

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, 02 września 2019



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.</p> <p>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.</p>
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<p>Wartość nieruchomości w podejściu porównawczym:</p> <p>894 800 zł</p> <p>Słownie: osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych</p>
4.	Data wykonania operatu	02.09.2019
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot opracowania.....	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY WYCENY	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy prawne	5
3.2. Podstawy metodologiczne	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	6
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	7
5.1 Stan prawny	7
5.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	8
5.3 Lokalizacja i otoczenie	9
5.4. Stan techniczno-użytkowy	13
6. SPOSÓB WYCENY	16
6.1. Metodologia szacowania.....	16
6.2. Wybór podejścia i metody szacowania.....	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	21
7.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	21
7.2. Określenie cech rynkowych nieruchomości i ich oceny	24
7.3. Określenie wag cech rynkowych i ich zakresu kwotowego	27
8.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	29
9. ZAŁOŻENIA I KLAUZULE	31
10. ZAŁĄCZNIKI.....	31

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot opracowania

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.

Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.

Lokal opisany jest w księdze wieczystej KW Nr WA5M/00468861/3.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej w/w lokalu wraz z udziałem w wysokości 8892/1882886 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji.

3. PODSTAWY WYCENY

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną wyceny jest umowa zawarta 27.08.2019 r. pomiędzy Zamawiającym a autorem operatu szacunkowego.

Zamawiającym wycenę jest Ronson Development Sp.z o.o. – Gemini 2 Sp.k. Autorem operatu jest: Daniel Kaflik, rzeczoznawca majątkowy, nr upr. 4463, reprezentujący firmę Estimus Consulting Nieruchomości, 02-021 Warszawa, ul. Grójecka 19/25 1.85.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 2204 z 2018 r. tekst jednolity)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Z 2018, poz. 1025 tekst jednolity)
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2018, poz. 1506 tekst jednolity)
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo Bankowe (Dz.U. z 2018, poz. 2187 – tekst jednolity)
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 – tekst jednolity).

3.2.Podstawy metodologiczne

- Ewa Kucharska- Stasiak, Nieruchomość a rynek, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1997.
- Praca zbiorowa: Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości, Przedsiębiorstwo Specjalistyczne ABSOLWENT sp. z o.o., Łódź 2000r.
- W. Kłopociński – Wycena nieruchomości miejskich – Stowarzyszenie Geodetów Polskich, Warszawa 1995r.
- Z. Boczek – Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej, Wydawnictwo Stowarzyszenia Komorników Sądowych, Sopot 1998r.
- M. Prystupa – Wycena Mienia, Centrum Informacji Menedżera, Warszawa 2000r.
- M. Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – PFSRM, Warszawa 2001r.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie- PFSRM, Warszawa 2000r.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - PFSRM, Warszawa 2008r.

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta KW Nr WA5M/00468861/3,
- Wypis z rejestru lokali,
- Informacje Zamawiającego
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży lokali użytkowych, w tym z analizy aktów notarialnych
- Wizja lokalna – własne pomiary, spostrzeżenia i opisy w czasie wizji szacowanej nieruchomości i obiektów przyjętych do porównań
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych
- Prasa fachowa
- Lokalne agencje obrotu nieruchomościami
- Informacje ze stron internetowych

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 02.09.2019
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 02.09.2019
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 02.09.2019
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 02.09.2019

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA5M/00468861/3. Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

W **dziale I** nieruchomość opisana jest jako lokal niemieszkalny nr 1 stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni użytkowej 88,92 m², składający się z pokoju biurowego, magazynu na dokumenty i wc w budynku nr 57 przy Al. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie, dzielnicy Ursynów. Lokal usytuowany jest na 2 kondygnacji.

W **dziale I-sp** zapisano, iż właścicielowi lokalu przysługuje udział w wysokości 8892/1882886 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dział II – własność

Właściciel, udział 1/1:

„Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Gemini 2” Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV - hipoteka

Administrator hipoteki: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska z siedzibą w Warszawie.

Hipoteka umowna łączna w kwocie 75 000 000,00 zł. ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PIENIĘŻNYCH WSZYSTKICH OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI PRZEZ SPÓŁKĘ RONSON EUROPE N.V. Z SIEDZIBĄ W ROTTERDAMIE, HOLANDIA OBLIGACJI NA OKAZICIELA SERII R O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1000,00 ZŁ, W MAKSYMALNEJ LICZBIE OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOŚĄCEJ 50.000 EMITOWANYCH W TRYBIE OFERTY PRYWATNEJ, NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU EMITENTA Z DNIA 18 KWIETNIA 2017 ROKU W SPRAWIE, MIĘDZY INNYMI, WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI, Z TERMINEM WYKUPU

OKREŚLONYM NA DZIEŃ 24 MAJA 2021 R., ART. 31 USTAWY Z DNIA 15 STYCZNIA 2015 ROKU O OBLIGACJACH (DZ. U. Z 2015 ROKU, POZ. 238) ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ SPORZĄDZONE W DNIU 22 MAJA 2017 ROKU PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE KAMILEM ARASIMEM ZA REP. A NR 2436/2017.

HIPOTEKA WSPÓŁBICIAŻA NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW WA1M/00484997/5, A TAKŻE WSPÓŁBICIAŻY: NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR WA1P/00116197/0 ORAZ NR WA1P/00051720/2, NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR WA2M/00194111/8 ORAZ NR WA2M/00194110/1, A TAKŻE NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY SZCZECIN-PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH W POLICACH PROWADZI KW NR SZ2S/00017898/2.

Księgi współbiciażone: WA5M / 00468863 / 7, WA5M / 00468864 / 4, WA5M / 00468865 / 1, WA5M / 00468866 / 8, WA5M / 00468867 / 5, WA5M / 00468868 / 2, WA5M / 00468869 / 9, WA5M / 00468870 / 9.

5.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenia nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym pełni dotychczasowy plan zagospodarowania m.st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia wiążące ww. studium ustalają dla obszaru, w którym położona jest wyceniana nieruchomość funkcję o przewadze terenów zabudowy wielomieszkaniowej oznaczoną na rysunku studium symbolem M1.30.

5.3 Lokalizacja i otoczenie



Źródło: www.pl.wikipedia.org

Dzielnica Ursynów m.st. Warszawy położona jest prawie w całości na Równinie Warszawskiej, wyniesionej 20-30 m powyżej lustra wody w Wiśle i obejmuje południowe rejony Warszawy. Ursynów graniczy:

- od północy z Dzielnica Mokotów m.st. Warszawy,
- od zachodu z Dzielnica Włochy m.st. Warszawy,
- od pld.-zachodu z gminami Raszyn i Lesznowola
- od południa z gminami Lesznowola, Piaseczno i Konstancin-Jeziorna.

Dzielnica Ursynów m.st. Warszawy zajmuje powierzchnię 44,6 km² co stanowi 8,6% ogólnej powierzchni m.st. Warszawy i daje jej trzecie miejsce pod względem wielkości powierzchni w mieście.



Źródło: www.pl.wikipedia.org

Ursynów jest jedną z najdynamiczniej rozwijających się części aglomeracji warszawskiej a charakter jego zagospodarowania jest urozmaicony. We wschodniej części zwanej "Ursynowem Wysokim" w latach 70-tych rozpoczęto budowę gigantycznych osiedli - sypialni wielkiego miasta. Ograniczają je od południa malownicze tereny Lasu Kabackiego, który ma status rezerwatu krajobrazowego. Na zachodnią część dzielnicy składa się niewielki obszar handlowo – usługowo - przemysłowy oraz "Zielony Ursynów", czyli ciąg dawnych wsi położonych wzdłuż ulicy Puławskiej.

Przez wiele lat Ursynów Wysoki był przede wszystkim ogromną sypialnią, podczas gdy Zielony Ursynów nie bez racji określano jako tereny rolnicze. Istnienie w latach 1994 - 2002 samodzielnej Gminy Warszawa Ursynów dało początek procesowi przekształcania Ursynowa w miasto zapewniające wysoką jakość życia jego mieszkańców. Powstają od tego czasu nowe ulice, domy mieszkalne, obiekty handlowe i usługowe. Zielony Ursynów przekształca się tymczasem w dzielnicę willową. Dzięki aktywności Ursynowian oraz przemyślanej polityce władz, Ursynów zmienia swoje oblicze. Z ponurego blokowiska zmienia się w tętniącą życiem część dużej metropolii. Ciągłe się też rozbudowuje. Około 1/4 mieszkań oddawanych w Warszawie buduje się na Ursynowie. Decyduje o tym bardzo duża jeszcze powierzchnia niezagospodarowanych dotąd terenów, atrakcyjne położenie i bardzo dobra komunikacja z centrum Warszawy, w tym jedyna w Warszawie linia metra.

Dziś Ursynów liczy już ponad 120 tysięcy mieszkańców. To właśnie oni tworzą największy potencjał dzielnicy. Połowa z nich ma wykształcenie średnie, 1/3 legitymuje się wykształceniem wyższym. Dominują ludzie młodzi, aktywni zawodowo. Ponad 25 procent mieszkańców Ursynowa stanowią dzieci i młodzież poniżej 18-tego roku życia, a zaledwie 7 procent emeryci. Na Ursynowie zarejestrowanych jest ponad 15 tysięcy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

Ursynów to także największy na terenie Warszawy obszar leśny. Las Kabacki zajmuje powierzchnię 920 ha i ma status dostępnego dla wszystkich rezerwatu przyrody. Dumą Ursynowa jest także zabytkowy, pochodzący z 1939 roku kompleks Torów Wyścigów Konnych, gdzie każdego roku odbywa się około 700 gonitw.

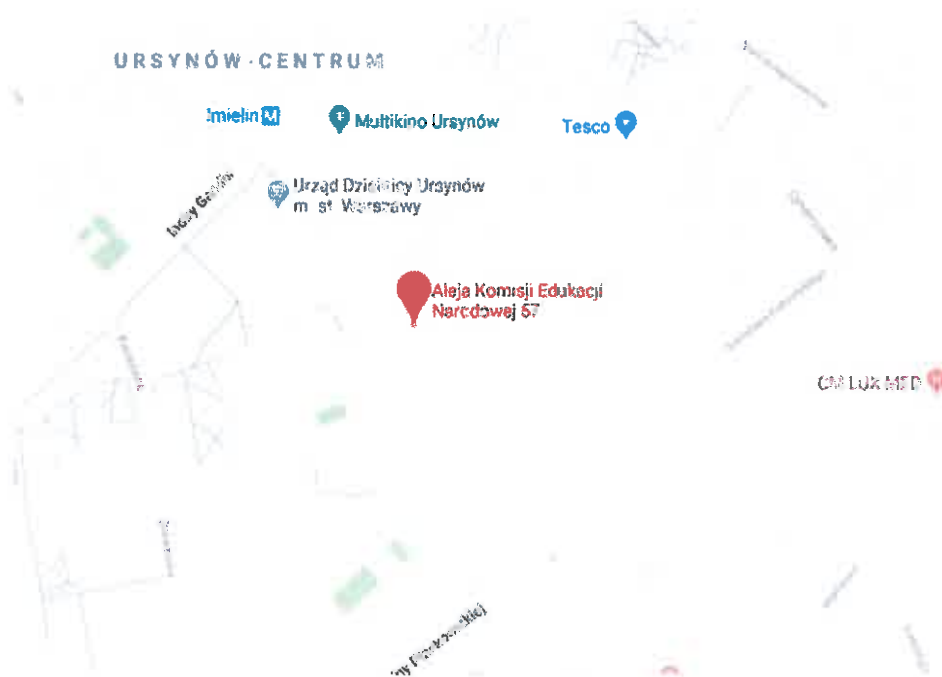
Ursynów leży na skraju równiny warszawskiej - jego wschodnią granicą jest Skarpa Wiślana. Bogactwo urzeźbienia, znaczne różnice wysokości, liczne wąwozy oraz duża zmienność charakteru pokrycia roślinnością wpływa na jego szczególne walory. Bardzo malowniczym elementem są tereny podskarpowe i nadskarpowe z rozległymi widokami roztaczającymi się miejscami z korony skarpy. Na skarpie występuje na wielu powierzchniach starodrzew, w którym niektóre z drzew otoczone są ochroną konserwatorską ze względu na swoje duże rozmiary i wiek.

Położenie Ursynowa na granicy miasta oraz bogactwo terenów o dużym potencjale biologicznym powoduje, iż jego obszar odgrywa ważną rolę w systemach przyrodniczych, tak ogólnomiejskich jak i wojewódzkich.

Należy podkreślić, iż ilość istniejących na terenie Ursynowa obiektów przyrodniczo-krajobrazowych oraz obszarów biologicznie czynnych, jak również aspiracje jej mieszkańców, predestynują do miana dzielnicy ekologicznej.

Przez Ursynów przebiega pierwsza linia metra. Ursynowskie stacje to zaczynając od południa: Kabaty, Natolin, Imielin, Stokłosy i Ursynów. Innym wygodnym środkiem transportu, którym można dostać się na Ursynów są autobusy. Przez Ursynów przebiegają trasy autobusów numer: 136, 139, 141, 165, 179, 185, 189, 192, 193, 195, 206, 305, 306, 318, 401, 436, 503, 504, 505, 513, 604, 607, 709, 715, 727.

Lokalizacja szczegółowa



Źródło: www.google.pl/maps

Nieruchomość położona jest w dzielnicy Ursynów przy Alei Komisji Edukacji Narodowej 57.

Nieruchomość położona jest w okolicy o bardzo dobrze rozbudowanej infrastrukturze. Mieszkańcy mogą korzystać z licznych sklepów, obiektów usługowych, restauracji i kawiarni zlokalizowanych nieopodal inwestycji. Całość jest świetnie skomunikowana z pozostałą częścią stolicy. Budynek zlokalizowany jest w niezwykle korzystnej części Warszawy pod względem odległości od strategicznych miejsc tj. centra handlowe i usługowe, dzielnice biznesowe, a także w niewielkiej odległości od głównych arterii komunikacyjnych miasta. W promieniu zaledwie 250 m od inwestycji znajdują się przystanki autobusowe a także stacja linii metra Imielin (przy skrzyżowaniu ulic: Gandhi i Al. KEN).

Naprzeciw budynku znajduje się nowoczesny kompleks rozrywkowo-usługowy. Niecodziennych emocji dostarczy pobliskie kino i lodowisko. Ponadto w pobliżu znajdują się supermarkety, szkoły, przedszkola i przychodnia zdrowia.

W pobliskim Lesie Kabackim znajdują się ścieżki kondycyjne i rowerowe, przystosowane także do sportów zimowych. Dodatkowo są tam wiaty turystyczne oraz leśne place zabaw dla najmłodszych. Las Kabacki to idealne miejsce na rekreację i odpoczynek od zgiełku miasta.

Z pobliskich przystanków autobusowych odjeżdżają linie nr 136, 148, 179, 185, 192, 306, 503, 715.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości od strony północnej stanowi stacja metra Imielin, Al. Komisji Edukacji Narodowej, Multikino oraz ul. Ganghi; od strony wschodniej ul. Polaka, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysoka, dalej pętla autobusowa; od strony południowej ul. Płaskowicka, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami na parterze, natomiast od strony zachodniej Al. Komisji Edukacji Narodowej, nowopowstająca zabudowa wielomieszkaniowa, Urząd m.st. Warszawy Dzielnicy Ursynów, dalej zabudowa wielomieszkaniowa z lat 80-tych

5.4. Stan techniczno-użytkowy

Budynek posiada dziesięć kondygnacji nadziemnych i dwie podziemne przeznaczone pod garaż wielostanowiskowy. Budynek o przeznaczeniu mieszkalno – usługowym. Na poziomie parteru (1 kondygnacja), wzdłuż Al. KEN zlokalizowane są lokale usługowo-handlowe oraz na poziomie 2 kondygnacji lokale usługowe o charakterze biurowym dostępne bezpośrednio z chodnika wzdłuż ulicy. Na wyższych kondygnacjach zlokalizowane są lokale mieszkalne.

Konstrukcja wykonania budynku: Ściany i słupy konstrukcyjne podziemia i części nadziemnej - żelbetowe monolityczne. Ściany zewnętrzne kondygnacji ściana żelbetowa wykonana w systemie ścian szczelinowych. Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych: - Ściany zewnętrzne warstwowe – cegła silikatowa murowana na zaprawie cementowo-wapiennej, wełna mineralna, pustka powietrzna, okładzina z płyt kamiennych na kotwach systemowych;
Ściany wewnętrzne międzylokalowe - cegła silikatowa murowana na zaprawie cementowo-wapiennej lub ściana żelbetowa wylewana; Ściany działowe – w mieszkaniach z płyt VG-ORTH gr. 8 cm, w pomieszczeniach mokrych płyty VG-ORTH gr. 8 dla pomieszczeń mokrych, w pomieszczeniach gospodarczych i technicznych na poziomie parteru i w garażu pustaki silikatowe murowane na zaprawie cementowo-wapiennej.; w lokalach usługowych ściany z płyt gipsowo-kartonowych (urządzenia w pomieszczeniach sanitarnych montowane z zastosowaniem stelaży podtynkowych)
Elewacje wykończone tynkiem mineralnym na siatce. Okładzina kamienna na elewacjach na poziomie parteru, oraz na dwóch ostatnich kondygnacjach od strony Al. KEN.

Budynek wyposażony jest w instalacje wewnętrzne:

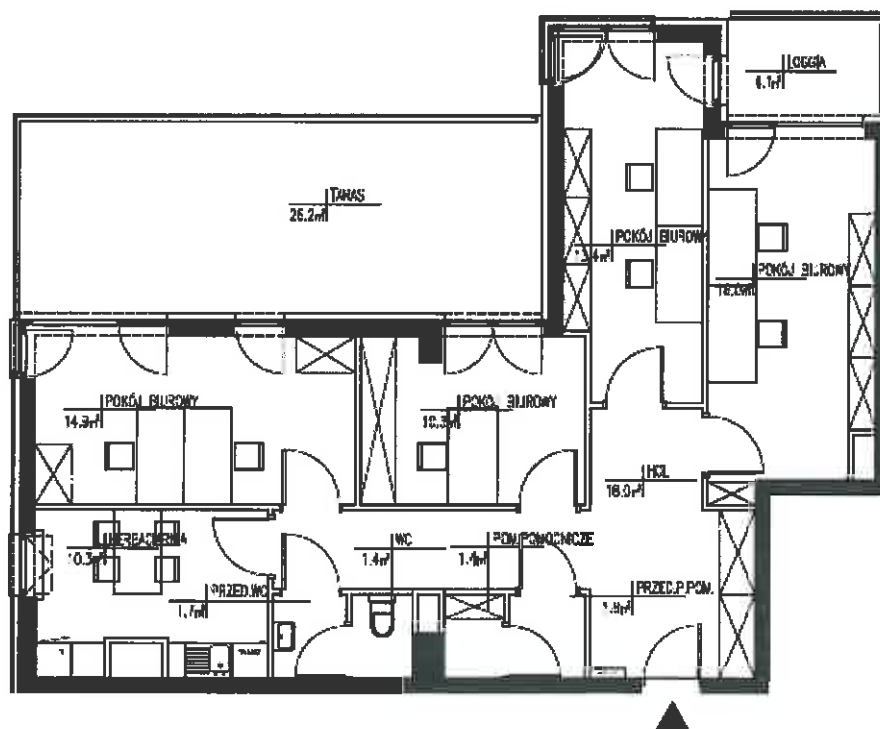
- instalacja wodno – kanalizacyjna
- instalacja centralnego ogrzewania
- instalacja wentylacji mechanicznej
- instalacja elektroenergetyczna i teletechniczna
- instalacja odgromowa
- instalacja tryskaczowo-hydrantowa

Elementy wyposażenia:

- okna drewniane,
- grzejniki płytowe,
- drzwi wewnętrzne drewniane pełne,
- drzwi wejściowe antywłamaniowe, drewniane,
- podłogi – wykładzina dywanowa, w wc – terakota,
- wykończenie ścian – tynk gipsowy, w wc – glazura,
- wyposażenie wc: sedesy i umywalki.

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.

Lokal znajduje się przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie, dzielnicy Ursynów.



Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oceniono stan techniczno-funkcjonalny jako bardzo dobry, zgodnie z kryteriami podanymi w tabelach poniżej:

Stan techniczny

Ocena	Symbol	Zużycie [%]	Interpretacja
Bardzo dobra	bdb.	0÷5%	Stan idealny lub prawie idealny.
Dobra	db.	6÷15%	Budynek dobrze utrzymany bez istotnych uszkodzeń.
Średnia	śr.	16÷30%	Celowy remont bieżący oraz drobne naprawy i konserwacje.
Dostateczna	dst.	31÷50%	Celowy częściowy remont kapitalny, występują częściowe ubytki uszkodzenia.
Niedostateczna	ndst.	51÷70%	Wymagany remont kapitalny lub wymiana, występują znaczne ubytki i uszkodzenia, poważne zagrożenie dla użytkowników.

Stan funkcjonalny

Ocena	Symbol	Zużycie [%]	Interpretacja
Bardzo dobra	bdb.	0÷5%	Stan idealny lub prawie idealny.
Dobra	db.	6÷15%	Budynek dość sprawnie funkcjonujący, drobne uchybienia w standardzie elementów.
Średnia	śr.	16÷30%	Średnia efektywność technologiczna, celowa częściowa modernizacja niektórych systemów i instalacji.
Dostateczna	dst.	31÷50%	Przekroczenie limitu norm, celowa częściowa modernizacja i adaptacja zgodnie z obecnymi standardami i normami.
Niedostateczna	ndst.	51÷70%	Wymagana gruntowna modernizacja gwarantująca izolacyjność cieplną, dźwiękową oraz wymianę lub instalację systemów zgodnie z obowiązującymi standardami i normami.

6. SPOSÓB WYCENY

6.1. Metodologia szacowania

Ponieważ celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb hipotecznego zabezpieczenia obligacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa rzeczoznawca majątkowy dokonał wyboru rodzaju określanej wartości, jaką w tym przypadku jest *wartość rynkowa nieruchomości*.

Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art. 151, ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., „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.”

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania, który w przypadku wycenianej nieruchomości oznacza aktualny sposób użytkowania.

Sposób „*najkorzystniejszego użytkowania*” oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości.

Pojęcie „*użytkowanie fizycznie możliwe*” oznacza, że cechy techniczno-użytkowe nieruchomości pozwalają na osiągnięcie najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Ograniczenia fizyczne, wynikające w szczególności z takich czynników, jak: kształt, powierzchnia, ukształtowanie terenu, dostępność mediów, nośność gruntów, stan techniczny i funkcjonalny zabudowy, mogą powodować, iż wyceniana nieruchomość będzie nieprzydatna dla rozważanego dla niej użytkowania.

Pojęcie „*prawnie dopuszczalne*” oznacza, że rozważany sposób użytkowania jest zgodny z prawem. Prawa ustanowione na nieruchomości, a także ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących w szczególności: planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa budowlanego, mogą wykluczać niektóre sposoby użytkowania nieruchomości.

Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany, jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.

Przyjmując do wyceny najkorzystniejszy sposób użytkowania inny niż aktualny, należy przedstawić w operacie założenia, w szczególności dotyczące czasu, po którym nieruchomość może uzyskać nowy sposób użytkowania oraz wymienić podstawowe warunki, od których zależy wprowadzenie tego sposobu użytkowania.

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

W niniejszym opracowaniu po uwzględnieniu podstaw materialno-prawnych, założeń, celu wyceny, jak również rodzaju, położenia nieruchomości, jej przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania oraz dostępnych danych rynkowych do określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym, która odpowiada wartości nieruchomości lokalowej zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

Określenie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z analizy rynku lokalnego nieruchomości o takim samym typie i porównywania ich z przedmiotem wyceny. Podstawą podejścia porównawczego są relacje do cen innych nieruchomości porównywanych przy zastosowaniu zasady substytucyjności, założeniu równowagi popytu i podaży oraz zasady najlepszej i najbardziej efektywnej funkcji.

Szczegółową procedurę wyceny nieruchomości m.in. w podejściu porównawczym przedstawia *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, tj.:

§ 4

„1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w

drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

§ 5

1. *Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.*
2. *Ceny uzyskane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeśli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne.*
3. *Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.”*

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji i warunki rynkowe,
- lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie,
- położenie szczegółowe – kondygnacja, osiedle itp.
- stopień wyposażenia obiektu w urządzenia infrastruktury technicznej,
- forma nabycia i władania,
- charakterystyka fizyczna lokali i budynków, w których są położone,
- przydatność funkcjonalną,
- standard wykończenia i wyposażenia nieruchomości.

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na wartość nieruchomości podlegającej wycenie. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

Procedura określania wartości rynkowej metodą porównywania parami składa się z następujących etapów:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

- **Rodzaj rynku** – rynek lokali użytkowych o funkcji i powierzchni zbliżonej do lokalu wycenianego,
- **Obszar rynku** – dzielnica Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy,
- **Okres badania cen** – maj 2017 – maj 2019.

Analiza obrotu lokalami usługowymi obejmuje lata 2017 - 2019. Badaniem objęto dzielnicę Ursynów m.st. Warszawy, lokale użytkowe o powierzchni zbliżonej do przedmiotowego lokalu zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych wykonane w ostatnich 5 latach.

Zakres cenowy w odniesieniu do 1 m² zamyka się w przedziale 7 535 – 10 434 zł/m². Ceny te głównie zależały od lokalizacji, położenie lokalu w budynku z możliwością ekspozycji witryny lokalu, powierzchni użytkowej, stanu technicznego lokalu i budynku oraz od możliwości dojazdu i parkowania.

Na analizowanym terenie zaobserwowano duży obrót lokalami użytkowymi. Najbardziej cenione są lokalizacje w centrum, położone blisko dworców PKP i autobusowych oraz w sąsiedztwie centrów handlowo-usługowych.

Po analizie okazało się, że atrybutami mającymi największe znaczenie są: lokalizacja, stan techniczny budynku, wielkość lokalu, możliwość dojazdu i parkowania, położenie lokalu w budynku oraz standard wykończenia.

Międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield podsumowuje 2018 rok na warszawskim rynku nowoczesnych powierzchni biurowych.

Rok 2018 był rekordowy pod względem wartości transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce – całkowity wolumen przekroczył 7 miliardów euro. Na rynku biurowym również pobito nowe rekordy. Wolumen transakcji wyniósł aż 2,6 miliarda euro, co stanowi 37%-owy udział w rynku w 2018 roku. Wzrost aktywności inwestycyjnej w tym sektorze r/r wyniósł 88%.

W Warszawie odnotowano najwyższą aktywność inwestycyjną na rynku biurowym – zamknięto tu łącznie 28 transakcji o wartości 1,7 miliarda euro. W pozostałych miastach Polski liczba transakcji była nieco niższa (13 transakcji), a wartość budynków, które zmieniły właściciela wyniosła łącznie 850 milionów euro.

Miniony rok był rekordowy także pod kątem wartości stóp kapitalizacji w sektorze biurowym. W 2018 roku po raz pierwszy w historii polskiego rynku inwestycyjnego w sektorze nieruchomości komercyjnych odnotowano w Warszawie transakcje poniżej bariery 5%, tj. 4,75%. Spośród wszystkich miast regionalnych najwyższe ceny osiągają biurowce na rynku w Krakowie – stopa kapitalizacji wynosi tu 5,75% dla najbardziej atrakcyjnych nieruchomości.

Ze względu na dobrą kondycję polskiej gospodarki i dobrą dostępność produktów inwestycyjnych prognozujemy, że aktywność inwestycyjna w 2019 roku w sektorze biurowym utrzyma się na obecnym, wysokim poziomie, przy dalszej kompresji stóp kapitalizacji dla najlepiej zlokalizowanych A-klasowych biurowców z długoterminowymi umowami najmu.

Na koniec 2018 roku całkowite zasoby biurowe w stolicy wyniosły 5,46 miliona mkw. Pomimo obserwowanej w 2018 roku luki podażowej, która utrzyma się również w 2019 roku, na warszawski rynek w 20 inwestycjach oddano 232 700 mkw. nowoczesnej powierzchni. Wynik ten jest o 70 000 mkw. niższy niż pięcioletnia średnia dla lat 2012-2017. Największe budynki biurowe oddane na stołeczny rynek w 2018 roku to: Proximo II (19 950 mkw.), Equator IV (19 200 mkw.) oraz Centrum Biurowe Koneser (17 300 mkw.).

Na koniec 2018 roku, w budowie znajdowało się blisko 730 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego ponad 82% zlokalizowane jest w strefach centralnych. W najbliższych dwunastu miesiącach możemy spodziewać się relatywnie niskiego poziomu nowej podaży, która wyniesie 230 000 mkw. Co więcej, na skutek przesunięcia terminów oddania kilku wielkoskalowych projektów na 2021 rok, zmniejszyła się prognozowana nowa podaż przewidziana na rok 2020.

Po stronie popytowej, w 2018 roku zanotowano rekordowy wolumen aktywności najemców wynoszący 858 000 mkw. – to o 4% więcej niż w 2017 roku. Wśród największych transakcji można wymienić renegocjację umowy Deloitte w Q22 (22 100 mkw.), transakcję WeWork w zachodnim budynku Mennica Legacy Tower (14 200 mkw.) oraz transakcję Cambridge Innovation Center w budynku Varso II.

Już nie bliska Wola, ale nowe biznesowe centrum Warszawy – taki status w 2018 roku ugruntował sobie obszar wokół ulicy Towarowej oraz Ronda Daszyńskiego. Doskonała

infrastruktura, gwarantująca dostęp do wszystkich środków transportu miejskiego, szeroka oferta wysokojakościowych, wielkoskalowych projektów biurowych oraz stawki czynszu zauważalnie niższe niż w ścisłym centrum miasta to główne argumenty dla wyboru tego fragmentu miasta na lokalizację swojej siedziby. W szczególności, że nowe biznesowe centrum Warszawy jest od kilku już lat jednym z największych placów budowy w Europie – zapewniającym rok w rok tysiące metrów kwadratowych nowej powierzchni biurowej. Analizując aktualnie realizowane inwestycje w tym obszarze równie dynamiczny rozwój będzie trwał do 2021/2022 roku, a i po tym terminie nadal deweloperzy będą mogli uruchamiać nowe inwestycje mając w swoich bankach ziemi zabezpieczone dodatkowe grunty w okolicy. O ile deweloperom udaje się dość skutecznie wynajmować swoje projekty jeszcze na etapie ich realizacji, to coraz głośniejsze pojawiają się pytania o wpływ skrajnie zagęszczonej przestrzeni biurowej w relatywnie niedużej części miasta na wydolność dotychczas wysoko ocenianej infrastruktury. Tu decydujący będzie z pewnością przełom rok 2019 i 2020, w którym oddanych zostanie najwięcej projektów biurowych, a jednocześnie zostanie uruchomionych kolejnych 6 stacji II linii warszawskiego metra, które przebiega przez Rondo Daszyńskiego.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec 2018 roku wyniósł 8,7%, co stanowi spadek o 2,9 pp. rok do roku i jest najniższą wartością od 2012 roku. Duża aktywność najemców biurowych została odzwierciedlona w wysokiej absorpcji, która w całym 2018 roku wyniosła 345 000 mkw. i była nieznacznie niższa od wartości z rekordowego 2017 roku.

Utrzymujący się niski wskaźnik powierzchni niewynajętej nie wpłynął w IV kwartale 2018 roku na zmianę stawek czynszów nominalnych, które utrzymały się na poziomie 23,5-23,75 EUR/mkw./miesiąc dla najlepszych biur zlokalizowanych w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie.

W 2018 roku zaobserwowaliśmy kilka istotnych i pozytywnych zmian na rynku warszawskim. Popyt brutto był wyjątkowo wysoki i wyniósł około 858 000 mkw., natomiast absorpcja wyniosła 345 000 mkw. i na koniec 2018 roku aż o 50% przewyższyła oddaną do użytku nową podaż. Spowodowało to spadek stopy pustostanów do rekordowo niskiej wartości 8,7%. Dodatkowo, rosnąca aktywność operatorów coworkingowych oraz duży udział ekspansji, a także rosnąca liczba nowych firm działających w Warszawie, gwarantują deweloperom komfortowe warunki w kontekście realizacji kolejnych projektów. Dla rynku warszawskiego bardzo istotne jest utrzymanie tempa przyrostu nowej podaży. Każdy rynek, na którym najemcy mają możliwość wyboru powierzchni, rozwija się bardzo dynamicznie, ponieważ taka

sytuacja ma realny, pozytywny wpływ na popyt. Braki podażowe, których można zacząć się obawiać przy obecnej niskiej stopie pustostanów, mogą w dłuższej perspektywie odzwierciedlać się w niższym niż dotychczas wolumenie realizowanych na rynku transakcji.

Na badanym rynku odnotowano następujące transakcje lokalami użytkowymi:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja Warszawa Ursynów	Kondygnacja	Pow. użytkowa [m ²]	Cena 1m ² [zł]	Cena transakcyjna [zł]
1	2019-01-25	Al. KEN	-	176	13 068	2 300000
2	2019-01-03	Al. KEN	-	56,4	13 785	777500
3	2018-11-14	Kłobucka	1	75,27	8 237	620000
4	2018-10-24	Al. KEN	0	144,09	9 716	1 400000
5	2018-08-27	Al. K.E. N.	1	83,30	8 589	715 447
6	2018-05-18	Wańkowicza	1	105,52	9 477	1 000 000
7	2018-03-31	Rodowicza "Anody"	1	93,92	10 206	958 554
8	2017-10-06	Al. K.E. N.	1	129,40	9 274	1 200 000
9	2017-09-25	Kłobucka	1	75,27	10 084	759 042

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

Cenę maksymalną $C_{max} = 13\,785\text{ zł/m}^2$

Cenę minimalną $C_{min} = 8\,237\text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 5\,548\text{ zł/m}^2$

7.2. Określenie cech rynkowych nieruchomości i ich oceny

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w ostatnim roku, własnych badań oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie

nieruchomościami, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny lokali użytkowych.

Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

1. Lokalizacja
2. Stan techniczny
3. Możliwość dojazdu i parkowania
4. Wielkość lokalu
5. Położenie przedmiotowego lokalu w budynku
6. Standard wykończenia lokalu

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Bezpośrednie sąsiedztwo zaplecza handlowo-usługowego, urzędów administracji publicznej, bliskość przystanków komunikacji publicznej, otoczenie o takiej samej funkcji, brak obiektów uciążliwych.
		Dobra	Zaplecze handlowo-usługowe w odległości powyżej 1000 m, gorszy dostęp do komunikacji publicznej i urzędów, otoczenie o innych funkcjach, brak obiektów uciążliwych.
		Przeciętna	Brak poczty, apteki, przystanki komunikacji publicznej w dużej odległości, przewaga otoczenia o zabudowie wysokiej, występowanie obiektów uciążliwych, takich jak hale, magazyny, zakłady usługowe.
2.	Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Budynek nowy lub 2-3 letni, elementy zewnętrzne tj. dach, elewacja, stolarka okienna i drzwiowa w bardzo dobrym stanie, ogólne zużycie budynku max. do 5 %.
		Dobry	Budynek nadający się do częściowego remontu lub wykończenia, widoczne uszkodzenia elementów zewnętrznych i wewnętrznych, ogólne zużycie do 30 %.
		Zły	Budynek wymaga kapitalnego remontu, uszkodzenia elementów zewnętrznych i konstrukcji ponad 30%.
3.	Możliwość dojazdu i parkowania	Bardzo dobre	Bardzo dobra dostępność dla samochodów dostawczych, możliwość parkowania samochodów klientów, możliwość eksponowania reklam.

		Dobre	Niewielkie utrudnienia w dostępności dla samochodów dostawczych, możliwość parkowania samochodów klientów, możliwość eksponowania reklam.
		Złe	Słaba dostępność dla samochodów dostawczych (konieczność ręcznego transportu towarów powyżej 20 m, brak możliwości parkowania samochodów klientów, brak możliwości eksponowania reklam.
4.	Wielkość lokalu	Bardzo dobra	do 80 m ²
		Dobra	80 m ² – 150 m ²
		Przeciętna	powyżej 150 m ²
5.	Położenie przedmiotowego lokalu w budynku	Bardzo dobre	Parter od strony frontowej, z eksponowaną witryną od strony frontowej
		Dobre	I piętro lub wyżej, antresola, suterena
		Przeciętne	Wejście nie od frontu lecz od zaplecza np. z bramy
6.	Standard wykończenia lokalu	Bardzo dobry	Standard wysoki – elementy wykończeniowe wykonane z wysokiej jakości materiałów, wnętrza wykonane na indywidualne zamówienie.
		Dobry	Standard średni – elementy wykończeniowe wykonane ze standardowych materiałów, wymagające odświeżenia.
		Przeciętny	Nieruchomość w stanie deweloperskim lub wymagany remont, brak materiałów wykończeniowych.

7.3. Określenie wag cech rynkowych i ich zakresu kwotowego

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy lokalnego, rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości przypisano następujące wagi i wyznaczono dla nich zakresy kwotowe:

1. Lokalizacja	15 %
2. Stan techniczny	10 %
3. Możliwość dojazdu i parkowania	10 %
4. Wielkość lokalu	15 %
5. Położenie przedmiotowego lokalu w budynku	40 %
6. Standard wykończenia lokalu	10 %

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech oraz skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m ²]
1	Lokalizacja	15	832,20
2	Stan techniczny	10	554,80
3	Możliwość dojazdu i parkowania	10	554,80
4	Wielkość lokalu	15	832,20
5	Położenie przedmiotowego lokalu w budynku	40	2 219,20
6	Standard wykończenia lokalu	10	554,80
Ogółem:		100	5 548

Do obliczenia wartości rynkowej lokalu użytkowego zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, wybierając do porównania z przyjętego rynku lokalnego, ceny trzech transakcji kupna sprzedaży lokali użytkowych podobnych do przedmiotowej nieruchomości.

1	2018-03-31	Rodowicza "Anody"	1	93,92	10 206	958 554
---	------------	----------------------	---	-------	--------	---------

2	2017-10-06	Al. K.E. N.	1	129,40	9 274	1 200 000
---	------------	-------------	---	--------	-------	-----------

3	2019-01-25	Al. KEN	1	176,00	13 068	2 300 000
---	------------	---------	---	--------	--------	-----------

8.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

W tabelicy poniżej przedstawiono nieruchomości przyjęte do porównań w aspekcie cech cenotwórczych. Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres nieruchomości	Warszawa, Al. K.E.N. 57 lok. 1	Warszawa, ul. Rodowicza „Anody”	Warszawa, Al. K.E.N.	Warszawa, Al. KEN
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	88,92	93,92	129,40	176,00
Cena 1 m ² [zł]	X	10 206 zł	9 274 zł	13 068 zł
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
		0 zł	0 zł	0 zł
Stan techniczny budynku	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
		0 zł	0 zł	0 zł
Możliwości dojazdu i parkowania	dobre	dobre	dobre	dobre
		0 zł	0 zł	0 zł
Wielkość lokalu	dobra	dobra	dobra	przeciętna
		0 zł	0 zł	+ 416,10 zł
Położenie lokalu w budynku	dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre
		- 1 109,60 zł	- 1 109,60 zł	- 1 109,60 zł
Standard wykończenia	bardzo dobry	przeciętny	bardzo dobry	bardzo dobry
		+ 554,80 zł	0 zł	0 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		- 554,80 zł	- 1 109,60 zł	- 693,50 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		9 651,20 zł	8 164,40 zł	12 374,50 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u lokalu		10 063 zł		

Obliczenie wartości rynkowej lokalu użytkowego nr 1 położonego przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 57 w Warszawie:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 88,92 \text{ m}^2 \times 10\,063 \text{ zł/m}^2 = 894\,801,96 \text{ zł} \sim 894\,800 \text{ zł}$$

Słownie: osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych

8.2. Wynik końcowy wyceny

Uwzględniając przede wszystkim lokalizację oraz stan techniczny budynku i lokalu wartość rynkowa szacowanej nieruchomości mieści się na poziomie średnim wartości nieruchomości na rynku lokalnym. Na powyższą wartość wpływa przede wszystkim lokalizacja, położenie lokalu w budynku, a także standard wykończenia lokalu.

Otrzymana wartość mieści się w przedziale $[C_{\min} - C_{\max}]$. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa odnosi się dla aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego nieruchomości.

Operat wykonał:



9. ZAŁOŻENIA I KLAUZULE

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW);
- Opracowanie może być wykorzystane wyłącznie do celów określonych w punkcie 2. Za wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności;
- Opis stanu prawnego został sporządzony w oparciu o dokumenty i informacje udostępnione przez Zamawiającego;
- Niniejszy operat nie może być publikowany ani w całości ani w części, w jakiegokolwiek formie, bez zgody autora.
- Zakłada się, że przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona finansowo i nie jest ograniczona niewykazanym prawem.
- Niniejsze opracowanie nie uwzględnia wartości urządzeń i wyposażenia niezwiązanego na stałe z gruntem.
- Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Określona wartość rynkowa jest wielkością nieuwzględniającą kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zostały wykonane z użyciem arkusza kalkulacyjnego, dlatego w obliczeniach pośrednich oraz końcowych mogą występować drobne różnice wynikające z zaokrągleń arkusza i nie mają one wpływu na oszacowaną wartość
- Operat zawiera 31 ponumerowanych stron

10. ZAŁĄCZNIKI

1. Księga wieczysta KW Nr WA5M/00468861/3,
2. Wypis z rejestru lokali,
3. Dokumentacja fotograficzna

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	----------	-------------------	------

Lokal

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW			Nr podstawy wpisu	1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	AL. KEN	57	1			
Identyfikator lokalu		146513_8.1022.39.1_BUD.1_LOK						
Przeznaczenie lokalu		LOKAL NIEMIESZKALNY						
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ BIUROWY - 1, MAGAZYN NA DOKUMENTY - 1, WC - 1						
Kondygnacja		2,0						
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA2M / 00442814 / 0					
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK						
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		88,9200 M2						

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI , 2010-10-15, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 21-6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00004495/13/001, 2013-03-19 12:15:00, 2013-04-08-10.30.50.004828, NIE, 1-5

	<i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
2	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO (REP. A NR 2155/2013), 2013-03-18, PIOTR PRZYBYSZ - NOTARIUSZ, WARSZAWA; 1-5 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00004495/13/001, 2013-03-19 12:15:00, 2013-04-08-10.30.50.004828, NIE, 1-5 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			3
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	8892 / 1882886		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA2M / 00442814 / 0	155	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO, 2155/2013, 2013-03-18, PIOTR PRZYBYSZ, WARSZAWA; 1-5 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA5M/00004495/13/001, 2013-03-19 12:15:00, 2013-04-08-10.30.50.004828, NIE, 1-5 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA5M/00468861/3**, STAN Z DNIA 2019-09-02 15:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"RONSON DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - GEMINI 2" SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 14210667100000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO , 2155/2013, 2013-03-18, PIOTR PRZYBYSZ, WARSZAWA; 1-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00004495/13/001, 2013-03-19 12:15:00, 2013-04-08-10.30.50.004828, NIE, 1-5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA5M/00468861/3**, STAN Z DNIA 2019-09-02 15:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		15, 16, 17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	75000000,00 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ MILIONÓW) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PIENIĘŻNYCH WSZYSTKICH OBLIGATARIUSZY Z TYTUŁU EMISJI PRZEZ SPÓŁKĘ RONSON EUROPE N.V. Z SIEDZIBĄ W ROTTERDAMIE, HOLANDIA OBLIGACJI NA OKAZI CIELA SERII R O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1000,00 ZŁ, W MAKSYMALNEJ LICZBIE OBLIGACJI PROPONOWANYCH DO NABYCIA WYNOŚĄCEJ 50.000 EMITOWANYCH W TRYBIE OFERTY PRYWATNEJ, NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZARZĄDU EMITENTA Z DNIA 18 KWIETNIA 2017 ROKU W SPRAWIE, MIĘDZY INNYMI, WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ OBLIGACJI, Z TERMINEM WYKUPU OKREŚLONYM NA DZIEŃ 24 MAJA 2021 R., ART. 31 USTAWY Z DNIA 15 STYCZNIA 2015 ROKU O OBLIGACJACH (DZ. U. Z 2015 ROKU, POZ. 238) ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ SPORZĄDZONE W DNIU 22 MAJA 2017 ROKU	

			PRZED NOTARIUSZEM W WARSZAWIE KAMILEM ARASIMEM ZA REP. A NR 2436/2017
Księga współbciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00468863 / 7
		Nr hipoteki	2
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00468870 / 9
		Nr hipoteki	2
	Lp. 3.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00468864 / 4
		Nr hipoteki	2
	Lp. 4.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00468865 / 1
		Nr hipoteki	2
	Lp. 5.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00468866 / 8
		Nr hipoteki	2
	Lp. 6.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00468867 / 5
		Nr hipoteki	2
	Lp. 7.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00468868 / 2
		Nr hipoteki	2
	Lp. 8.	Nr księgi wieczystej	WA5M / 00468869 / 9
		Nr hipoteki	2
Inne informacje	<p>HIPOTEKA WSPÓŁBIAŻA NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW WA1M/00484997/5, A TAKŻE WSPÓŁBIAŻY: NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR WA1P/00116197/0 ORAZ NR WA1P/00051720/2, NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓRYCH SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR WA2M/00194111/8 ORAZ NR WA2M/00194110/1, A TAKŻE NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY SZCZECIN- PRAWOBRZEŻE I ZACHÓD W SZCZECINIE XI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH</p>		

		W POLICACH PROWADZI KW NR SZ2S/00017898/2
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.8 SPROSTOWANO OZNACZENIE WIERZYTELNOŚCI I STOSUNKU PRAWNEGO POPRZEZ WPISANIE PRAWIDŁOWEJ SERII OBLIGACJI (R) I PRAWIDŁOWEJ USTAWY O OBLIGACJACH, ZAŚ W POLU 4.4.1.12 WYKREŚLONO INFORMACJĘ O WSPÓŁOBCIĄŻENIU KW WA1M/00484997/5 I WPISANO JĄ W POLU 4.4.1.13
Wierzyciel hipoteczny / Administrator hipoteki		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS, administrator hipoteki)	Lp. 1.	GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA , WARSZAWA, 631226810, 0000541501, ADMINISTRATOR HIPOTEKI

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
15	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ , 2436/2017, 2017-05-22, KAMIL ARASIM, WARSZAWA; 185-207 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00008801/17/001, 2017-05-22 16:47:00, 2017-06-09-14.10.54.080930, NIE, 175 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
16	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU , DZKW WA5M 11739/17, 2017-07-04, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WARSZAWA; 378 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00011739/17/001, 2017-06-28 10:54:00, 2017-07-05-15.43.48.325957, NIE, 377 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
17	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ŁĄCZNEJ , 2436/2017, 2017-05-22, KAMIL ARASIM, WARSZAWA; 185-207 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA5M/00011739/17/001, 2017-06-28 10:54:00, 2017-07-05-15.43.48.325957, NIE, 377 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

Prezydent m.st. Warszawy

Województwo mazowieckie
Powiat m.st. Warszawa
Miejscowość Warszawa
Jednostka ewidencyjna 148813_8, Działka Urządów
Obręb numer: 1022
nazwa: 1-10-82

BG-UE-E-III.6821.5736.2014.AMA

Wypis z rejestru lokali

Nr jednostki rejestrowej L.1553

właściciel

TRONSON DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ -
GEMINI 2^o SPÓŁKA KOMANDYTOWA, REGON: 142106671
02-797 WARSZAWA, AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 57
Udział: 1/1

Nr ew. lok.	Adres lokalu (ulica, nr domu, nr lok.)	Funkcja użytk. lokalu	Licz. izb	Liczba i rodzaj pom. p.	Pow. użytkowa w m kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentów
					lokalu	pom. prz.		
1	AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 57 lok.1 AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 57	biurowy	2		88,92		WASN/10438851/3	
M lok: 148813_8,1022.30.1_BUD.1_LOK								
Razem:			2		88,92			

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Geodezji i Katastru
02-667 Warszawa, ul. Sandomierska 12
według stanu na dzień: 08.08.2014

Sporządził(a): Agata Malajczuk-Kurek

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpłat w każdydas wliczynie



(imię i nazwisko osoby wydającej)

Warszawa, dnia 08.08.2014 r.



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Estimus Consulting Nieruchomości Daniel
Kaflik**

02-021 Warszawa, Grójecka 19/25 / 85

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0006643

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 11/12/2018 - 10/12/2019
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 851.00 PLN

Bartłomiej Mitkowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530 REGON 140437850
NIP 525-235-52-48



Elewacja



Elewacja



Otoczenie i sąsiedztwo



Droga dojazdowa





Klatka schodowa



Korytarz