

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w
miejscowości Falenty Nowe, gm. Raszyn, pow. pruszkowski,
działka nr ew. 215 w obrębie 5**



Autor operatu:

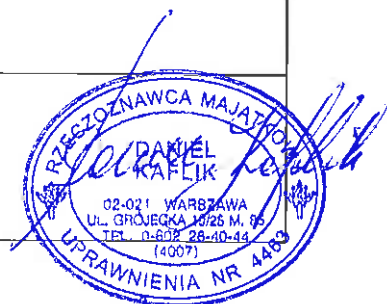
mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 05 maja 2017

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Falenty Nowe, w gminie Raszyn, powiecie pruszkowskim, w obrębie 5.</p> <p>Na I etap inwestycji składa się działka nr ew. 215 o powierzchni 37 350 m².</p> <p>Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej KW Nr WA1P/00116197/0.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość działki pod I etap (dz. 215):</p> <p>9 083 100 zł</p> <p>Słownie: dziewięć milionów osiemdziesiąt trzy tysiące sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w
miejscowości Falenty Nowe, gm. Raszyn, pow. pruszkowski,
działki nr ew. od 209/2 do 209/43 w obrębie 5**



Autor operatu:

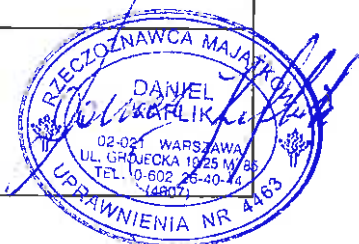
mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 05 maja 2017

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Falenty Nowe, w gminie Raszyn, powiecie pruskowskim, w obrębie 5.</p> <p>Na II etap inwestycji składają się działki nr ew. od 209/2 do 209/43 o łącznej powierzchni 40 045 m².</p> <p>Wycena zakłada stan po scaleniu w/w działek w jedną działkę o pow. 40 045 m².</p> <p>Nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej KW Nr WA1P/00051720/2.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość działki pod II etap:</p> <p>9 251 600 zł</p> <p>Słownie: dziewięć milionów dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Warszawa
ul. Gwiaździsta 71
działka nr ewid. 1/7
obręb 7-04-03



autor operatu:



Alojzy Kiziniewicz
BSc (Hons) Pg Dip (Surveying)
Rzecznawca Majątkowy
uprawniony przez Min. Gosp.
Przestrzennej i Budownictwa
(uprawnienie Nr 15)

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

adres	ul. Gwiaździsta 71	województwo	mazowieckie
miejsowość	Warszawa	dzielnica	Bielany

nr działki / obrębu	1/7 z obrębu 7-04-03	zamawiający	Ronson Development Sp. z o.o. – Horizon Sp. k.
nr KW	WA1M/00484997/5	data oględzin	05.05.2017r.
cel wyceny	Weryfikacja wartości rynkowej	data wyceny	09.05.2017r.

Zbiornicze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia budynku biurowego	[m ²]	1.455 (*)	
Powierzchnia gruntu	[m ²]	1.615	
Stan prawny		Własność budynku / p.u.w. gruntu	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry/średni	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca	3 naziemne
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Dobry	Modern
Pomieszczenia socjalne	Pomieszczenia techniczne	Dobry	Dobry
Technologia	Funkcjonalność	Tradycyjna	Dobry
Stan techniczny	Jakość wykonania	Dobry	Dobry
Stan funkcjonalny	Standard wykonania	Dobry	Dobry
Konstrukcja		Dobry	
Pozostałe elementy		Dobry	
Instalacje podstawowe		Dobry	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry	
Dodatkowe informacje		Bezpośrednie sąsiedztwo Lasku Bielańskiego	
Wartość rynkowa nieruchomości	WR [PLN]	8.375 tys.	

(*) – zgodne z zestawieniami Zamawiającego (zał.4)

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej; od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).



pieczęć i podpis

autorzy opracowania:	
Rzecznawca	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15
Współpraca	Kinga Książek

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu
stanowiącego działkę ewid. nr 14/3 obręb 0014
położonej w miejscowości Rajkowo, gm. Kołbaskowo, pow. policki



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 05 maja 2017

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 14/3 w obrębie 0014, o powierzchni 84 934,00 m².</p> <p>Nieruchomość położona w miejscowości Rajkowo, gminie Kołbaskowo, powiecie polickim, woj. zachodniopomorskim.</p> <p>Nieruchomość została opisana w księdze wieczystej KW Nr SZ2S/00017898/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Szczecina – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu:</p> <p>16 455 100 zł</p> <p>Słownie: szesnaście milionów czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 1, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**




Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 1 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 88,92 m². Lokal składa się z pokoju biurowego, magazynu na dokumenty i wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów. Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468861/3.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p style="text-align: center;">Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym:</p> <p style="text-align: center;">819 300 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: osiemset dziewiętnaście tysięcy trzysta złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	<p>mgr inż. Daniel Kaflik</p> 

OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 4, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 4 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 82,57 m². Lokal składa się z dwóch pokoi biurowych, magazynu na dokumenty, korytarza, przedsionka wc i wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów. Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468863/7.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym:</p> <p>760 800 zł</p> <p>Słownie: siedemset sześćdziesiąt tysięcy osiemset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 45, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 45 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 82,21 m². Lokal składa się z trzech pokoi biurowych, korytarza, przedsionka wc i wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468864/4.</p>
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym:</p> <p>757 500 zł</p> <p>Słownie: siedemset pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 47, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 47 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 139,91 m². Lokal składa się z trzech pokoi biurowych, herbaciarni, korytarza, przedsionka wc, wc i wc dla niepełnosprawnych. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym. Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów. Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468865/1.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p style="text-align: center;">Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym: 1 289 100 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: jeden milion dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 47A, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 47A o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 143,54 m². Lokal składa się z czterech pokoi biurowych i trzech wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468866/8.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym:</p> <p>1 322 600 zł</p> <p>Słownie: jeden milion trzysta dwadzieścia dwa tysiące sześćset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 82, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**




Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 82 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 81,39 m². Lokal składa się z trzech pokoi biurowych, herbaciarni, dwóch magazynów na dokumenty, korytarza, holu i wc dla niepełnosprawnych. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów. Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468867/5.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p style="text-align: center;">Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym:</p> <p style="text-align: center;">749 900 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	<p>mgr inż. Daniel Kaflik</p> 

OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 117, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 117 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 87,31 m². Lokal składa się z trzech pokoi biurowych, herbaciarni, magazynu na dokumenty, korytarza, holu i wc dla niepełnosprawnych. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym.</p> <p>Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.</p> <p>Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468868/2.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym: 804 500 zł</p> <p>Słownie: osiemset cztery tysiące pięćset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr 120, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**




Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr 120 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 126,50 m². Lokal składa się z czterech pokoi biurowych korytarza, przedsionka wc i wc. Lokal znajduje się na I piętrze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym. Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów. Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468869/9.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p style="text-align: center;">Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym: 1 165 600 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: jeden milion sto sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	<p>mgr inż. Daniel Kaflik</p> 

OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:
lokalu użytkowego nr U8, usytuowanego w budynku przy
Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie,
dzielnicy Ursynów**




Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 05 maja 2017



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest lokal użytkowy nr U8 o przeznaczeniu biurowo - usługowym o powierzchni użytkowej 120,63 m². Lokal składa się z lokalu usługowego, zaplecza, przedsionku, przedsionku wc i wc. Do lokalu przynależy komórka D1 o pow. 5,49 m². Lokal znajduje się na parterze w budynku mieszkalno – usługowym 10 - kondygnacyjnym. Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów. Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468870/9.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym: 1 323 100 zł Słownie: jeden milion trzysta dwadzieścia trzy tysiące sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik 

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w
Warszawie, przy ulicy Polskiej / Gąsocińskiej, w dzielnicy
Mokotów, działki nr ew. 75 i 76/1 w obrębie 1-07-12**



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 05 maja 2017

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Warszawie, przy ulicy Polskiej i Gąsocińskiej, w dzielnicy Mokotów, w obrębie 1-07-12, składająca się z działek nr ewidencyjny 75 o powierzchni 17 809,00 m² i 76/1 o powierzchni 3 820,00 m². Łączna powierzchnia wynosi 21 629,00 m².</p> <p>Nieruchomość opisana jest w księgach wieczystych KW Nr WA2M/00194111/8 i WA2M/00194110/1.</p>
2.	Cel wyceny	<p>Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji C.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości:</p> <p>21 486 100 zł</p> <p>Słownie: dwadzieścia jeden milionów czterysta osiemdziesiąt sześć tysięcy sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	05.05.2017
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik

