej (droga wewnętrzna, działka nr ewid. 63/1 jest użytkiem „dr”, stanowi przedmiot własności Miasta St. Warszawy, ale nie ma statusu drogi publicznej, brak ustanowionej służebności),
5. budynek znajduje się w terenie objętym ochroną konserwatorską.

4.2. Sąsiedztwo

Przedmiotowa część nieruchomości położona jest pomiędzy ulicami Miodową i Jana Kilińskiego, w otoczeniu zabudowy użytkowej przeznaczonej na potrzeby szkolnictwa artystycznego (Akademia Teatralna i szkoły muzycznej) mieszkaniowej wielorodzinnej i sakralnej.

Działka nr 14/3 z obrębu 5-02-08 zajmuje obszar położony w drugiej linii zabudowy od strony ulicy Jana Kilińskiego i ul. Podwale (na północy), od których to ulic oddziela działkę pas zabudowy złożony z budynków mieszkalnych i użytkowych.

Z działką nr 14/3 bezpośrednio sąsiadują oficyny i podwórza budynków.

Od południowego - wschodu działka nr 14/3 sąsiaduje z działką nr 14/4 zabudowaną budynkiem szkolnym o adresie Miodowa 22C.

Pod południowego - zachodu działka nr 14/3 sąsiaduje z działką nr 14/2 zabudowaną budynkami o adresie Miodowa 22 i 24 (budynki tworzą pierzeję ulicy Miodowej).

Od północnego zachodu działka nr 14/3 sąsiaduje na krótkim odcinku z działką nr 67/2 zabudowaną budynkiem bursy oraz dalej z działką nr 63/1 stanowiącą drogę wewnętrzną zapewniającą dojazd do ulicy Jana Kilińskiego.

4.2. Działka

Działka nr ewid. 14/3 z obrębu 5-02-08 o powierzchni 3.922 m² posiada kształt nieregularny wytyczony częściowo obrysem budynku szkoły muzycznej (ul. Miodowa 22D) zlokalizowanej na tej działce wraz z częścią niezabudowaną (dawniej boisko szkolne o nawierzchni asfaltowej).

Część działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08 zabudowana jest budynkiem szkoły muzycznej przy ul. Miodowej 22D o powierzchni zabudowy 942 m².

Pozostała część działki nr 14/3 pozostaje niezabudowana.

Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie w media miejskie, dostęp do nieruchomości możliwy jest od strony ulicy Jana Kilińskiego, za pośrednictwem działki nr 63/1 stanowiącej drogę wewnętrzną i będącej własnością Miasta Stołecznego Warszawy. Znaczną część działki jest niezabudowana i stanowi dawne boisko pomiędzy budynkami szkolnymi przy ul. Miodowej 22D i 22C, aktualnie teren dawnego boiska jest niewykorzystany.

Obszar części działki nr 14/3 zajmowanej przez dawne boisko posiada powierzchnię ok. 2.434m², (powierzchnia oszacowana została na podstawie mapy z iGeomap).

Dostęp do części działki stanowiącej dawne boisko szkolne możliwy jest od strony ulicy Jana Kilińskiego, za pośrednictwem działki nr 63/1 oraz działki nr 14/2 pomiędzy budynkami Akademii Teatralnej i Bursy wąskim przejazdem (o szerokości ok. 3 m).

4.3. Opis budynku

Budynek stanowi lewą oficynę wpisanej do rejestru zabytków kamienicy przy ul. Miodowej 22. Kamienica zniszczona w trakcie Powstania Warszawskiego 1944r. została odbudowana w pierwotnym kształcie w latach 50-tych XX w.

Budynek znajduje się w gminnej ewidencji budynków.

Budynek zlokalizowany jest przy ul. Miodowej w zabudowie zwartej.

Dostępny komunikacyjnie od ulicy Kilińskiego.

Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe.

Więźba dachowa płatwiowo-krokwkowa o konstrukcji drewnianej.

Dach kryty dachówką.

Budynek jest obiektem użyteczności publicznej.

Zestawienie powierzchni:

PIWNICA

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Pow. m ²
------	---------------------	---------------------

1. Korytarz	23,8
2. Warsztat	10,4
3. Warsztat	21,5
4. Węzeł cieplny	27,5
5. Magazyn	55,7
6. Magazyn	5,3
7. Magazyn	7,0
8. Magazyn	15,4
9. Magazyn	13,9
10. Korytarz	13,9
11. Korytarz	10,2
12. Magazyn	17,7
13. Korytarz	15,6
14. Magazyn	2,2
15. Magazyn	4,2
16. Magazyn	4,2
Razem:	248,5

PARTER

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Pow. m2
1.	Pomieszczenie techniczne	9,6
2.	Magazyn	15,4
3.	Korytarz	61,8
4.	Korytarz	16,4
5.	Magazyn	6,7
6.	Komunikacja	3,9
7.	Korytarz	5,1
8.	Korytarz	18,0
9.	Sala	22,8
10.	Sala	25,8
11.	Sala	33,5
12.	Komunikacja	8,6
13.	Sala	9,1
14.	WC	6,7
15.	Sala	24,7
16.	Gabinet	13,3
17.	Szatnia	20,2
18.	Hall	116,6
19.	Przedsionek	6,3
20.	Szatnia	20,0
21.	Korytarz	15,5
22.	Korytarz	11,3
23.	Kierownik stołówki	7,5
24.	Stołówka	74,6
25.	Pomieszczenie kuchenne	10,7
26.	Pomieszczenie kuchenne (wlot gazu WC)	23,8
27.	Kuchnia	36,7
Razem:		624,6

I PIĘTRO

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Pow. m2
1.	Magazyn	16,7
2.	Magazyn	6,5
3.	WC	8,9
4.	Toaleta	5,9
5.	WC	9,6
6.	Toaleta	5,7
7.	Hall	20,6
8.	Komunikacja	8,6
9.	Korytarz	60,2
10.	Aula	136,1
11.	Sala	18,1
12.	Sala	60,0
13.	Sala	9,1
14.	Sala	2,1
15.	Sala	23,4
16.	Sala	8,9
17.	Korytarz	100,0
18.	Sala	67,4
19.	Sala	40,6
20.	Sala	18,2
21.	Korytarz	74,6
22.	Pracownia	35,7
23.	Sala gimnastyczna	120,6
Razem:		857,5

II PIĘTRO

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Pow. m2
1.	Sala	17,2
2.	WC	9,4
3.	Toaleta	6,3
4.	WC	9,8
5.	Toaleta	5,9
6.	Korytarz	16,9
7.	Komunikacja	7,4
8.	Sala	46,7
9.	Sala	31,6
10.	Sala	76,4
11.	Korytarz	81,4
12.	Sala	51,9
13.	Sala	9,2
14.	Sala	8,9
15.	Sala	23,9
16.	Sala	8,7
17.	Sala	54,3
18.	Sala	50,2
19.	Korytarz	129,1
20.	Sala	13,0
21.	Sala	31,6

22. Sala	42,2
23. Sala	43,9
24. Sala	11,2
Razem:	787,1

PODDASZE

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Pow. m2
1.	Sala	44,0
2.	Korytarz	29,4
3.	Korytarz	33,6
4.	Pracownia	34,1
5.	Pracownia	54,1
6.	Magazyn	18,9
7.	Pracownia	55,4
8.	Gabinet	16,0
9.	Korytarz	23,9
10.	Pracownia	61,8
11.	Pracownia	63,3
Razem:		434,5

Łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych według zestawienia powierzchni zamieszczonego w inwentaryzacji budowlanej Zespół Państwowych Szkół Muzycznych nr 1 w Warszawie ul. Miodowa 22D, z listopada 2013r. wynosi 2.703,7 m².

Powierzchnia piwnic wynosi 248,5 m².

Opis elementów budynku:

Konstrukcja budynku wraz z wyposażeniem w instalacje

1. Fundamenty

Nie wykonano badań odkrywkowych fundamentów. Na podstawie istniejącej dokumentacji budynku oraz pomiarów inwentaryzacyjnych ścian piwnic, które są kontynuacją ścian fundamentowych można przyjąć, że fundamenty wykonane są jako ceglane.

2. Ściany konstrukcyjne

Ściany konstrukcyjne wykonane są z cegły pełnej na zaprawie cem.-wap gr. od 30 cm do 130 cm (ściany zewnętrzne i wewnętrzne). Układ ścian konstrukcyjnych podłużny dwu i trzytraktowy.

3. Ścianki działowe

Ścianki działowe w budynku wykonane są z cegły pełnej i dziurawki na zaprawie cem.-wap.

4. Dachy i stropy

Stropy ceglane na belkach stalowych. Dach kryty dachówką. Konstrukcja dachu prawdopodobnie (z uwagi że całość jest zabudowana) jest drewniana, płatwiowo - krokwiowa.

5. Klatka schodowa

Klatka schodowa i schody żelbetowe – monolityczne.

6. Podłogi i posadzki

Podłogi i posadzki zróżnicowane: płytki ceramiczne, w piwnicy posadzki cementowe oraz płytki ceramiczne. W pozostałych pomieszczeniach wykładziny dywanowe, PCV oraz parkiet.

7. Kominy

Budynek posiada wewnętrzne kominy wentylacyjne (wyprowadzone powyżej połaci dachowej) przynależne do poszczególnych pomieszczeń na kondygnacjach.

8. Izolacje przeciwwilgociowe

Odkrywek nie wykonano. Na podstawie dokonanych oględzin można jednoznacznie stwierdzić że budynek posiada widoczne zawilgocenia ścian fundamentowych sugerujące uszkodzoną izolację lub brak izolacji poziomej i pionowej ścian poniżej poziomu gruntu.

9. Pokrycie dachu i obróbki blacharskie

Pokrycie dachu wykonane jest z dachówki ceramicznej. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe wykonane są z blachy ocynkowanej.

4.10. Elewacje

Elewacja wykończona jest tynkiem cementowo – wapiennym gładkim. W poziomie

parteru budynek posiada cokół. Wokół stolarki opaski ozdobne. Występują również

gzymsy, podokienniki, nadokienniki.

4.11. Instalacje wewnętrzne

W budynku znajduje się instalacja zimnej wody, ciepłej wody użytkowej, cyrkulacji ciepłej wody użytkowej, kanalizacyjna sanitarnej, hydrantowa p.poż., centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, elektryczna i telefoniczna.

Ogrzewanie – wewnętrzna instalacja c.o. zasilana z węzła ciepłego wymiennikowego

Ciepła woda użytkowa – zasilana z węzła ciepłego wymiennikowego

Zimna woda – zasilana z miejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe

Instalacja elektryczna - zasilana z miejskiej sieci poprzez przyłącze energetyczne

Instalacja odgromowa.

Uwaga: opis konstrukcji i wykończenia budynku oraz oceny stanu technicznego wykonano według inwentaryzacji budowlanej Zespół Państwowych Szkół Muzycznych nr 1 w Warszawie ul. Miodowa 22D, z listopada 2013r. (wersja elektoniczna).

STAN TECHNICZNY BUDYNKU

Elewacje z licznymi drobnymi zarysowaniami tynku, zabrudzenia użytkowe i zawilgocenia w poziomie piwnic.

Liczne pęknięcia ścian i stropów, niewielkie wychylenie od pionu ściany zewnętrznej.

Biorąc pod uwagę wiek budynku można uznać, że proces osiadania budynku został zakończony i nie będzie wpływał na pogorszenie stanu technicznego budynku. Wyeliminowanie wpływu zmian temperatury powietrza zewnętrznego na stan techniczny budynku wymagać będzie wykonania skutecznej izolacji termicznej ścian zewnętrznych i stropów - nad II piętrem w części południowo-zachodniej oraz nad użytkowym poddaszem w pozostałej części budynku

W obecnym stanie, istniejące zarysowania ścian i stropów nie wpływają w znaczącym stopniu na nośność zarysowanych elementów i sztywność przestrzenną budynku.

Nie istnieje stan zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji budynku.

Występowanie uszkodzeń rys i zawilgocenia ścian w podziemnej części budynku - wpływa na obniżenie wartości użytkowej budynku, na trwałość budynku, z uwagi na przyspieszenie procesu fizycznego zużywania się elementów budynku i całego budynku, może też wywołać poczucie zagrożenia bezpieczeństwa u użytkowników budynku.

Obecny ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako średni.

Uwaga: opis stanu technicznego wykonano według ekspertyzy technicznej oceny stanu technicznego budynku szkolnego przy ul. Miodowej 22D w Warszawie, ze stycznia 2007r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Warszawie dzielnicy Śródmieście, przy ul. Miodowej 22D.

Działka ewidencyjna nr 14/3 z obrębu 5-02-08 o powierzchni 3.922 m², zabudowana budynkiem dydaktycznym szkoły muzycznej, o łącznej powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych 2.703,7 m² wraz z piwnicami o powierzchni 248,5 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA4M/00159688/0 - cz. Właścicielem nieruchomości jest Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie.

5.2. Ewidencja gruntów

- Wypis z rejestru gruntów dla działki 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 02.09.2009r.
- Wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 02.09.2009r.

Województwo mazowieckie

Powiat m. st. Warszawa.
Miejscowość: Warszawa.
Jednostka ewidencyjna Dzielnica Śródmieście.
Obręb: 50208
Działka nr 14/3.
Położenie: ul. Miodowa 22DA
Powierzchnia: 0,3922ha
Rodzaj użytków: Bi – inne tereny zabudowane
KW nr WA4M/00159688/0

Własność: Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Powiatu warszawskiego,
Użytkownik wieczysty: Państwowa Wyższa Szkoła Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie.

- Wypis z rejestru budynków dla działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 23.06.2010r.

Województwo mazowieckie
Powiat m. st. Warszawa.
Miejscowość: Warszawa.
Jednostka ewidencyjna Dzielnica Śródmieście.
Obręb: 50208
Działka nr 14/3.
KW nr WA4M/00159688/0
Adres budynku: ul. Miodowa 22D
Funkcja budynku: Budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe.
Liczba kondygnacji nad/pod ziemią 3,5/1.
Powierzchnia zabudowy 942,00 m².
Materiał: Mur.

Właściciel: Państwowa Wyższa Szkoła Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie.

Uwaga: zawarte w wypisach dane dotyczące własności i władania są nieaktualne, jako obowiązujący przyjęto zapis w księdze wieczystej (dział II).

5.2. Księga wieczysta

Wgląd do treści księgi wieczystej KW Nr WA4M / 00159688 / 0 uzyskany ze strony przeglądarka-ekw.ms.gov.pl Ministerstwa Sprawiedliwości, dnia 16.04.2024r.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA:

Dział 1 / oznaczenie nieruchomości/:

województwo mazowieckie, powiat m. st. Warszawa, Warszawa, dzielnica Śródmieście, działka nr 14/2 z obrębu 50208, ulica Miodowa 22, 24, Bi – inne tereny zabudowane, działka nr 14/3 z obrębu 50208, ulica Miodowa 22D, Bi – inne tereny zabudowane, działka nr 14/4 z obrębu 50208, ulica Miodowa, Bi – inne tereny zabudowane, działka nr 67/2 z obrębu 50208, ulica Miodowa 24A, B – tereny mieszkaniowe. Budynek, ulica Miodowa 22/24, stanowiący odrębną nieruchomość. Obszar 0,9627 ha.

Dział 1 / spis praw związanych z własnością/:
Bez wpisów

Dział 2 /własność/:
Akademia Teatralna im. Aleksandra Zelwerowicza w Warszawie

Dział 3 /prawa, roszczenia i ograniczenia/:
Bez wpisów

Dział 4 /hipoteki/:
Bez wpisów

5.3. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla rejonu przedmiotowej nieruchomości brak jest aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.



Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy, zawierającego wytyczne do planowania miejscowego, przyjętego uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dn. 10 października 2006 r. nieruchomość leży w obszarze centrum miasta oznaczonym symbolem C - 20 tereny wielofunkcyjne.

6. USTALENIE WYSOKOŚCI CZYNSZU

Do oszacowania wartości czynszu najmu 1m² powierzchni zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r., poz. 1832):

§ 8. 2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty

średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Wartość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej obiektu określa się wg. wzoru

$$W_{1m^2Pu} = C\bar{s}r \times \sum U_i \times E$$

gdzie: W_{1m^2Pu} - wartość 1m² Pu nieruchomości,
C $\bar{s}$ r - średnia cena transakcyjna 1m² Pu obliczona na podstawie próbek,
 U_i - zbiór wartości wskaźników korygujących,
E - współczynnik korekcyjny.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono:

- aktualne ceny kształtujące się w obrocie nieruchomościami,
- alternatywny sposób użytkowania - najem.

Uwaga:

Dla umów dzierżawy nie jest wymagana forma notarialna, dlatego nie istnieje rejestr, z którego można zaczerpnąć informację o cenach transakcyjnych czynszów dzierżawy.

Ewidencji czynszów dzierżawy powierzchni budynków nie prowadzą też urzędy skarbowe.

Ze względu na powyższe, do niniejszej wyceny przyjęto założenie, że stawki czynszu dzierżawnego odpowiadają stawkom czynszu najmu przyjętych na podstawie analizy rynku nieruchomości.

Wiarygodne dostępne źródło informacji o czynszach najmu powierzchni budynków stanowią oferty rynkowe, w tym najszerzej dostępne oferty internetowe.

W celu oszacowania jakiej wysokości czynsz można uzyskać z wynajmu powierzchni użytkowej na wolnym rynku dokonano przeglądu dostępnych ofert na stronie internetowej www.otodom.pl.

Ze względu na zróżnicowane funkcje różnych części budynku dokonano oszacowania wartości czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z podziałem według funkcji:

6.1. Określenie czynszu rynkowego kondygnacji nadziemnych.

Ofertowe stawki czynszu za powierzchnie usługowe zestawiono w Tabeli 1.

Tabela 1. Stawki czynszu za powierzchnie biurowe.

Lp.	Adres	Lokalizacja	Pow. całkowita	Wartość (PLN)	Cena za m ² (PLN)	Rok budowy	Opis
1	Wiejska	Śródmieście Południowe	122,00	17 950,00	147,13	1900	parter
2	Flory	Ujazdów	207,40	28 500,00	137,42	1913	zrewitalizowana kamienica, 1 piętro
3	Krakowskie Przedmieście	Hotel "Europejski"	245,00	33 206,25	135,54	1857	4 piętro.
4	Pl. Unii Lubelskiej	Śródmieście Południowe	207,00	27 000,00	130,43	<1939	Przedwojenna, odrestaurowana kamienica, 1 piętro.
5	Al. Jerozolimskie / Emilli Plater	Śródmieście Północne	134,00	16 603,00	123,90	1898	dwupoziomowe, 4 piętro
6	Hoża	Śródmieście Południowe	142,00	17 500,00	123,24	1860	odrestaurowana kamienica, parter
7	Trakt Królewski	Śródmieście Południowe	142,00	17 182,00	121,00	1787	3 piętro, klasa A
8	Mokotowska 57	Śródmieście Południowe	184,00	22 080,00	120,00		odrestaurowana w 2017r kamienica biurowa, 3 piętro. Biuro składa się z dużego pomieszczenia open space, sali konferencyjnej, 5 gabinetów, kuchni, łazienki oraz wc
9	Tamka 45A	Śródmieście Północne	132,50	15 235,00	114,98	1914	parter
10	Metro Świętokrzyska	Śródmieście Północne	136,00	15 013,00	110,39	XIX w.	biuro w kompleksie zabytkowych, XIX-wiecznych kamienic, które przeszły rewitalizację i adaptację na powierzchnie biurowe. 1 piętro.
11	plac Stanisława Małachowskiego	Śródmieście Północne	260,00	28 352,53	109,05	1910	Kamienica odbudowana po wojnie, wyremontowana 2013r. 3 piętro.
12	Pl. 3 Krzyży	Śródmieście Południowe	159,00	16 998,69	106,91	1787	Dom Dochodowy o Trzech Frontach
13		Śródmieście Południowe	192,00	20 526,72	106,91		biuro położone w odrestaurowanej kamienicy, 5 piętro
14	Poznańska	Śródmieście Południowe	367,00	38 444,84	104,75	1904	Układ gabinetowy. Lokal na 4 piętrze.

Lp.	Adres	Lokalizacja	Pow. całkowita	Wartość (PLN)	Cena za m ² (PLN)	Rok budowy	Opis
15	k/Nowy Świat	Śródmieście Północne	320,00	33 300,00	104,06		4 piętro
16	Próżna 7/9	Śródmieście Północne	500,00	51 316,80	102,63	1882	odrestaurowana kamienica biurowa, 5 piętro.
17	Hoża	Śródmieście Południowe	220,00	22 000,00	100,00	1930	Dawna hala produkcyjna o przyjaznym klimacie open space, parter.
18	Senatorska	Pałac Jabłonowskich	350,00	34 425,02	98,36	1868	
19	Senatorska	Śródmieście Północne	370,00	36 392,16	98,36		odrestaurowana w 1997r., 4 piętro
20	Noakowskiego 12	Śródmieście Południowe	115,00	11 000,00	95,65	1910	4 pokoje, 3 piętro.
21	Piękna 7	Śródmieście Południowe	143,00	13 500,00	94,41	1954	5-pokojowy lokal biurowy na parterze
22	Koszykowa	Śródmieście Południowe	112,00	10 500,00	93,75	1935	4-pokojowy
23	Wilcza 8	Śródmieście Południowe	107,00	10 000,00	93,46	1919	parter
24		Śródmieście Południowe	134,00	12 320,31	91,94	1899	4 piętro
25	Al. Szucha 6	Śródmieście Południowe	1 052,00	95 000,00	90,30	1925	Pałacyk Jana Gawrońskiego wyremontowany w 2014 r.
26	Jasna	Śródmieście Północne	100,00	9 000,00	90,00	1910	Świeżo po remoncie, 3 piętro.
27	Al. Ujazdowskie	Śródmieście Południowe	382,00	34 305,28	89,80		biuro w odrestaurowanej kamienicy, 3 piętro
28	Al. Ujazdowskie	Śródmieście Południowe	425,00	38 166,87	89,80		Reprezentacyjna, odrestaurowana w 2005r kamienica biurowa, 3 piętro.
29	Al. Ujazdowskie	Śródmieście Południowe	200,00	17 960,88	89,80		Reprezentacyjna, odrestaurowana w 2005r kamienica biurowa, 2 piętro.
30	Rejon Plac Trzech Krzyży / Marszałkowska	Śródmieście Północne	294,00	25 800,00	87,76	1960	5 piętro
31	Poznańska	Śródmieście Południowe	368,00	32 261,16	87,67		odrestaurowana w 2018r kamienica biurowa, 4 piętro

Lp.	Adres	Lokalizacja	Pow. całkowita	Wartość (PLN)	Cena za m ² (PLN)	Rok budowy	Opis
32	Poznańska	Śródmieście Południowe	200,00	17 533,24	87,67		odrestaurowana w 2018r kamienica biurowa, 4 piętro
33	Szucha	Ujazdów	111,00	9 500,00	85,59	1932	4 piętro.
34	Plac Konstytucji	Śródmieście Południowe	202,00	17 233,46	85,31	1938	zrewitalizowana kamienica, 4 piętro
35	Al. Jerozolimskie	Śródmieście Południowe	133,00	10 806,46	81,25		Zmodernizowana, zabytkowa kamienica, 4 piętro.
36	Czackiego 7/9	Śródmieście Północne	245,00	19 906,64	81,25		3 piętro, stylowa kamienica biurowa, 6 kondygnacji naziemnych 3000 m2 do wynajęcia
37	Mazowiecka	Śródmieście Północne	160,00	13 000,26	81,25		loftowe biuro w stylowej kamienicy , 4 pokoje biurowe na 2 piętrze
38	Marszałkowska	Śródmieście Południowe	124,00	10 000,00	80,65	1898	odrestaurowana kamienica, 5 piętro
39	Baczyńskiego	Śródmieście Północne	250,00	20 000,00	80,00		1 piętro w kamienicy
40	Mokotowska 35	Śródmieście Południowe	700,00	55 379,38	79,11	1953	2014 grudzień (rewitalizacja kamienicy oraz nadbudowa o jedną kondygnację) 4 piętro
41	Wilcza	Śródmieście Południowe	309,00	24 446,04	79,11	1950	W 2011 budynek został wyremontowany i zmodernizowany, 3 piętro
42	Mokotowska / Koszykowa	Śródmieście Południowe	310,00	24 525,15	79,11		Lokal biurowy na 4 piętrze, układ gabinetowy
43	Wilcza	Śródmieście Południowe	105,00	8 200,00	78,10	1925	trzy duże pomieszczenia, toaleta i niewielki aneks kuchenny. Biuro na ostatnim, 5 piętrze
44	Kredytowa	Śródmieście Północne	250,00	19 500,00	78,00		połowa 4 piętra w kamienicy biurowej kl. B+
45	Okolice metra Świętokrzyska	Śródmieście Północne	249,00	19 166,82	76,98		stylowa kamienica oferująca do wynajęcia około 2 000 m2 powierzchni biurowej. Modernizacja w 2006 r. 2 piętro
46	Nowowiejska 6	Śródmieście Południowe	105,00	8 000,00	76,19	1940	5 pokoi, 1 piętro w kamienicy

Lp.	Adres	Lokalizacja	Pow. całkowita	Wartość (PLN)	Cena za m ² (PLN)	Rok budowy	Opis
47		Śródmieście Północne	103,00	7 725,00	75,00	1929	2 piętro
48	Wiejska 19	Śródmieście Południowe	3 000,54	222 338,59	74,10	XVIII w.	zrewitalizowana, kamienica biurowa. Biura znajdują się na piętrach 1-4
49	Al. Jerozolimskie	Śródmieście Północne	306,60	22 000,00	71,75	1930	5 piętro, do wykonczenia, pokoje do pracy indywidualnej oraz open space, kuchnia oraz toalety. Dwie klatki schodowe z windami. Klimatyzacja.
50	Al Ujazdowskie	Śródmieście Południowe	120,00	8 550,00	71,25	1878	5 poikoi na parterze
51	Żurawia 6/12	Śródmieście Południowe	120,00	8 400,00	70,00	1953	6 piętro.
52	Lekarska	Śródmieście Południowe	173,40	12 000,00	69,20	1920	dwupoziomowy, 1 piętro.
53		Śródmieście Północne	665,50	45 535,11	68,42	1895	odrestaurowana kamienica biurowa, 1 piętro.
54	Fredry	Śródmieście Północne	650,00	44 474,56	68,42	1896	W 1996 roku gruntowna renowacja, 2 piętro.
55	Marszałkowska	Śródmieście Południowe	219,69	14 939,00	68,00		lokal na 1 piętrze zabytkowego budynku, podział na 5 pokoi, doskonale nadaje się na centrum szkoleniowe lub szkołę języków obcych.
56	Wiejska	Śródmieście Południowe	600,00	40 796,86	67,99		odrestaurowana kamienica biurowa, 2 piętro.
57	Żurawia 6/12	Śródmieście Południowe	293,78	19 683,26	67,00		Powierzchnia podzielona na 6 pomieszczeń, 5 piętro.
58	w okolicy Rotundy	Śródmieście Północne	214,00	14 000,00	65,42	1961	Lokal 2 poziomowy z bezpośrednim wejściem z ulicy. Na parterze wejście od strony podwórka. Na piętrze 9 różnej wielkości pokoi kuchnia i 2 toalety
59	Plac Konstytucji	Śródmieście Południowe	219,00	14 300,00	65,30		1 piętro
60	Al. Jerozolimskie	Śródmieście Południowe	200,00	12 829,20	64,15	1899	odrestaurowana kamienica biurowa, 1 piętro.

Lp.	Adres	Lokalizacja	Pow. całkowita	Wartość (PLN)	Cena za m ² (PLN)	Rok budowy	Opis
61	Wilcza / E. Plater	Śródmieście Południowe	188,00	11 100,00	59,04		7 pokoi, 1 piętro.
62	Foksal	Śródmieście Północne	119,00	6 902,00	58,00	1950	Nieruchomość położona przy Trakcie Królewskim, 2 piętro
63	Al. Jerozolimskie 27	Śródmieście Północne	321,00	15 729,00	49,00	przedwojenna	4 piętro
64	Kapitulna	Stare Miasto	270,00	12 150,00	45,00	1960	Lokal składa się z 13 pokoi, dwóch WC i roboczej kuchni. Jest nieumeblowany
65	Miodowa	Śródmieście Północne	450,00	19 300,00	42,89	1960	Lokal składa się z 16 pokoi, dwóch WC i roboczej kuchni. Jest nieumeblowany. Parter.

Uwaga:

- W tabeli zebrano czynsze netto (bez opłat za korzystanie z powierzchni wspólnych, bez podatku VAT itp.).
- Trend czasowy zmiany cen jest stały gdyż badaniami objęto czynsze bieżące (z okresu ostatnich 2 miesięcy).

Wartości: średnia, najniższa i najwyższa cena najmu za 1 m²:

$$C_{\text{ŚR}} = 87,98 \text{ zł} ; C_{\text{min}} = 42,89 \text{ zł} ; C_{\text{max}} = 147,13 \text{ zł}$$

Brzegowe wartości współczynników korygujących obliczono wg formuły:

$$[C_{\text{min}}/C_{\text{ŚR}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{ŚR}}] = [0,49 ; 1,67]$$

Zakres współczynników korygujących:

Najważniejszymi czynnikami mającymi wpływ na cenę nieruchomości są położenie i klasa budynku (sposób zagospodarowania), pozostałe czynniki o porównywalnym znaczeniu to i stan techniczny, dostępna infrastruktura i parkingi.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela 2.

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja	Bardzo dobra	Trakt Królewski
	Dobra	Centrum – okolice ul. Marszałkowskiej i Al. Jerozolimskich
	Średnia	Śródmieście Południowe (do ul. Koszykowej)
	Słaba	Pozostałe części Śródmieścia
Klasa, standard wykończenia budynku	Dobra	Nowoczesny budynek, wysoki standard wykończenia i wyposażenia
	Średnia	Budynek użytkowy około 10 lat lub starszy, po modernizacji, spełniający standardy funkcjonalne
	Słaba	Budynek z lat 80/90 tych lub starszy, nie w pełni spełniający aktualne standardy
Stan techniczny	Dobra	Budynek w dobrym stanie technicznym nie wymagający żadnych prac poza bieżącym utrzymaniem
	Średnia	Budynek utrzymany w średnim stanie wymagający niewielkich prac konserwacyjnych lub bieżącego remontu
	Słaba	Budynek do remontu i modernizacji
Powierzchnia	Dobra	Do 200 m ²
	Średnia	Od 200 m ² do 1000 m ²
	Słaba	Powyżej 1000 m ²
Dojazd, parkingi	Dobra	Dogodny dojazd drogą główną, obszerne parkingi na terenie i w sąsiedztwie
	Średnia	Dojazd dobry drogami osiedlowymi, dostępna niezbędna ilość miejsc parkingowych w otoczeniu
	Słaba	Dojazd utrudniony, zbyt mała ilość lub brak miejsc parkingowych

Określenie wag cech rynkowych pozwoli zmierzyć wpływ zdefiniowanych powyżej cech na cenę nieruchomości.

Na podstawie badań- obserwacji preferencji potencjalnych nabywców określono wagi cech rynkowych zamieszczone w poniższej tabeli.

Procentowy wpływ wskaźnika korygującego na wartość podano w Tabeli 3.

Tabela 3.

Lp	Cecha rynkowa	Proc. wpływ na cechę (%)
1	Lokalizacja	30
2	Klasa /standard wykończenia	25
3	Stan techniczny	25
4	Powierzchnia	10
5	Dojazd i parkingi	10

Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie 1 m².

Tabela 4.

Lp	Cecha rynkowa	Cmin. Ul. Miodowa	Cmax. Plac Małachowskiego 2
1.	Lokalizacja	B. dobra	Bardzo dobra
2.	Klasa /standard wykończenia	Słaba	Dobra
3.	Stan techniczny	Słaba	Dobra
4.	Powierzchnia	Średnia	Dobra
5.	Dojazd i parkingi	Średnia	Średnia

Określenie wartości współczynników korygujących.

Tabela 5.

Lp	Cecha rynkowa	Proc. wpływ na cechę (%)	Min. wartość wsk. Koryg.	Max. wartość wsk. Koryg.
1.	Lokalizacja	30	0,15	0,50
2.	Klasa /standard wykończenia	25	0,12	0,42
3.	Stan techniczny	25	0,12	0,42
4.	Powierzchnia	10	0,05	0,17
5.	Dojazd i parkingi	10	0,05	0,17
	Razem:	100	0,49	1,68

6.1.1. Określenie wartości czynszu najmu za 1 mkw wycenianej nieruchomości.

Ocena opisowa powierzchni budynku dydaktycznego (kondygnacje nadziemne).

Tabela 6.

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis cechy
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Warszawa ul. Miodowa 22D
2.	Klasa /standard wykończenia	Średnia	Budynek stanowi lewą oficynę wpisanej do rejestru zabytków kamienicy przy ul. Miodowej 22. Kamienica zniszczona w trakcie Powstania Warszawskiego 1944r. została odbudowana w pierwotnym kształcie w latach 50-tych XX w. Budynek konserwowany
3.	Stan techniczny	Słaba	Budynek w stanie technicznym średnim / słabym
4.	Powierzchnia	Słaba	Powierzchnia użytkowa 2 703,70 m ²
5.	Dojazd i parkingi	Słaba	Dojazd drogą wewnętrzną, utrudniony dostęp i ograniczone możliwości manewrów dla samochodów, parkingi na działce wewn.

Określenie wartości czynszu powierzchni budynku dydaktycznego (kondygnacje nadziemne).

Tabela 7. Oszacowanie wartości

Cecha rynkowa	Waga [%]	Min. wartość współczynnika	Max. wartość współczynnika	Nieruchomość wyceniana
Lokalizacja	30	0,15	0,50	0,50
Klasa /standard wykończenia	25	0,12	0,42	0,27
Stan techniczny	25	0,12	0,42	0,12
Powierzchnia	10	0,05	0,17	0,05
Dojazd i parkingi	10	0,05	0,17	0,05
Razem:	100	0,49	1,68	0,99

Czynsz najmu brutto:

Wartość czynszu najmu brutto za 1 m² powierzchni użytkowej obiektu określa się wg. wzoru:

$$W_{\text{brutto1m2nadziemie}} = 87,98 \text{ zł/m}^2 \times 0,99 = 87,10 \text{ zł/ m}^2$$

W zaokrągleniu:

$$W_{\text{brutto1m2nadziemie}} = 87 \text{ zł/ m}^2$$

Czynsz najmu netto:

Rynkowa wielkość czynszu określona zostanie z uwzględnieniem następujących czynników (realny czynsz netto):

1. Współczynnik wykorzystania przyjęto w wysokości 0,90 ze względu na ponadstandardową powierzchnię do wynajmu, straty z tytułu pustostanów, zaległości czynszowe, określonych na podstawie badania rynku w wysokości 10%.
2. Koszty eksploatacyjne właściciela określono na podstawie badania rynku w wysokości 15% (ochrona, ubezpieczenie, konserwacja, koszty zarządu itp.).
3. Zastosowano współczynnik korekcyjny $E = 0,95$ ze względu upusty z tytułu negocjacji cen ofertowych, określonych na podstawie badania rynku w wysokości 5%.
4. Bieżące koszty mediów, dostawy energii, telefony pokrywają najemcy.

$$W_{\text{netto1m2nadziemie}} = 87,10 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,95 = 63,30 \text{ zł/ m}^2$$

W zaokrągleniu:

$$W_{\text{netto1m2nadziemie}} = 63 \text{ zł/ m}^2$$

6.2. Określenie czynszu rynkowego kondygnacji podziemnych (piwnic).

Ofertowe stawki czynszu za powierzchnie magazynowe zestawiono w Tabeli 8.

Tabela 8. Stawki czynszu za powierzchnie magazynowe.

Lp.	Adres	Lokalizacja	Pow. całkowita	Cena za całość (zł)	Cena za m ² (zł)	Opis
1	Leonidasa 49	Okęcie	790,00	28 440,00	36,00	stalowa hala, wysokość budynku 6,60 m – 8m
2	Wólczyńska 133	Bielany	483,34	15 466,88	32,00	Duży magazyn nr 40/41 blisko bramy wjazdowej
3		Ursynów	830,00	24 500,00	29,52	Wysokość 4,6 m
4	Bródno	Targówek	956,00	26 000,00	27,20	
5	Opacz Wielka	Włochy	2 093,00	56 448,48	26,97	
6	Jagiellońska 82	Praga-Północ	840,00	21 484,63	25,58	Magazyny posiadają betonową posadzkę, wysokość ścian: 5,3 m, poszycie ścian z blachy fałdowanej wypełnionej wełną
7	Olecka 23	Wawer	170,00	4 250,00	25,00	
8	Targówek Fabryczny		5 000,00	125 000,00	25,00	stalowa
9	Annopol	Białołęka Dworska	3 400,00	76 333,74	22,45	
10	Stary Rembertów	Rembertów	1 300,00	29 000,00	22,31	stalowa, wysokość 6 m. place utwardzone nawierzchnią betonową pow. około 4.000 m2, suwnica bramowa na estakadzie stalowej
11	Ulrychów	Wola	730,00	16 060,00	22,00	murowana, Wysokość 6 m.
12	Śródmieście Północne		2 300,00	47 500,00	20,65	stalowa. Wysokość 8 m.
13	Czechowice	Ursus	2 511,00	51 752,00	20,61	suwnica
14	Radiowo	Bielany	2 235,00	46 000,00	20,58	Wysokość 8,4 m, dwie suwnice 5T i 8T. Konstrukcja hal murowana
15	Międzylesie	Wawer	900,00	18 000,00	20,00	stalowa. Wysokość 6 m.
16	Groszówka	Wesoła	900,00	18 000,00	20,00	Hala składa się z części 500 m2 zbudowanej z płyty warstwowej, ocieplonej o wysokości 6m, oraz powierzchni 400 m2 murowanej ocieplonej o

Lp.	Adres	Lokalizacja	Pow. całkowita	Cena za całość (zł)	Cena za m ² (zł)	Opis
						wysokości 3,5 m
17	Białołęka	Praga Północ	500,00	9 675,00	19,35	stalowa. Wysokość 7 m.
18	Jagiellońska 82	Praga-Północ	2 920,00	49 948,35	17,11	
19	Arkuszowa	Radiowo	1 790,00	30 430,00	17,00	część hali ok 1/3 wyposażona w regały wysokiego składowania. Hala o wysokości 10m, ogrzewana
20	Łączyny 2/52	Ursynów	351,65	5 978,05	17,00	wysokość magazynu ok.5-6 metrów
21	Śródmieście Północne		5 140,00	87 380,00	17,00	stalowa
22	Zagrodowa	Wawer	600,00	9 900,00	16,50	murowana, Wysokość 3,35 m.
23	Śródmieście Północne		1 200,00	19 200,00	16,00	Wysokość hali 5 m
24		Ursus	60,00	900,00	15,00	poddasze
25	Księcia Ziemowita	Targówek	3 000,00	42 600,00	14,20	
26	Księcia Ziemowita	Targówek	3 124,00	42 611,00	13,64	
27	Działkowa	Włochy	7 000,00	91 000,00	13,00	stalowa
28	Mirów	Wola	18 000,00	192 600,00	10,70	stalowa
29	Mirów	Wola	8 000,00	85 600,00	10,70	stalowa
30	Kamionek	Praga-Południe	1 000,00	10 000,00	10,00	Budynek magazynowy o łącznej powierzchni użytkowej 6.041 m2, budynek 4-kondygnacyjny (piwnica + 3 kondygnacje nadziemne). Wysokość pomieszczeń od 2,8 m do 4,5 m. W budynku znajdują się 2 klatki schodowe i 2 windy.

Lp.	Adres	Lokalizacja	Pow. całkowita	Cena za całość (zł)	Cena za m ² (zł)	Opis
31	Bronisze		30,00	299,00	9,97	Konstrukcja stalowa
32	Annopol	Białołęka	1 600,00	11 520,00	7,20	nośność posadzki 5 T/m2
33	Targówek	Praga Północ	1 890,00	12 852,00	6,80	
34	Żerań	Białołęka	500,00	3 224,00	6,45	
35	Okęcie	Włochy	2 500,00	15 000,00	6,00	

Uwaga:

- W tabeli zebrano czynsze netto (bez opłat za korzystanie z powierzchni wspólnych, bez podatku VAT itp.).
- Trend czasowy zmiany cen jest stały gdyż badaniami objęto czynsze bieżące (z okresu ostatnich 2 miesięcy).

Wartości: średnia, najniższa i najwyższa cena najmu za 1 m²:

$$C_{\text{ŚR}} = 18,27 \text{ zł} ; C_{\text{min}} = 6,00 \text{ zł} ; C_{\text{max}} = 36,00 \text{ zł}$$

Brzegowe wartości współczynników korygujących obliczono wg formuły:

$$[C_{\text{min}}/C_{\text{ŚR}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{ŚR}}] = [0,33 ; 1,97]$$

Zakres współczynników korygujących:

Najważniejszymi czynnikami mającymi wpływ na cenę nieruchomości są położenie i klasa budynku (sposób zagospodarowania), pozostałe czynniki o porównywalnym znaczeniu to i stan techniczny, dostępna infrastruktura i parkingi.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela 9.

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja	Bardzo dobra	Śródmieście
	Dobra	Mokotów, Wola, Ochota, Żoliborz i Ursynów, Saska Kępa (Praga Południe)
	Średnia	Pozostałe dzielnice lewobrzeżnej Warszawy, Praga Południe, Praga Północ, Targówek
	Słaba	Pozostałe dzielnice we wschodniej cz. Warszawy
Klasa, standard wykończenia budynku	Dobra	Dobry standard wykończenia i wyposażenia
	Średnia	Budynek użytkowy około 10 lat lub starszy, po modernizacji, spełniający standardy funkcjonalne
	Słaba	Budynek z lat 80/90 tych lub starszy, nie w pełni spełniający aktualne standardy
Stan techniczny	Dobra	Budynek w dobrym stanie technicznym nie wymagający żadnych prac poza bieżącym utrzymaniem
	Średnia	Budynek utrzymany w średnim stanie wymagający niewielkich prac konserwacyjnych lub bieżącego remontu
	Słaba	Budynek do remontu i modernizacji
Powierzchnia	Dobra	Do 200 m ²
	Średnia	Od 200 m ² do 1000 m ²
	Słaba	Powyżej 1000 m ²
Dojazd, parkingi	Dobra	Dogodny dojazd drogą główną, obszerne parkingi na terenie i w sąsiedztwie
	Średnia	Dojazd dobry drogami osiedlowymi, dostępna niezbędna ilość miejsc parkingowych w otoczeniu
	Słaba	Dojazd utrudniony, zbyt mała ilość lub brak miejsc parkingowych

Określenie wag cech rynkowych pozwoli zmierzyć wpływ zdefiniowanych powyżej cech na cenę nieruchomości.

Na podstawie badań- obserwacji preferencji potencjalnych nabywców określono wagi cech rynkowych zamieszczone w poniższej tabeli.

Procentowy wpływ wskaźnika korygującego na wartość podano w Tabeli 10.

Tabela 10.

Lp	Cecha rynkowa	Proc. wpływ na cechę (%)
1	Lokalizacja	30
2	Klasa /standard wykończenia	25
3	Stan techniczny	25
4	Powierzchnia	10
5	Dojazd i parkingi	10

Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie 1 m².

Tabela 11.

Lp	Cecha rynkowa	Cmin Włochy - Okęcie	Cmax. Okęcie Leonidasa
1.	Lokalizacja	Słaba	Średnia
2.	Klasa /standard wykończenia	Słaba	Średnia
3.	Stan techniczny	Słaba	Dobra
4.	Powierzchnia	Słaba	Średnia
5.	Dojazd i parkingi	Średnia	Średnia

Określenie wartości współczynników korygujących.

Tabela 12.

Lp	Cecha rynkowa	Proc. wpływ na cechę (%)	Min. wartość wsk. Koryg.	Max. wartość wsk. Koryg.
1.	Lokalizacja	30	0,10	0,59
2.	Klasa /standard wykończenia	25	0,08	0,49
3.	Stan techniczny	25	0,08	0,49
4.	Powierzchnia	10	0,03	0,20
5.	Dojazd i parkingi	10	0,03	0,20
	Razem:	100	0,32	1,97

6.2.1. Określenie wartości czynszu za 1 mkw wycenianej nieruchomości.

Ocena opisowa powierzchni budynku szkoły (kondygnacje podziemne).

Tabela 13.

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis cechy
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Warszawa ul. Miodowa 22D
2.	Klasa /standard wykończenia	Słaba	Piwnice w budynku odbudowanego w latach 50 tych XX w. w słabym stanie technicznym
3.	Stan techniczny	Słaba	Występowanie uszkodzeń rys i zawilgocenia ścian w podziemnej części budynku (zgodnie z ekspertyzą)
4.	Powierzchnia	Średnia	Powierzchnia użytkowa 248,50 m ²
5.	Dojazd i parkingi	Słaba	Dojazd drogą wewn., utrudniony dostęp i ograniczone możliwości manewrów dla samochodów

Określenie wartości czynszu najmu powierzchni budynku dydaktycznego (piwnice).

Tabela 14. Oszacowanie wartości

Cecha rynkowa	Waga [%]	Min. wartość współczynnika	Max. wartość współczynnika	Nieruchomość wyceniana
Lokalizacja	30	0,17	0,44	0,59
Klasa /standard wykończenia	25	0,14	0,36	0,08
Stan techniczny	25	0,14	0,36	0,08
Powierzchnia	10	0,06	0,15	0,12
Dojazd i parkingi	10	0,06	0,15	0,03
Razem:	100	0,57	1,46	0,90

Czynsz najmu brutto:

Wartość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej obiektu określa się wg. wzoru:

$$W_{\text{brutto1m2Piwnice}} = 18,27 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 = 16,44 \text{ zł/ m}^2$$

W zaokrągleniu:

$$W_{\text{brutto1m2Piwnice}} = 16 \text{ zł/ m}^2$$

Czynsz najmu netto:

Rynkowa wielkość czynszu określona zostanie z uwzględnieniem następujących czynników (realny czynsz netto):

1. Współczynnik wykorzystania przyjęto w wysokości 0,90 ze względu na straty z tytułu pustostanów, zaległości czynszowe, określonych na podstawie badania rynku w wysokości 10%.
2. Koszty operacyjne właściciela określono na podstawie badania rynku w wysokości 15%.

3. Współczynnik korekcyjny $E = 0,95$ ze względu upustu z tytułu negocjacji cen ofertowych, określonych na podstawie badania rynku w wysokości 5%.
4. Bieżące koszty mediów, dostawy energii, telefony pokrywają najemcy.

$$W_{\text{netto1mkwpiwnice}} = 16,44 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,95 = 11,95 \text{ zł/ m}^2$$

W zaokrągleniu:

$$W_{\text{netto1mkwpiwnice}} = 12 \text{ zł / m}^2$$

6.3.STAWKI CZYN SZU DZIERŻAWNEGO OKREŚLONE NA PODSTAWIE ZARZĄDZENIA NR 562/2021 PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY Z 14 KWIETNIA 2021 R.

§ 1.

1. Zarządzenie określa sposób obliczania minimalnych stawek czynszu netto z tytułu najmu nieruchomości oświatowych, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarządzenie dotyczy wynajmowania nieruchomości oświatowych na czas oznaczony do 3 lat.
3. Zarządzenie nie dotyczy części nieruchomości oświatowych wykorzystywanych na cele mieszkalne oraz nieruchomości oświatowych zlokalizowanych poza terenem m.st. Warszawy.
4. Do stawek czynszu dolicza się należny podatek VAT.

§ 3. Ustala się następujący sposób obliczenia:

1. minimalnej wysokości miesięcznego czynszu z tytułu najmu na wyłączność za jeden metr kwadratowy przy zastosowaniu wzoru:
$$\text{OpW} = \text{BSN1} * \text{W0} * \text{W1} * \text{W2} * \text{W3} * \text{W4} * \text{W5} * \text{W6} * \text{W7}$$
2. minimalnej wysokości czynszu za jedną godzinę z tytułu najmu na godziny przy zastosowaniu wzoru:
$$\text{OpG} = \text{BSN2} * \text{W0} * \text{W1} * \text{W2} * \text{W3} * \text{W4} * \text{W5} * \text{W6} * \text{W7} * \text{W8}$$
 - gdzie znaczenie poszczególnych symboli jest następujące:
 - a) OpW – minimalny miesięczny czynsz z tytułu najmu na wyłączność za jeden metr kwadratowy,
 - b) OpG – minimalny czynsz za jedną godzinę z tytułu najmu na godziny,
 - c) BSN1 – miesięczna bazowa stawka czynszu najmu za jeden metr kwadratowy,
 - d) BSN2 - bazowa stawka czynszu najmu za godzinę,
 - e) W0 - wskaźnik korygujący stosowany w zależności od tego, na terenie której dzielnicy m.st. Warszawy położona jest nieruchomość oświatowa, przy czym wartość tego wskaźnika dla poszczególnych dzielnic określona została w załączniku nr 1,
 - f) W1 – wskaźnik korygujący stosowany w przypadku, gdy pomieszczenie będące przedmiotem najmu wyposażone jest w urządzenie lub urządzenia multimedialne, które używane będą przez najemcę,

- g) W2 - wskaźnik korygujący stosowany w przypadku, gdy umowa najmu zawierana jest na okres co najmniej 3 miesięcy,
- h) W3 - wskaźnik korygujący stosowany w przypadku, gdy najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie w celu realizacji nieodpłatnych zajęć dydaktyczno-wychowawczych na rzecz dzieci i młodzieży zamieszkałej na terenie m.st. Warszawy albo uczęszczającej do szkół lub przedszkoli działających na terenie m.st. Warszawy,
- i) W4 - wskaźnik korygujący stosowany w przypadku, gdy najemcą jest organ prowadzący niepubliczną szkołę lub placówkę oświatową wpisaną do ewidencji, o której mowa w art. 168 ust. 1 i 9 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. - Prawo oświatowe (Dz. U. z 2020 r. poz. 910, z późn. zm.) lub organ prowadzący publiczną szkołę lub placówkę oświatową i jednocześnie przedmiot najmu wykorzystywany jest wyłącznie w celu zapewnienia miejsca do prowadzenia działalności edukacyjnej przez te szkoły i placówki, z zastrzeżeniem, że wskaźnika tego nie stosuje się w przypadku najmów w celu zapewnienia miejsca do prowadzenia działalności szkół policealnych oraz szkół dla dorosłych,
- j) W5 - wskaźnik korygujący stosowany w przypadku, gdy najemcą jest osoba fizyczna lub prawna prowadząca na terenie szkoły lub placówki stołówkę, której podstawowa działalność polega na zapewnieniu wyżywienia uczniom lub wychowankom oraz pracownikom tej szkoły lub placówki,
- k) W6 - wskaźnik korygujący stosowany w przypadku, gdy najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie w celu realizacja zadań na rzecz mieszkańców m.st. Warszawy z obszaru sportu, kultury, edukacji lub promocji zdrowia, pod warunkiem, że realizacja tych zadań jest bezpłatna dla mieszkańców i nie posiada znamion działalności komercyjnej, z zastrzeżeniem, że wskaźnik ten nie dotyczy działalności opisanej w wskaźniku W3,
- l) W7 - wskaźnik korygujący stosowany w przypadku, gdy najemcą jest Okręgowa Komisja Egzaminacyjna lub Mazowieckie Kuratorium Oświaty,
- m) W8 - wskaźnik korygujący stosowany w przypadku, gdy najemcą jest uczniowski klub sportowy działający na podstawie art. 4 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1133).

Przyjęto założenia:

1. Budynek zlokalizowany w Śródmieściu – W0 = 1,2
2. Pomieszczenia bez urządzeń medialnych – W1 = 1

Sumaryczny wskaźnik korygujący czynsz bazowy wynosi 1,2.

WALORYZACJA BAZOWYCH STAWEK CZYNSZU

Czynsz bazowy został zwaloryzowany zgodnie ze sposobem waloryzacji zawartym w Zarządzeniu nr 136/2020 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych

§ 26. 1. Waloryzacja czynszu następuje corocznie w przypadku wzrostu cen o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany

przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.

2. Zwaloryzowany czynsz obowiązuje każdorazowo od kwietnia danego roku, w którym Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły.

3. Waloryzacją nie obejmuje się czynszu najmu obowiązującego krócej niż 12 miesięcy (...).

5. Nie dokonuje się waloryzacji czynszu w roku 2021;

6. W roku 2023 waloryzacja czynszu wyniesie 10%.

Rok	Waloryzacja	Wsp. waloryzacji
2021	brak	1,000
2022	14,40 %	1,144
2023	10,00 %	1,258

Współczynnik waloryzacji bazowych stawek czynszu przyjęto w wysokości 1,258.

MINIMALNA WYSOKOŚĆ MIESIĘCZNEGO CZYNSZU Z TYTUŁU NAJMU NA WYŁĄCZNOŚĆ ZA JEDEN METR KWADRATOWY:

Rodzaj infrastruktury	lp.	przedmiot najmu	miesięczna bazowa stawka najmu za jeden m2	Wsp. Waloryzacji	Wskaźnik korygujący	Minimalna wysokość miesięcznego czynszu
Nauka	1	sala lekcyjna	20,33 zł	1,258	1,2	30,69 zł
Pozostała powierzchnia wewnątrz budynku	2	pomieszczenia biurowe	20,33 zł			30,69 zł
	3	pozostałe pomieszczenia, w tym ciągi komunikacyjne, powyżej poziomu gruntu	12,20 zł			18,42 zł
	4	pozostałe pomieszczenia na poziomie -1 oraz inne pomieszczenia nieprzystosowane do stałego pobytu osób (np. magazynowe, bez otworów okiennych)	8,13 zł			12,27 zł
	5	szatnia	12,20 zł			18,42 zł

7. PODSUMOWANIE

Czynsz najmu brutto nadziemie:

$$W_{\text{brutto1m2nadziemie}} = 87 \text{ zł/ m}^2$$

Czynsz najmu netto nadziemie:

$$W_{\text{netto1m2nadziemie}} = 63 \text{ zł/ m}^2$$

Czynsz najmu brutto piwnice:

$$W_{\text{brutto1m2Piwnice}} = 16 \text{ zł/ m}^2$$

Czynsz najmu netto piwnice:

$$W_{\text{netto1mkwpiwnice}} = 12 \text{ zł/ m}^2$$

Rekomendacja autora niniejszej wyceny:

Do przetargu na wynajem powierzchni w budynku położonym przy ul. Miodowej 22 D rekomenduję wartości brutto.

8. KOMENTARZ I WNIOSKI.

- Uzyskana w procesie wyceny wartość czynszu jest wartością szacunkową ustaloną na podstawie zdarzeń zaistniałych na badanym rynku nieruchomości.
- Wartości otrzymanej w procesie wyceny nie należy jednak utożsamiać z ceną, ponieważ ta może być ustalona jedynie w dokonanej transakcji.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zleceniodawcę.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej nieruchomości.
- 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.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Niniejszy operat szacunkowy nie jest oceną stanu technicznego, ekspertyzą techniczną, inwentaryzacją budowlaną w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego.
- W wypadku wyraźnej zmiany sytuacji na rynku nieruchomości lub zmiany stanu prawnego nieruchomości wycena powinna podlegać aktualizacji.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej. Zakłada się, iż autorowi niniejszego opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Oznaczenie nieruchomości w zakresie położenia, wymiarów i granic przyjęto na podstawie oświadczenia oraz dokumentów przedstawionych przez zleceniodawcę.

- Informacje zawarte w operacie objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz tajemnicą wynikającą z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
- Kopia polisy ubezpieczeniowej Rzeczoznawcy Majątkowego została przekazana do umowy zlecenia.

10. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna.
- Załącznik nr 2. Analiza ekonomiczna rynku.
- Załącznik nr 3. Mapy ze strony mapa.um.warszawa.pl
- Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 02.09.2009r.
- Wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 02.09.2009r.
- Wypis z rejestru budynków dla działki nr 14/3 z obrębu 5-02-08, wydany przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, dnia 23.06.2010r.
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 63/1 z obrębu 5-02-08 z dnia 04.03.2014r.
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 15 z obrębu 5-02-08 z dnia 04.03.2014r.
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki nr 67/1 z obrębu 5-02-08 z dnia 04.03.2014r.
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 2661/2009, z dnia 20.10.2009r. stwierdzająca nabycie z mocy prawa własności nieruchomości.
- Książka obiektu budowlanego - budynku szkolnego w Warszawie, przy ul. miodowej 22D.
- Inwentaryzacja Budowlana Zespół Państwowych Szkół Muzycznych nr 1 w Warszawie ul. Miodowa 22D, z listopada 2013r.
- Ekspertyza techniczna, ocena stanu technicznego budynku szkolnego przy ul. Miodowej 22D w Warszawie, ze stycznia 2007r.
- Protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego z 2019r.
- Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 519/Ś/2016 z dnia 17.08.2016r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.

Operat szacunkowy sporządził:

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna z oględzin nieruchomości

Widok zewnętrzny budynku – od strony pld. wsch.



Widok od str. płn. – zach. – drogi wewnętrznej

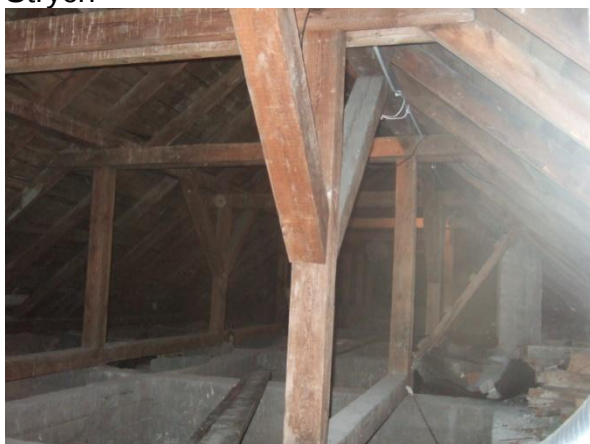


Kondygnacje nadziemne





Strych



Piwnice



Załącznik nr 2.

ANALIZA EKONOMICZNA RYNKU.

Analiza ekonomiczna rynku z uwzględnieniem wskazania obszarów ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością.

RYNEK POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH

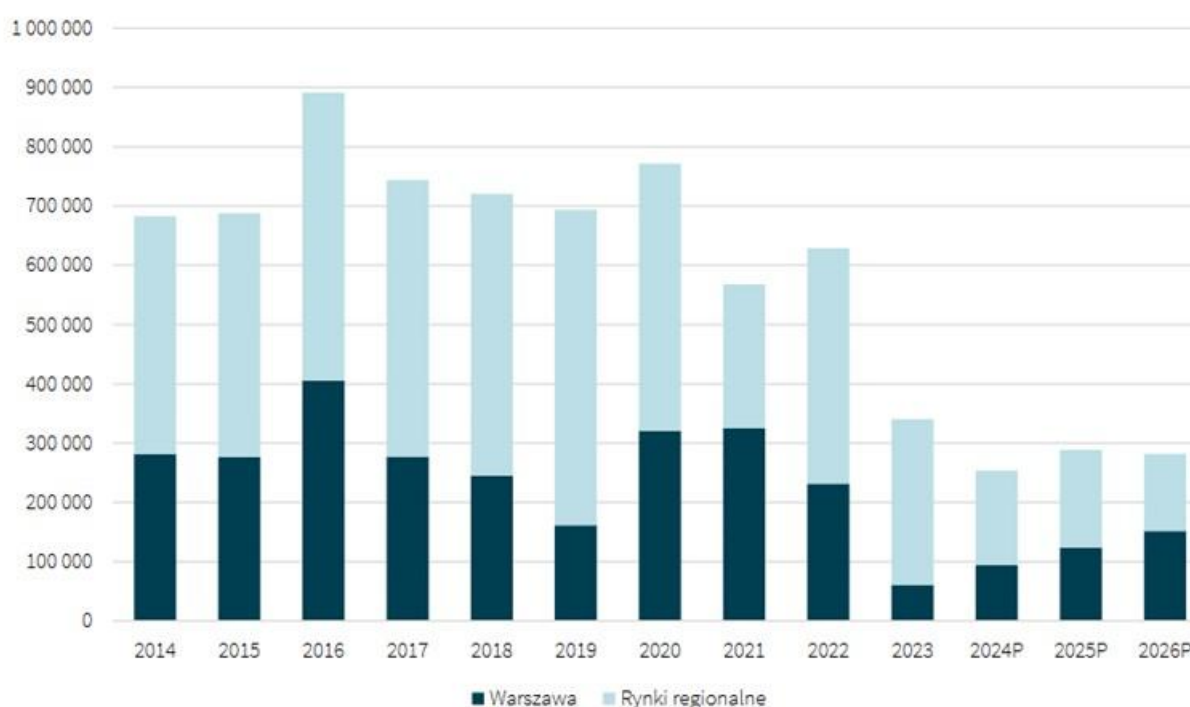
Niższa nowa podaż budynków użytkowych

2024 r. będzie kolejnym rokiem ze znacząco niższym poziomem nowej podaży w Warszawie. Tym razem do stolicy dołączą również miasta regionalne.

W całym 2024 r. na głównych rynkach w Polsce zostanie ukończonych ok. 250 000 m² powierzchni biurowej. To znaczący spadek w porównaniu do lat 2017-2022, gdy średnioroczna nowa podaż kształtowała się na poziomie ponad 600 000 m².

Pogarszająca się sytuacja ekonomiczna, wydłużone procesy decyzyjne i cięcia budżetowe po stronie najemców a także wysokie koszty finansowania inwestycji spowodowały, że wielu deweloperów zrewidowało swoje plany na lata 2024-25. Decyzje o starcie budowy są w znacznej części uzależnione od pozyskania kluczowego najemcy, a deweloperzy koncentrują się na zapełnieniu nowo ukończonych inwestycji.

Nowa podaż – główne rynki biurowe w Polsce (m²)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Wprowadzenie na stałe pracy hybrydowej wśród najemców korporacyjnych przekłada się na zmniejszenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową o średnio 20-30%. Przewidujemy, że niższa aktywność budowlana będzie nową normalnością dla rynku biurowego na najbliższe kilka lat.

Rynek biurowy w Warszawie

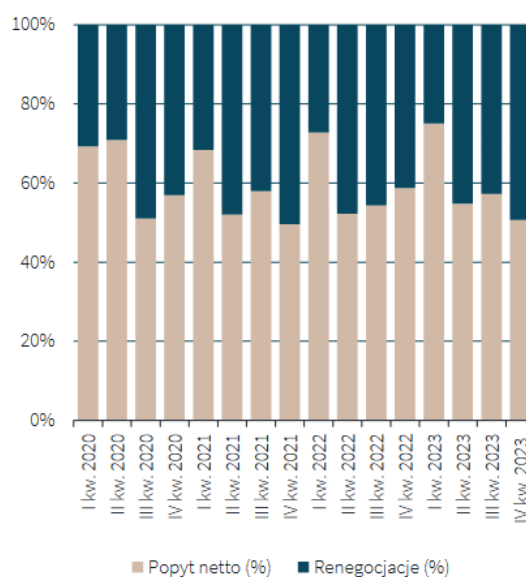
Najemcy nie mają dużego wyboru

Za nami pierwszy rok ze skrajnie niską nową podażą. W 2023 r. deweloperzy oddali niewiele ponad 60 000 m², co mocno kontrastuje z wynikami z ostatnich kilku lat (200-300 000 m²). Nic nie zapowiada, by sytuacja na rynku miała się zmienić w nadchodzących dwunastu miesiącach. 2024 r. będzie kolejnym okresem z bardzo niskim poziomem nowej podaży. Obecnie, szacujemy, że wyniesie ona około 94 000 m² (z czego 15 500 m² to powierzchnia po renowacji).

Ograniczona dostępność nowej powierzchni znalazła bezpośrednie odzwierciedlenie w decyzjach najemców. W minionym roku przedłużenia / renegotjacje obowiązujących umów najmu stanowiły 42,7% całkowitego popytu, przy czym w samym IV kw. ich udział wyniósł ponad 49%.

Nie był to jednak jedyny powód dużej popularności tego typu transakcji. Obecne warunki rynkowe, tj. wysokie koszty aranżacji powierzchni od stanu deweloperskiego, mniejsza elastyczność deweloperów w zakresie negocjacji warunków najmu, a także często brak jasności co do modelu pracy w najbliższych latach wśród samych najemców, skłaniają firmy do pozostania w obecnej lokalizacji. Należy jednak zaznaczyć, że dotyczy to przede wszystkim najemców, którzy zajmują dobre jakościowo powierzchnie. Najemcy poszukujący nowego biura przywiązują szczególną uwagę do standardu oferowanej powierzchni. Stąd relatywnie szybki spadek pustostanów w inwestycjach ukończonych w ostatnich latach.

Udział renegotjacji w popycie (m²)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

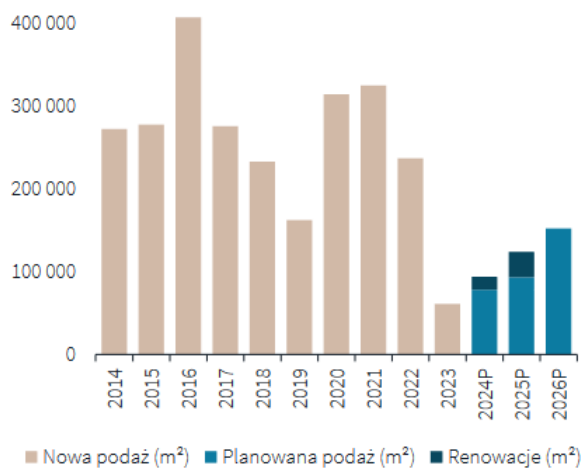
Popyt

Po dość słabym początku, aktywność na rynku najmu wyraźnie przyspieszyła w drugiej połowie roku. Finalnie, całkowity popyt w 2023 r. wyniósł 749 000 m², z czego 256 000 m² zostało wynajęte w IV kw.

Dwie strefy centralne odnotowały najwyższe wolumeny transakcyjne. To właśnie w tych lokalizacjach najemcy podpisali najwięcej nowych umów, co jest związane z relatywnie wyższą dostępnością nowej powierzchni biurowej.

W minionym roku najwięcej powierzchni wynajęły firmy z sektora usług profesjonalnych – ponad 19% popytu. Ich aktywność koncentrowała się w strefach Centrum (głównie okolice Ronda Daszyńskiego) oraz COB. Na

Nowa podaż (m²)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

kolejnych miejscach uplasowali się najemcy z sektora produkcyjnego (14%) i IT (11%).

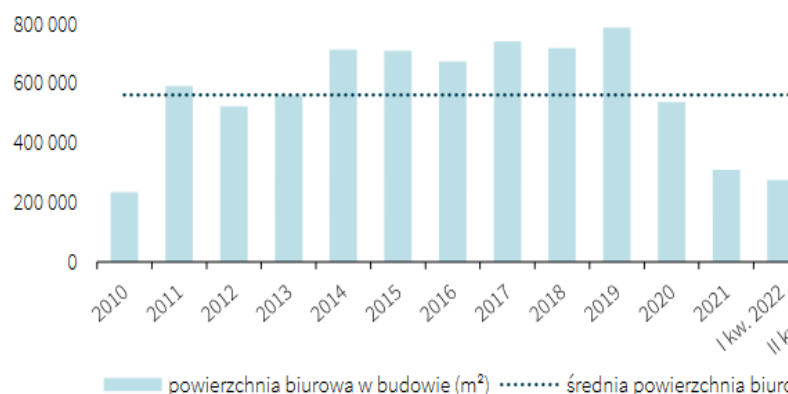
Podaż

Na koniec IV kw. 2023 r. całkowite zasoby biurowe w Warszawie wyniosły 6,23 mln m². Ograniczenie aktywności deweloperskiej przełożyło się na drastyczny spadek nowej podaży, która w całym roku wyniosła jedynie 61 000 m². Największy przyrost zasobów został odnotowany w ostatnim kwartale roku (ponad 40 000 m²).

W przeciwieństwie do poprzednich lat, większość nowej powierzchni zasiliła strefy poza centrum miasta.

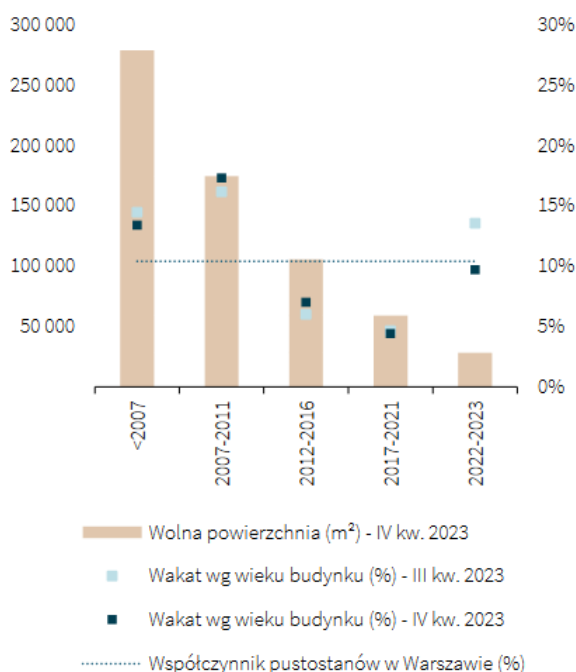
Na koniec 2023 r. w budowie / przebudowie znajdowało się ponad 230 000 m². Ostatnio tak niski wynik rynek odnotował w 2010 r., czyli po globalnym kryzysie finansowym. Nie należy jednak oczekiwać, że nadchodzące lata przyniosą spektakularne odbicie w tym obszarze. Wiele najemców wciąż wypracowuje nowy, post-pandemiczny model pracy, z czym wiąże się stopniowe dostosowywanie portfolio biurowego.

Powierzchnia w budowie (m²)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Poziom wakatu wg wieku budynku



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

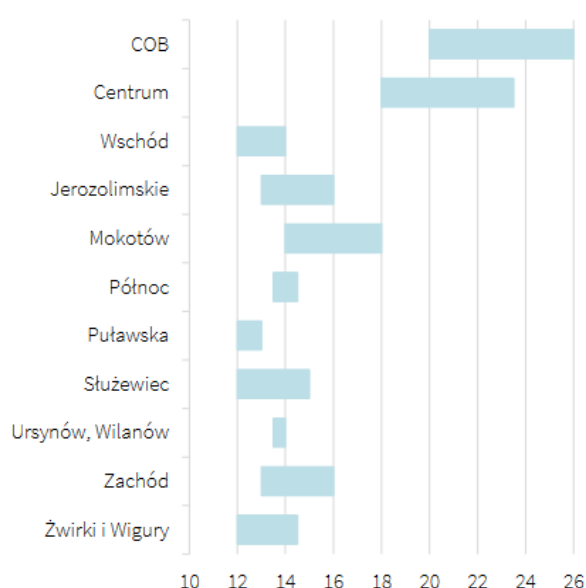
Rynek nadal nie osiągnął punktu równowagi, dlatego deweloperzy wykazują daleko idącą ostrożność w rozpoczynaniu nowych inwestycji. Start części projektów – w szczególności zlokalizowanych poza strefami centralnymi – jest uzależniony od pozyskania kluczowego najemcy na 40%-100% powierzchni, a projekty spekulacyjne – np. Vena (15 400 m², PHN) stanowią wyjątki. Aktywność budowlana koncentruje się w centrum miasta. W ostatnim kwartale 2023 r. rozpoczęto tu budowę drugiego etapu kompleksu Studio (23 500 m², Skanska), a deweloperzy zapowiedzieli już kolejne inwestycje, m.in. Skyliner II (23 000 m², Karimpol).

Pustostany

W ciągu czterech kwartałów 2023 r. współczynnik pustostanów dla Warszawy obniżył się o 1,2 p.p. do poziomu 10,4% na koniec IV kw. Z uwagi na wysoki popyt, strefy centralne odnotowały silniejszą dynamikę spadku r/r z 10,5% do 8,5%. W przypadku lokalizacji poza centrum, wskaźnik obniżył się z 12,4% do 11,9% r/r. Trend spadkowy będzie kontynuowany również w 2024 r. Narastające zapotrzebowanie na nowoczesne, zrównoważone budownictwo przekłada się na stabilny popyt na najlepsze jakościowo powierzchnie biurowe. Z uwagi na pandemiczne spowolnienie rynku, początkowo nowo ukończone projekty notowały wysoki wskaźnik pustostanów. Obecnie, budynki oddane do użytku po 2019 r. mają wakat na poziomie ok. 5%. Z drugiej strony, rośnie liczba starszych obiektów mierzących się z długoterminowymi pustostanami, pomimo konkurencyjnej oferty cenowej.

Czynsze

Czynsze bazowe (euro/ m²/ miesiąc)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

W 2023 r. czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe w centrum miasta utrzymały się na stabilnym poziomie r/r od 18 do 26 €/m²/m-c. Ostatni kwartał roku przyniósł wzrost stawek poza centrum do 12 – 18 €/m²/m-c, co było spowodowane ograniczoną dostępnością nowej powierzchni. Kolejny rok z luką nowej podaży połączony z oczekiwanym ożywieniem w gospodarce przełożą się na dalsze wzrosty stawek za najlepsze nieruchomości. Z uwagi na wysokie koszty aranżacji powierzchni wydłużeniu uległa średnia długość umowy najmu, która w nowych budynkach wynosi 5-10 lat. Właściciele starszych obiektów wykazują się znacznie większą elastycznością. Nowe umowy są nadal zawierane na 3-5 lat, a w przypadku renegotiacji na 2-5 lat.

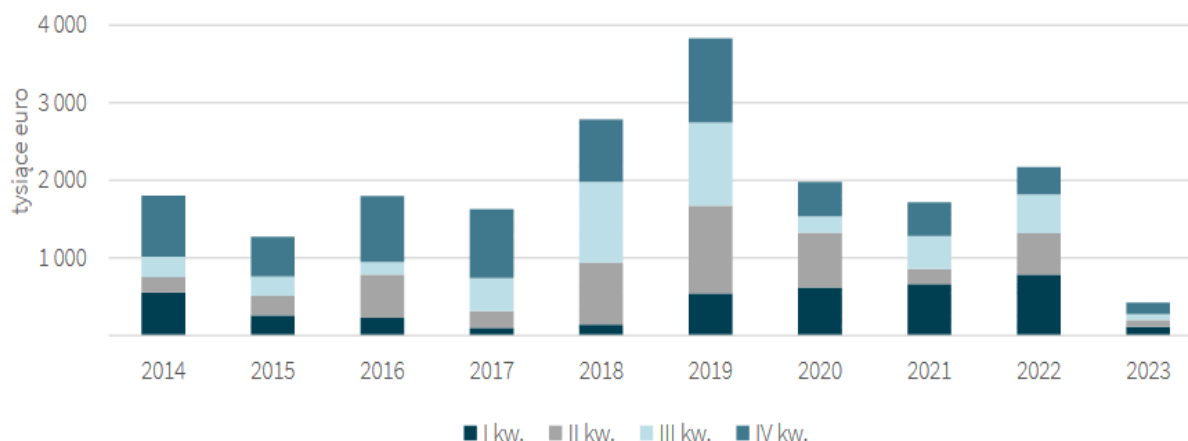
Inwestycje

Rynek inwestycji biurowych pozostawał stonowany przez cały 2023 rok. W czwartym kwartale inwestorzy wydali w tym segmencie ok. 151 mln euro, co podniosło całoroczne obroty do poziomu przekraczającego 427 mln euro. Oznacza to spadek o 80% w porównaniu z 2022 r., kiedy to rynek był świadkiem zakończenia rekordowej sprzedaży Warsaw Hub. Jest to też najniższy wynik od 2009 roku. Prawie wszystkie transakcje nabycia nieruchomości biurowych w 2023 r. dotyczyły nieruchomości warszawskich. Jedynym nowoczesnym projektem biurowym sprzedanym w miastach regionalnych był krakowski Onyx. Struktura kapitału zainwestowanego w biura pozostała zdominowana przez inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej.

Największą transakcją biurową w 2023 r. był zakup Mokotów Nova przez M&A Capital od Tristan Capital Partners za około 75 mln €. Równie znacząca była sprzedaż kompleksu biurowego Wola Retro. Inwestycja zrealizowana przez Develia w 2019 r., została zakupiona przez węgierskiego inwestora - Adventum International, za ok. 70 mln €. Wśród największych transakcji 2023 r. znalazły się również Warta Tower, sprzedana przez Globalworth do Cornerstone za 63,4 mln € oraz My Place II, nabyte przez czeskiego

inwestora Trigea od Echo Investment. Wartość tej transakcji osiągnęła prawie 45 mln €. Mimo ograniczonej aktywności sektor biurowy przyciągnął uwagę nowych graczy na rynku. Kompleks biurowy Celebro, z największym najemcą firmą Avon, został zakupiony przez fundusz Eika Real Estate od White Stone, co stanowiło pierwszą transakcję tego litewskiego inwestora w Polsce. Część zakupionej nieruchomości została zaadaptowana na potrzeby Centrum Badań Klinicznych Pratia, spółki z Grupy Neuca - jednej z największych firm farmaceutycznych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym (€)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Oslabiona aktywność inwestorów oraz utrzymujący się wysoki koszt finansowania doprowadziły do dalszego wzrostu stóp kapitalizacji. Na koniec roku stawki dla najlepszych warszawskich aktywów biurowych, z umowami najmu przekraczającymi 5 lat, były szacowane na ok. 6.0%.

Rynek magazynowy w Polsce w 2023r.

Rynek magazynowy w Polsce – podstawowe wskaźniki w 2023 r.

32,9 mln m² +13% r/r Zasoby	3,2 mln m² -22% r/r Popyt netto	5,1 mln m² -11% r/r Popyt brutto	7,7% +2,6 pp r/r Wsk. pustostanów
--	--	---	---

Kontekst europejski

Lepsze wyniki w drugiej połowie roku

Poprawa nastrojów pozwoliła osiągnąć wyniki bliskie silnemu przedpandemijnemu 2020 r. W ciągu 2023 r. na europejskich rynkach wynajęto 24,5 miliona m². To nadal 26% poniżej wyników z wyjątkowego 2022 r., ale już zaledwie 12% poniżej pięcioletniej średniej (2018-2022).

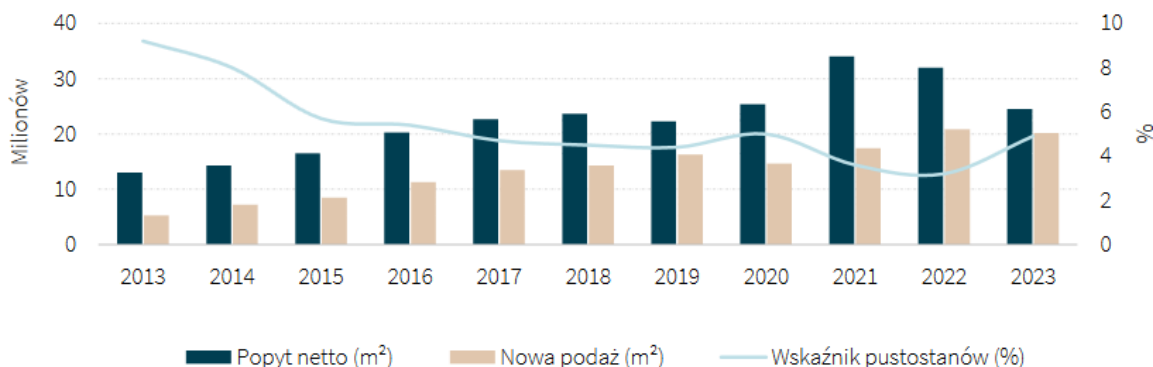
Operatorzy logistyczni utrzymali relatywnie stabilne tempo, podczas gdy firmy produkcyjne, z 21%-owym udziałem w popycie netto, napędzały europejski rynek. Mimo, iż aktywność branży e-commerce pozostawała wstrzymana, spodziewamy się jej wznowienia wraz z dalszym rozwojem obsługi tzw. ostatniej mili.

Wyniki nowej podaży, ze spadkiem na poziomie 4% rok/rok, odzwierciedlały malejące wolumeny powierzchni w budowie. Mimo to, średni wskaźnik pustostanów wzrósł do 4,9%, zdecydowanie przekraczając 5% na wybranych rynkach.

Poprawa otoczenia gospodarczego

 24,5 miliona m² (-26% r/r) Popyt netto w Europie	 20,2 miliona m² (-4% r/r) Nowa podaż w Europie
---	---

Europa – popyt netto i nowa podaż



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Ryzyka i niepewność pozostają podwyższone, jednak projekcje PKB pozwalają na ostrożny optymizm w stosunku do 2024 roku. Mimo różnego tempa wzrostu, większość europejskich gospodarek zaobserwuje poprawę wskaźników. Zgodnie z Oxford Economics, w latach 2024-2027 strefa euro zanotuje wzrost na poziomie 6,1%. Polska ma przewyższyć tę dynamikę, ze wzrostem PKB o około 10,8%. Chociaż inflacja maleje zgodnie z oczekiwaniami, nadal pozostaje podwyższona i utrzymuje niechęć do ryzyka a ceny rosną. Kolejne ruchy dotyczące stóp procentowych będą prawdopodobnie związane z obniżkami, jednak przewidywania kiedy i o ile nadal ulegają zmianom.

Oczekuje się, że poprawa stabilności i przewidywalności w 2024 r. pomoże odbudować rynek i pobudzić aktywność w nadchodzących kwartałach.

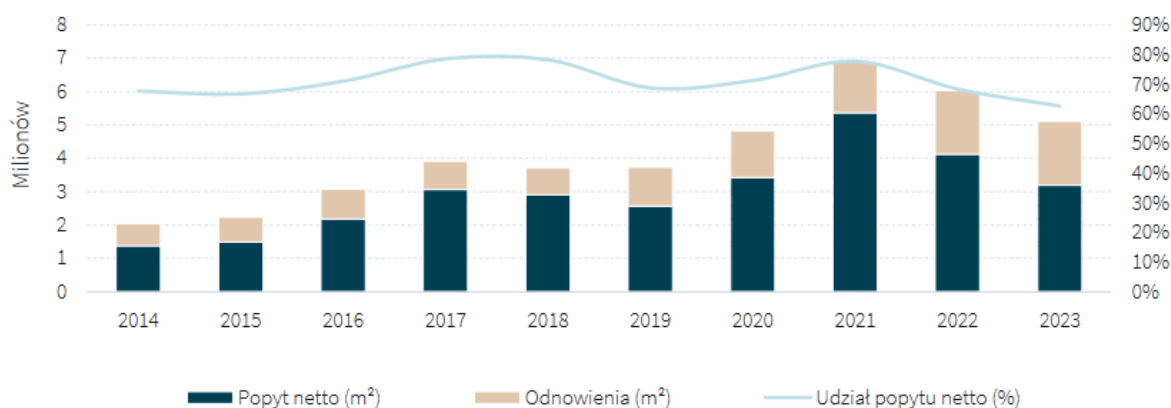
Popyt

Wysoka aktywność na rynku najmu obserwowana w Polsce w drugiej połowie roku, pozwoliła na przebicie wyników z silnego 2020 r. Całkowity popyt brutto osiągnął w 2023 r. 5,1 miliona m² i nieznacznie przekroczył również pięcioletnią średnią.

Należy jednak zauważyć, że powyższe wyniki były napędzane głównie przez odnowienia umów i renegotjacje, które osiągnęły w 2023 r. rekordowe 1,85 miliona m². Wynika to przede wszystkim z dojrzałości i wielkości rynku w Polsce oraz mniejszej skłonności najemców do zmiany lokalizacji w 2023 r.

Rynek pozostał zdominowany przez operatorów logistycznych i sieci handlowe, których udział w nowym popycie wyniósł odpowiednio 37,3% i 36,9%. Co ciekawe, w przeciwieństwie do szerokiej perspektywy europejskiej, za wzrost sektora handlowego w Polsce w dużej mierze odpowiadał e-commerce, który wygenerował w ciągu 2023 r. aż 600 000 m² nowego popytu. Ponadto, za około 500 000 m² z tego wyniku odpowiadał tylko jeden wyjątkowo dynamiczny gracz rozwijający się w okolicach Wrocławia.

Popyt w Polsce



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Z drugiej strony, rekordowa w 2023 r. aktywność związana z odnowieniami napędzana była przez logistykę (46%) i produkcję (29%), które łącznie odpowiadały za ponad 1,4 miliona m².

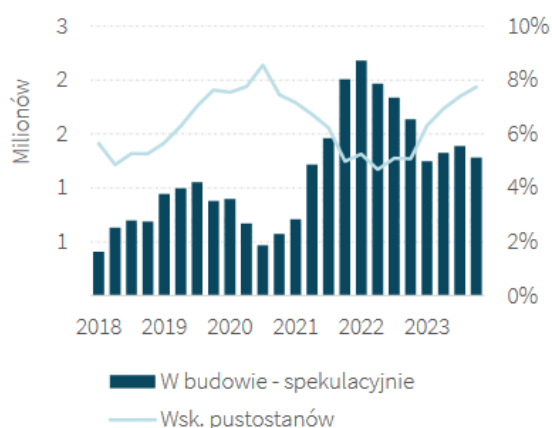
Popyt netto

Rynki tzw. Wielkiej Piątki potwierdziły swoją silną pozycję z łącznym nowym popytem na poziomie 2,4 miliona m² (76% całości rynku). Wrocław wyróżnił się jako wiodąca destynacja, obserwując nowe wielkopowierzchniowe umowy wspomnianego wcześniej rozpędzonego gracza e-commerce.

Trójmiasto, Szczecin i Kraków, w sumie, w 2023 r. przekroczyły próg 500 000 m² wynajętej powierzchni. Ponadto, każdy z tych rynków obserwował pojedyncze umowy powyżej 35 000 m². Z kolei mniej rozwinięte lokalizacje obserwowały spowolnienie – łącznie na rynkach Lublina, Rzeszowa, Opola, Kujaw, Białegostoku i Kielc wynajęto 170 000 m². Koncentracja popytu była jeszcze bardziej widoczna w przypadku odnowień istniejących umów. Około 1,6 miliona m² dotyczyło rynków Wielkiej Piątki (85% całości). Co więcej, prawie 40% wszystkich renegocjacji zanotowano tylko w Warszawie.

Pustostany

Średni wskaźnik pustostanów



Pomimo tendencji wzrostowej obserwowanej w Polsce przez cały 2023 r., wskaźnik pustostanów pozostał poniżej 8% (7,7%).

Z perspektywy całego roku, największe wzrosty wskaźnika obserwowały główne rynki, gdzie powstawała większość powierzchni spekulacyjnej. Na koniec 2023 r. ponad 2 miliony m² (80%) niewynajętej powierzchni znajdowało się na rynkach Wielkiej Piątki. Są to jednak również najbardziej popularne lokalizacje logistyczne, co powinno pozwolić na sprawne wchłonięcie większości pustostanów.

Zmniejszona spekulacyjna aktywność budowlana i rosnący popyt dodatkowo umacniają ostrożny optymizm, co do wskaźnika powierzchni niewynajętej w Polsce

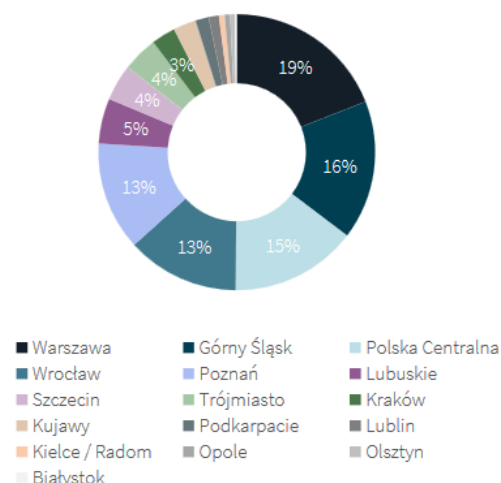
w najbliższych kwartałach.

Podaż

Wyniki obserwowane w 2023 r. potwierdzały schładzanie, choć powolne, rynku budowlanego w Polsce. Wielkość nowej podaży w ubiegłym roku osiągnęła 3,95 miliona m² i była zaledwie 13% poniżej rekordowego 2022 r. Na koniec grudnia 2023 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 32,87 miliona m², z czego 76% skoncentrowane było w pięciu wiodących regionach.

Bez zaskoczenia, większość powierzchni dostarczonej w 2023 r. zasilila rynki Wielkiej Piątki (2,5 miliona m²). Ponadto, wyjątkowy wynik obserwowany był w Lubuskim, gdzie z uwagi na liczne projekty spekulacyjne, deweloperzy ukończyli prawie 670 000 m².

Całkowite zasoby magazynowe



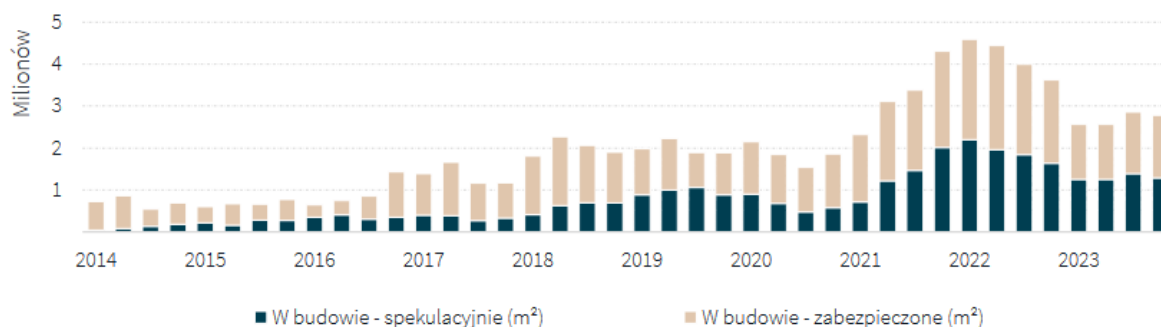
Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Aktywność budowlana

W grudniu 2023 r. wielkość zasobów w budowie wciąż utrzymywała się blisko progu 3 milionów m² (2,78 miliona m²) a deweloperzy rozpoczęli nowe projekty o łącznej

powierzchni około 700 000 m². Speculacyjna aktywność budowlana spadła nieznacznie do 1,28 miliona m² i odpowiadała za 46% całkowitego powstającego wolumenu.

Powierzchnia w budowie

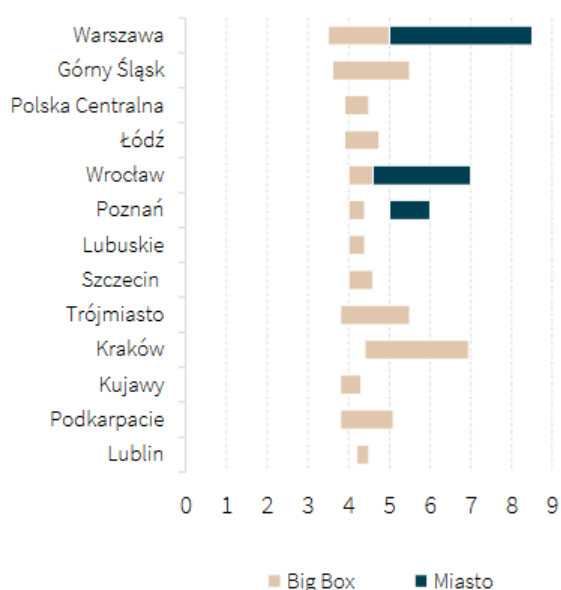


Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Budowana powierzchnia zasili głównie największe rynki, w szczególności Wrocław. Znacząca aktywność widoczna jest również w Trójmieście i Krakowie, gdzie powstaje odpowiednio 310 000 m² i 165 000 m². Warto zwrócić również uwagę na strefę miejską Warszawy, która urośnie w najbliższych miesiącach aż o ponad 140 000 m².

Czynsze

Czynsze bazowe (euro/m²/miesiąc)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Podczas gdy średni roczny wzrost stawek wynajmu w Polsce przekroczył w 2022 roku 20%, rok 2023, ze średnim wzrostem na poziomie 5%, charakteryzował się dużo bardziej stabilnymi warunkami. Podwyżki dotyczyły przede wszystkim nowo budowanych, bardziej zaawansowanych technicznie projektów. Niewątpliwie rosnący nacisk na zgodność z wymogami ESG spowoduje dodatkową presję na magazyny niższej klasy.

W grudniu 2023 r. czynsze na rynkach Wielkiej Piątki osiągały 3,5 – 5,5 euro/m²/miesiąc w przypadku podmiejskich parków logistycznych. Lokalizacje miejskie utrzymały stosunkowo stabilne wartości, przy maksymalnych stawkach osiągających wartości 8,5 euro/ m²/miesiąc.

Załącznik nr 3. Mapy ze strony mapa.um.warszawa.pl

