

Warszawa, dnia 24 maja 2018 roku

AKTUALIZACJA WYCENY PRZEDMIOTU HIPOTEKI

Zgodnie z par. 15.1(f) warunków emisji obligacji serii R z dnia 19 maja 2017 r., Ronson Development SE w załączeniu niniejszym udostępnia obligatariuszom kopię aktualizacji wyceny Przedmiotu Hipoteki.

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Rami Geris

Podpis: _____

Imię i nazwisko: Nir Netzer

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości stanowiących działki ewid. nr 14/4 i 14/5 obręb 0014 położonej w miejscowości Rajkowo, gm. Kołbaskowo, pow. policki



Autor operatu:

mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 07 maja 2018

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki nr 14/4 o pow. 19 936 m² i 14/5 o pow. 64 998 m² w obrębie 0014, o łącznej 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	<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 prawa użytkowania wieczystego gruntu:</p> <p>16 451 700 zł</p> <p>Słownie: szesnaście milionów czterysta pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
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 Kaslik



Warszawa, 07 maja 2018

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Warszawie, przy ulicy Polskiej i Gęsocińskiej, 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>21 719 100 zł</p> <p>Słownie: dwadzieścia jeden milionów siedemset dziewiętnaście tysięcy sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
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)
Rzeczoznawca 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	09.05.2018r.
cel wyceny	Weryfikacja wartości rynkowej	data wyceny	11.05.2018r.

Zbiорcze 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]	8.360 tys.	

(*) – zgodnie 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 Kiziniwicz
Nr uprawnienia	15
Współpraca	Kinga Książek

OPERAT SZACUNKOWY

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



Autor operatu:

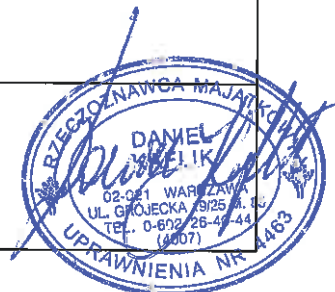
mgr inż. Daniel Kaflik



Warszawa, 07 maja 2018

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w miejscowości Falenty Nowe, w gminie Raszyn, powiecie przuskowskim, 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	<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 I etap (dz. 215):</p> <p>9 051 800 zł</p> <p>Słownie: dziewięć milionów pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
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, 07 maja 2018

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	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 II etap:</p> <p>9 219 600 zł</p> <p>Słownie: dziewięć milionów dwieście dziewięćnaście tysięcy sześćset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
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, 07 maja 2018



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>Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym:</p> <p>826 100 zł</p> <p>Słownie: osiemset dwadzieścia sześć tysięcy sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
5.	Autor operatu	<p>mgr inż. Daniel Kaflik</p> 

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, 07 maja 2018



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>763 700 zł</p> <p>Słownie: siedemset sześćdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
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, 07 maja 2018



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: 1 299 800 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
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, 07 maja 2018



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. 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: 1 333 500 zł</p> <p>Słownie: jeden milion trzysta trzydzieści trzy tysiące pięćset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
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:

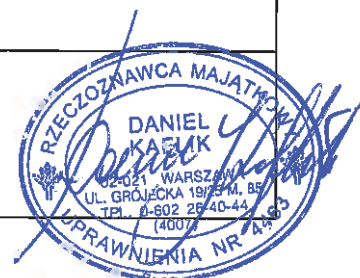
mgr inż. Daniel Kaflik

Warszawa, 07 maja 2018



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.</p> <p>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;">756 100 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: siedemset pięćdziesiąt sześć tysięcy sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



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, 07 maja 2018



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:</p> <p>811 100 zł</p> <p>Słownie: osiemset jedenastie tysięcy sto złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
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, 07 maja 2018



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>Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym: 1 175 200 zł Słownie: jeden milion sto siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik 

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, 07 maja 2018



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 style="text-align: center;">Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym: 1 323 200 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: jeden milion trzysta dwadzieścia trzy tysiące dwieście złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	07.05.2018
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik

