

## OPERAT SZACUNKOWY

**określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej:  
lokalu usługowego U11, usytuowanego w budynku 53A  
przy ul. Sowińskiego w Warszawie, dzielnica Wola**



Autor operatu:

*mgr inż. Daniel Kaflik*



Warszawa, 2 września 2019

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest lokal usługowy U11 o powierzchni użytkowej 95,37 m <sup>2</sup> . Lokal znajduje się na parterze w budynku wielorodzinnym, przy ul. Sowińskiego 53A w Warszawie, dzielnicy Wola. Lokal składa się z 1 pomieszczenia usługowego. Lokal jest uregulowany w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00448534/9.
2.	Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.
3.	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania	<b>Wartość lokalu usługowego w stanie deweloperskim:</b> <b>917 400 zł</b> <b>Słownie: dziewięćset siedemnaście tysięcy czterysta złotych</b>
4.	Data wykonania operatu	02.09.2019
5.	Autor operatu	mgr inż. Daniel Kaflik



## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot opracowania.....	4
1.2. Zakres wyceny .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY WYCENY .....</b>	<b>4</b>
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy prawne .....	5
3.2. Podstawy metodologiczne .....	5
3.4 Źródła danych merytorycznych .....	6
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI</b>	
<b>RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....</b>	<b>6</b>
<b>5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>7</b>
5.1 Stan prawny .....	7
5.3 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego .....	8
5.4. Stan techniczno-użytkowy .....	13
<b>6. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>18</b>
6.1. Metodologia szacowania.....	18
6.2. Wybór podejścia i metody szacowania.....	20
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....</b>	<b>23</b>
7.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	23
7.3. Określenie wag cech rynkowych i ich zakresu kwotowego .....	29
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU</b>	
<b>WYCENY 30</b>	
<b>9. ZAŁOŻENIA I KLAUZULE .....</b>	<b>32</b>
<b>10. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>32</b>

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. Przedmiot opracowania**

Przedmiotem wyceny jest lokal usługowy U11 o powierzchni użytkowej 95,37 m<sup>2</sup>. Lokal znajduje się na parterze w budynku wielorodzinnym, przy ul. Sowińskiego 53A w Warszawie, dzielnicy Wola. Lokal składa się z 1 pomieszczenia usługowego.

Lokal jest uregulowany w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00448534/9.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej w/w lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym stoi budynek i takim samym udziale w prawie własności części wspólnych budynku w stanie deweloperskim.

## **2. CEL WYCENY**

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji.

## **3. PODSTAWY WYCENY**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą formalną wyceny jest umowa zawarta 07.10.2016 r. pomiędzy Zamawiającym a autorem operatu szacunkowego.

Zamawiającym wycenę jest „Ronson Development Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością - IDEA” Spółka Komandytowa.

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. z 2015 poz. 782 – 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 ze zmianami).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny ( Dz. U. Nr 16, poz. 93 wraz z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 wraz z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo Bankowe (Dz.U. Nr 140, poz. 939 wraz z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 11.05.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – prawo o notariacie, Dz.U. Nr 63 z 2001 r.

### 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.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2002 r.

### 3.4 Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta KW nr WA4M/00448534/9
- Rzut lokalu
- 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 X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr WA4M/00448534/9.

#### *Lokal stanowiący odrębną nieruchomość*

**W dziale I** nieruchomość opisana jest jako lokal niemieszkalny nr U11 stanowiący odrębną nieruchomość, składający się z pomieszczenia usług, przedsionka i wc. Lokal łącznej o powierzchni użytkowej 95,37 m<sup>2</sup>, usytuowany w budynku nr 53A przy ul. Sowińskiego 53A w Warszawie, dzielnicy Wola. Lokal usytuowany jest na I kondygnacji.

**W dziale I-sp** zapisano, iż właścicielowi lokalu przysługuje udział w wysokości 9537/2158418 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Numer księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal: WA4M/00436538/0.

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego nr U11 przy ul. J. Sowińskiego nr 53A objętego niniejszą księgą wieczystą przysługuje służebność gruntowa obciążająca prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność posadowionych na nim budynków objęte księgą wieczystą nr WA4M/00436538/0, polegająca na prawie do umieszczenia infrastruktury technicznej związanej z klimatyzacją w miejscach w szachtach wskazanych przez spółkę, a po wyodrębnieniu ostatniego lokalu z nieruchomości obciążonej przez zarządcę-z poszanowaniem praw właścicieli innych lokali, którym również przysługiwać będzie służebność o takiej treści

### **Dział II – własność**

Właściciel:

Ronson Development Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością - IDEA” Spółka Komandytowa. Wielkość udziału 1/1.

### **Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisu.

### **Dział IV - hipoteka**

Brak wpisu.

#### **5.3 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta, uchwalonego przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy Uchwałą Nr LVI/1669/2009 z dnia 28 maja 2009 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 104, poz. 2969) działka nr ew. 17 z obrębu 6-07-07 położona przy ul. Człuchowskiej / Sowińskiego w Warszawie dzielnicy Wola położona jest:

- na obszarze oznaczonym w planie miejscowym symbolem 56MW(U), przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi,
- na obszarze oznaczonym w planie miejscowym symbolem 43MW(U), przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi,
- na obszarze oznaczonym w planie miejscowym symbolem 11KDZ, przeznaczonym pod ciąg komunikacji lokalnej,
- na obszarze oznaczonym w planie miejscowym symbolem 19KDL, przeznaczonym pod ciąg komunikacji lokalnej,
- na obszarze oznaczonym w planie miejscowym symbolem 39KDD, przeznaczonym pod ciąg komunikacji lokalnej.



## 5.4 Lokalizacja i otoczenie



**Wola** jest jedną z osiemnastu dzielnic m. st. Warszawy. Zajmuje obszar 19,17 km<sup>2</sup>. Według danych z grudnia 2015 (GUS) na Woli mieszka 138 462 osób.

Jej granice stanowią południowo-zachodnie tereny Żoliborza Przemysłowego, północna strona obwodowej linii kolejowej ze stacją Warszawa Gdańska, Al. Jana Pawła II, Al. Jerozolimskie, linia WKD, południowa strona linii kolejowej na odcinku Warszawa Włochy - Warszawa Zachodnia, zachodnia strona Lasku na Kole oraz północno-zachodnia strona Al. Armii Krajowej.



Wola, to dzielnica wypełniona po brzegi historią. Spotyka się ją niemal na każdym kroku; przypominają o niej pomniki, cmentarze, ulice oraz miejsca owiane legendą.

Tutaj, u zbiegu obecnych ulic: Elekcyjnej, Obozowej i Okopowej, mniej więcej przed 400 laty odbywały się wolne elekcje, na których szlachta wybierała kolejnych królów polskich. Piękną patriotyczną kartę w historii Woli zapisał generał Józef Sowiński, który broniąc Warszawy w 1831 roku przez wojskami rosyjskimi, zginął na Reducie Wolskiej. Skromny obelisk przypomina miejsce chwalebnej śmierci "jenerała". Szczególnie pamiętne są jednak dla Woli dni okupacji i Powstania Warszawskiego. O bohaterstwie mieszkańców świadczą liczne pomniki i miejsca pamięci narodowej. W czasach gdy Wola była przemysłowym przedmieściem Warszawy, w jej krajobrazie dominowały wiatraki, fabryki, browary, gorzelnie i cegielnie. Z biegiem czasu pojawił się przemysł ciężki. Już w dwudziestoleciu międzywojennym prawdziwymi potentatami były: Towarzystwo Aukcyjne "Norblin", Bracia Buch, Fabryka Taboru Kolejowego, Tramwajowego i Samochodowego Towarzystwa Przemysłowego Zakładów Mechanicznych "Lilpop, Rau i Loewenstein". To dzięki nim dzisiejsze wolskie zabytki są przede wszystkim zespołami przemysłowymi.

Przez ostatnie lata Wola zmieniła swoje oblicze. Likwidowane są powoli zaniechania architektoniczne. Dzielnica obecnie przeżywa swój renesans. Z ośrodka przemysłowego nabiera znaczenia centrum biznesu, handlu i usług. Część dawnych zakładów przemysłowych upadła, a budynki po nich i tereny, które zajmowały całkowicie zmieniają swój charakter. W miejscu byłych Zakładów Radiowych im. M. Kasprzaka dziś mają siedziby: Bank Gospodarki Żywnościowej i Kredyt Bank. Budynki byłych Zakładów Wytwórczych Lamp Elektrycznych im. Róży Luksemburg są siedzibą Powszechnego Banku Kredytowego. Obecnie modernizują się położone przy ul. Karolkowej Warszawskie Zakłady Farmaceutyczne "Polfa". Dynamiczne zmiany objęły także Zakłady Materiałów Lampowych "Polam". W ich dawnych murach mieści się obecnie centrala Powszechnego Banku Kredytowego. Słynne Warszawskie Zakłady Maszyn Budowlanych im. L. Waryńskiego na początku lat '90 przekształciły się w spółkę skarbu państwa Bumar Waryński S.A. Grupa Holdingowa, w skład której wchodzi dwanaście spółek.

Na terenie Woli otwierają swoje biura największe koncerny, banki i towarzystwa ubezpieczeniowe. Wiele terenów przeznaczonych zostało pod inwestycje mieszkaniowe. Modernizowane są najważniejsze trasy komunikacyjne. Jeśli do tego dodamy osiągnięcia w dziedzinie ochrony środowiska, kultury i rozwoju oświaty, to Wola ukaże się jako wizytówka nowoczesnego, europejskiego miasta, jakim jest bez

wątpienia Warszawa. Utrwalany przez minione lata obraz Woli jako "dzikiego zachodu", za kilka lat zobaczyć będzie można jedynie na starych fotografiach

#### **Wola graniczy:**

- z Bemowem (granica - linia kolejowa)
- z Żoliborzem (granica - linia kolejowa)
- ze Śródmieściem (granica - aleja Jana Pawła II)
- z Ochotą (granica - linia kolei średnicowej)
- z Włochami (granica - linia kolejowa)

#### **Podział**

Wg MSI, Wola podzielona jest na 8 rejonów: Koło, Ulrychów, Odolany, Powązki, Młynów, Czyste, Nowolipki i Mirów.

Podział ten jednak jest niepełny, nie uwzględnia odrębności wszystkich osiedli. Jelonki znalazły się częściowo w dzielnicy Wola i Bemowo, a wolska część Muranowa znalazła się w granicach Woli pod nazwą Nowolipki.

Pełna lista osiedli to:

- Ulrychów
  - Stare Jelonki - obecnie w ramach Ulrychowa
- Koło
  - Moczydło jako mniejszy organizm miejski
- Odolany
- Nowolipki
- Mirów
- Młynów
- Czyste
- Powązki

#### **Ważniejsze miejsca i zabytki**

- zabytki przemysłu
  - Zakład Platerniczny Norblinów (założony w 1820r.)
  - Elektrownia Tramwajów Miejskich
  - Browar Habermuscha
  - Gazownia Warszawska - mieści Muzeum Gazownictwa

- budynki przedwojennego Towarzystwa Aukcyjnego Zakładów Przemysłowych "Lilpop, Rau i Loewenstein"
- dworzec kolejowy Warszawa-Główna z Muzeum Kolejnictwa
- budynki Zakładów Radiowych im. M. Kasprzaka
- fragment muru getta przy ul. Siennej
- pałacyk Biernackich
- pałacyk Bogusławskiego
- Pole Elekcyjne na Woli
- Reduta Ordon
- Fort Sowińskiego
- kościoły i świątynie

### Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Nieruchomość położona jest w dzielnicy Wola przy ul. Sowińskiego 53A. Osiedle Verdis położone jest w okolicy o bardzo dobrze rozbudowanej infrastrukturze. W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się zróżnicowana zabudowa, od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez zabudowę usługową istniejącą lub stanowiącą pozostałość po występującej dawniej na tym obszarze zabudowie techniczno-usługowej.

Ulica Sowińskiego stanowi wschodnią granicę terenu gdzie po drugiej stronie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne a ul. Człuchowską. W niedalekim sąsiedztwie znajdują się Zakłady Mechaniczne PZL – Wola S.A., Zajezdnia MZA Redutowa, Cmentarz Wolski. W odległości ok. 300 m od przedmiotowej nieruchomości, przy ul. Jana Olbrachta znajdują się przystanki komunikacji miejskiej autobusowej. Z pobliskich przystanków odjeżdżają linie nr 197, 522, natomiast w odległości ok. 500 m przy ul. Redutowej znajdują się przystanki z których odjeżdżają linie nr 129, 154, 159, N42. Odległość nieruchomości od ul. Wolskiej wynosi 400 m, przy tej ulicy znajdują się przystanki komunikacji tramwajowej i autobusowej, linie nr: 8, 10, 26, 27, 105, 129, 184, N01, N42.

Inwestycja mieści się w sąsiedztwie nowopowstającej linii metra, a także pośród licznych parków: Park Szymańskiego, Park Sowińskiego, a także Park Moczydło.

#### 5.4. Stan techniczno-użytkowy



Źródło: <http://verdis.ronson.pl/plan-osiedla/>

Osiedle „Verdis” stanowi 8 budynków mieszkalnych (A,B,C,D,E,F,G,H) wielorodzinnych z usługami w parterach posadowionych na wspólnym garażu podziemnym – w części garażu A,E,F,G,H dwukondygnacyjnym. Budynki usytuowane obrzeżnie wzdłuż wschodniej, południowej i zachodniej granicy działki od strony ul. Sowińskiego i Człuchowskiej oraz dwa budynki w głębi działki od strony północnej. Wokół budynku znajduje się układ chodników i schodów zewnętrznych pozwalający na dostęp do klatek schodowych od strony sąsiadujących z działką ulic oraz od strony

wewnętrznego dziedzińca. Obsługę komunikacyjną obiektu zapewniono ulicami Sowińskiego i Człuchowską stanowiącą jednocześnie drogę pożarową dla bud. B.

Potrzeby parkingowe zaspokajają dwupoziomowy garaż podziemny dla samochodów osobowych. Dostęp do garażu możliwy tylko dla mieszkańców i użytkowników obiektu (kontrola dostępu).

Każde mieszkanie na piętrze posiada balkon lub loggię. Mieszkania na parterze w bud. A, E ogródki indywidualne. W budynkach B,G,H,F na najwyższych kondygnacjach znajdują się mieszkania typu Penthouse z dużymi tarasami. Zespół został zaprojektowany jako zamknięty. Wewnątrz kwartału znajdują się tereny wspólnej zieleni oraz plac zabaw dla dzieci. Siedem budynków zalicza się do kategorii budynków średniowysokich, jeden do wysokich. Dla zespołu budynków na wewnętrznym dziedzińcu zlokalizowano 2 śmietniki. Wewnętrzna droga na terenie działki stanowi drogę pożarową.

#### ***Konstrukcja i wykończenie zewnętrzne budynku:***

Konstrukcja podziemia:

Fundament – płyta żelbetowa

Ściany zewnętrzne – żelbetowe

Ściany wewnętrzne – żelbetowe, murowane – cegła silikatowa

Słupy – żelbetowe

Stropy – żelbetowe

Konstrukcja nadziemia:

Ściany zewnętrzne – żelbetowe, murowane – cegła silikatowa - tynkowane

Ściany wewnętrzne – żelbetowe tynkowane

Słupy – żelbetowe tynkowane

Stropy – żelbetowe

Balkony – płyta żelbetowa

Dach – stropodach żelbetowy

Elewacja:

Ściany zewnętrzne – warstwowe, murowane z pustaków, ocieplone styropianem / wełną mineralną, wykończona tynkiem cienkowarstwowym lub cegłą silikatową

Okna – drewniane

Drzwi wejściowe do klatek – aluminiowe

Okna lokali usługowych – aluminiowe

Drzwi wejściowe do lokali usługowych – aluminiowe

Instalacje wewnętrzne:

- wentylacja,
- instalacja elektryczna niskiego napięcia,
- instalacja elektryczna dla kuchenek,
- instalacja telewizji kablowej,
- instalacja internetu,
- instalacja telefonu,
- instalacja telewizji naziemnej zbiorczej,
- instalacja odgromowa,
- instalacja detekcji pożaru,
- instalacja wody ciepłej i zimnej,
- instalacja ogrzewania,
- instalacja domofonu / wideodomofonu.

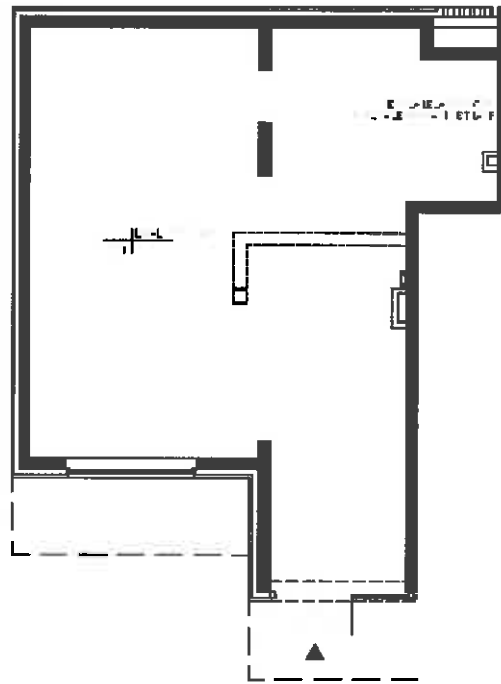
Wykończenie części wspólnych:

Hall wejściowy – posadzka płytki gresowe, ściany tynkowane z portalem windowym

Klatki schodowe – biegi i spoczniki płytki gresowe, ściany tynkowane malowane,  
balustrady konstrukcja z profili stalowych + pochwyt.

**Lokal usługowy** U11 o powierzchni użytkowej 95,37 m<sup>2</sup>. Lokal znajduje się na parterze w budynku wielorodzinnym, przy ul. Sowińskiego 53A w Warszawie, dzielnicy Wola. Lokal składa się z 1 pomieszczenia usługowego. Lokal jest uregulowany w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00448534/9.

*Rzut lokalu*



Budynek został oddany do użytkowania

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oceniono stan techniczno-funkcyjny 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

#### Wskazanie rodzaju określonej wartości

Ponieważ celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności z tytułu emisji obligacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa rzeczoznawca majątkowy dokonał wyboru rodzaju określonej 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 najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:*

- 1) *Strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy*
- 2) *Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.*

Natomiast „*Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*” jest definiowana, jako:

„*szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.*

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 umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku

**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 lokali.

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 zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie 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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

### 7.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono:

- **Rodzaj rynku** – lokale o przeznaczeniu handlowo – usługowym w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych na przestrzeni ostatnich 5 lat,
- **Obszar rynku** – dzielnica Wola, m. st. Warszawa,
- **Okres badania cen** – lata 2017-2019

Analiza obrotu lokalami użytkowymi obejmuje lata 2017 -2019. Zakres cenowy w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> zamyka się w przedziale 7317 – 11 162 zł/m<sup>2</sup>. Podane ceny stanowią wartość netto. Ceny te głównie zależały od lokalizacji, ekspozycji lokalu, stanu technicznego lokalu i budynku oraz od możliwości dojazdu i parkowania.

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 głośniej 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	Ulica	nr kondygnacji	Powierzchnia użytkowa	Cena jednostkowa	Cena transakcyjna
1	2017-12-08	Jana Kazimierza	2	122,4	14613	1788618
2	2018-02-28	Kasprzaka	1	140,52	10797	1517165
3	2017-12-18	Kasprzaka	1	125,08	11456	1432950
4	2018-06-06	Kasprzaka		125,08	12587	1574400
5	2018-09-26	Kasprzaka	1	187,02	13260	2479962
6	2018-07-09	Okopowa	1	70,8	8475	600000
7	2017-10-20	Siedmiogrodzka	1	138,36	14500	2006220
8	2017-12-21	Siedmiogrodzka	1	99,53	9004	896165
9	2017-12-21	Siedmiogrodzka	1	69,53	9500	660535
10	2017-12-21	Siedmiogrodzka	1	106,13	9500	1008235
11	2017-12-21	Siedmiogrodzka	1	135,03	9500	1282785
12	2017-12-21	Siedmiogrodzka	1	50,26	9500	477470
13	2017-12-19	Sokołowska	1	111,57	10756	1200000
14	2017-12-19	Sokołowska	1	119,76	10020	1200000
15	2018-02-26	Towarowa	1	93,66	8542	800000
16	2018-05-24	Żelazna	2	87,8	10251	900000

**Część lokali była w stanie deweloperskim.**

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

Cenę maksymalną  $C_{max} = 14\ 613\ \text{zł/m}^2$

Cenę minimalną  $C_{min} = 8\ 475\ \text{zł/m}^2$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 6\ 138\ \text{zł/m}^2$

## 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. Ekspozycja lokalu
5. 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 %.
		Przeciętny	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.
		Przeciętne	Słaba dostępność dla samochodów dostawczych (konieczność ręcznego transportu towarów powyżej 20 m, brak możliwości parkowania samochodów klientów, brak możliwości eksponowania reklam.
4.	Ekspozycja lokalu	Bardzo dobra	Lokal usytuowany dłuższym frontem do ulicy, bardzo dobre możliwości ekspozycji, pierwsza linia zabudowy
		Dobra	Lokal usytuowany krótszym frontem do ulicy, dobre możliwości ekspozycji.
		Przeciętna	Lokal zasłonięty, w drugiej linii zabudowy, słabe możliwości ekspozycji.
5.	Standard wykończenia lokalu	Bardzo dobry	Standard wysoki – elementy wykończeniowe wykonane z wysokiej jakości materiałów, wnętrze 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
2. Stan techniczny
3. Możliwość dojazdu i parkowania
4. Ekspozycja lokalu
5. Standard wykończenia lokalu

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 <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	25	1535
2	Stan techniczny	10	614
3	Możliwość dojazdu i parkowania	15	921
4	Ekspozycja lokalu	20	1228
5	Standard wykończenia lokalu	30	1841
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>6 138</b>

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

2	2018-02-28	Kasprzaka	1	140,52	10797	1517165
10	2017-12-21	Siedmiogrodzka	1	106,13	9500	1008235
16	2018-05-24	Żelazna	2	87,8	10251	900000

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

W tabelicy poniżej przedstawiono nieruchomości przyjęte do porównań w aspekcie cech cenotwórczych. Jednostką porównawczą jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres nieruchomości	Warszawa, ul. Sowińskiego 53A lok. U11	Warszawa, ul. Kasprzaka	Warszawa, ul. Siedmiogrodzka	Warszawa, ul. Żelazna
Powierzchnia użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	95,37	140,52	106,13	87,80
Cena 1 m <sup>2</sup> netto [zł]	x	10 797 zł	9 500 zł	10 251 zł
Lokalizacja	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
		- 767,50 zł	- 767,50 zł	- 767,50 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
Ekspozycja lokalu	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
		0 zł	0 zł	+ 614 zł
Standard wykończenia	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny
		0 zł	0 zł	0 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		- 767,50 zł	-767,50 zł	- 153,50 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG. [zł]		10 029,50 zł	8 732,50 zł	10 097,50 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> p.u lokalu		<b>9 619,83 zł</b>		

Obliczenie wartości rynkowej netto lokalu usługowego U11 przy ul. Sowińskiego 53A w Warszawie, w stanie deweloperskim:

$$W = 9\,619,83 \text{ zł/m}^2 \cdot 95,37 \text{ m}^2 = 917\,443,18 \text{ zł} \sim 917\,400 \text{ zł}$$

(Słownie: dziewięćset siedemnaście tysięcy czterysta złotych)

### 8.1. Wynik końcowy wyceny

Uwzględniając przede wszystkim lokalizację, ekspozycję, stan techniczny budynku oraz standard wykończenia lokalu, wartość rynkowa szacowanej nieruchomości mieści się na poziomie niższym wartości nieruchomości na rynku lokalnym.

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 standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych;
- 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 niewykazanim 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.
- Operat zawiera 32 ponumerowane strony.

## 10. ZAŁĄCZNIKI

1. Obszary ryzyka,
2. Księga wieczysta KW nr WA4M/00448534/9,
3. Rzut lokalu,
4. Dokumentacja fotograficzna.



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA4M/00448534/9**, STAN Z DNIA 2019-09-02 16:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

**LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	1, 2

**Lokal**

				Nr podstawy wpisu		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WOLA	1, 2	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	<b>J. SOWIŃSKIEGO</b>	<b>53A</b>		<b>U11</b>
Identyfikator lokalu		146518_8.0707.17/6.3_BUD.42_LOK				
Przeznaczenie lokalu		LOKAL NIEMIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POMIESZCZENIE - 1				
Kondygnacja		1,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	WA4M / 00436538 / 0			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		<b>95,3700 M2</b>				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI</b> , 2014-05-21, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 40-41, WA4M/00436538/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

	<p>DZ. KW./WA4M/00035503/15/001, 2015-12-11 13:10:00, 2015-12-15-10.47.04.208202, NIE, 2-21, WA4M/00448532/5  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
2	<p><b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH I ICH SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWA, REP. A NR 12376/2015</b>, 2015-12-10, PIOTR PRZYBYSZ- NOTARIUSZ, WARSZAWA; 2-21, WA4M/00448532/5  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i></p> <p>DZ. KW./WA4M/00035503/15/001, 2015-12-11 13:10:00, 2015-12-15-10.47.04.208202, NIE, 2-21, WA4M/00448532/5  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA4M/00448534/9**, STAN Z DNIA 2019-09-02 16:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

**LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

<b>Spis praw związanych z własnością</b>				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	<b>1</b>			3
Rodzaj prawa	<b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b>			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	9537 / 2158418		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA4M / 00436538 / 0	215	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	<b>2</b>			4
Rodzaj prawa	<b>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ</b>			
Treść prawa	KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI LOKALU NIEMIESZKALNEGO NR U11 PRZY UL. J. SOWIŃSKIEGO NR 53A OBJĘTEGO NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA OBCIĄŻAJĄCA PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU I WŁASNOŚĆ POSADOWIONYCH NA NIM BUDYNKÓW OBJĘTE KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR			

		WA4M/00436538/0, POLEGAJĄCA NA PRAWIE DO UMIESZCZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z KLIMATYZACJĄ W MIEJSCACH W SZACHTACH WSKAZANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ, A PO WYODRĘBNIENIU OSTATNIEGO LOKALU Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ PRZEZ ZARZĄDCĘ-Z POSZANOWANIEM PRAW WŁAŚCICIELI INNYCH LOKALI, KTÓRYM RÓWNIEŻ PRZYSŁUGIWAĆ BĘDZIE SŁUŻEBNOŚĆ O TAKIEJ TREŚCI	
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA4M / 00436538 / 0
		Kolejny numer wpisu	155

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<p><b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH I ICH SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWA</b>, 12376/2015, 2015-12-10, PIOTR PRZYBYSZ, WARSZAWA; 2-21, WA4M/00448532/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./WA4M/00035503/15/001, 2015-12-11 13:10:00, 2015-12-15-10.47.04.208202, NIE, 2-21, WA4M/00448532/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
4	<p><b>UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI DWÓCH LOKALI NIEMIESZKALNYCH-GARAŻY, UMOWA O PODZIAŁ DO KORZYSTANIA, UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ, USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI ORAZ PEŁNOMOCNICTWA</b>, 4210/2013, 2013-05-21, PIOTR PRZYBYSZ, WARSZAWA; 1-26, WA4M/00436538/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./WA4M/00035542/15/001, 2015-12-11 13:10:00, 2015-12-15-14.42.10.522407, NIE, 2-21, WA4M/00448532/5</p>

*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)*

---

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WA4M/00448534/9**, STAN Z DNIA 2019-09-02 16:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

**LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ 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-IDEA" SPÓŁKA KOMANDYTOWA, WARSZAWA, 142113850				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI NIEMIESZKALNYCH I ICH SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWA</b> , 12376/2015, 2015-12-10, PIOTR PRZYBYSZ, WARSZAWA; 2-21, WA4M/00448532/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA4M/00035503/15/001, 2015-12-11 13:10:00, 2015-12-15-10.47.04.208202, NIE, 2-21, WA4M/00448532/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA4M/00448534/9**, STAN Z DNIA 2019-09-02 16:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

**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](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA4M/00448534/9**, STAN Z DNIA 2019-09-02 16:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA4M

**LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

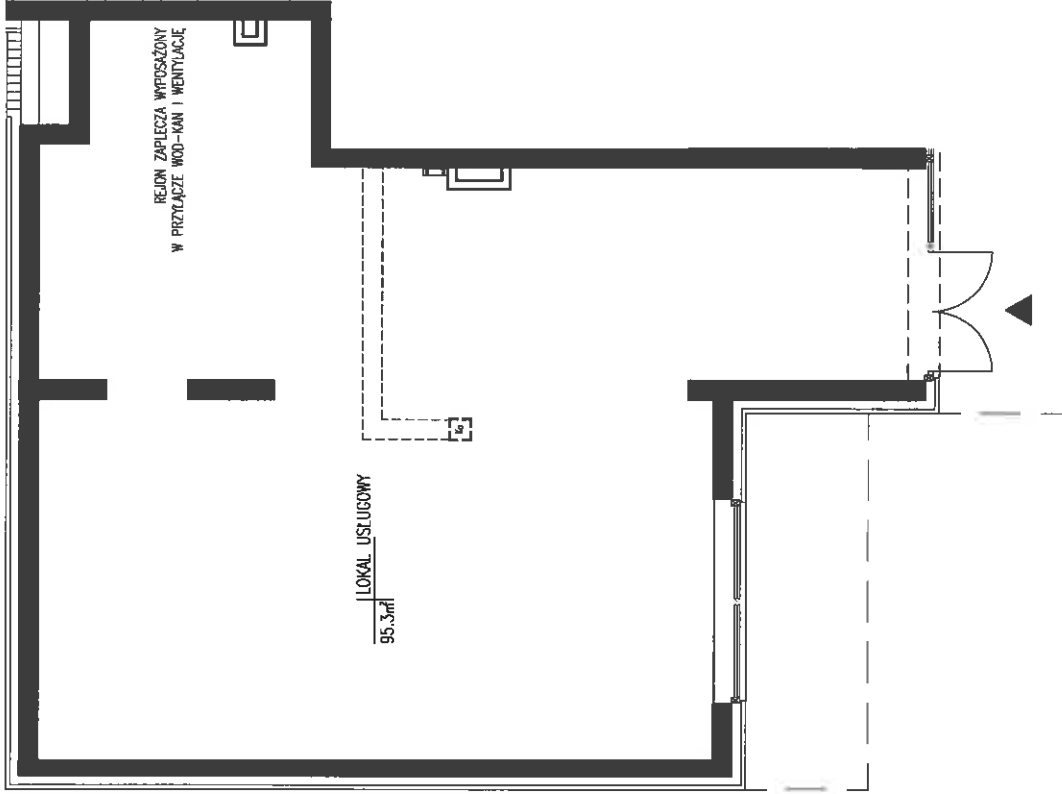
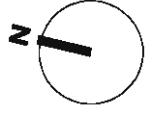
[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)





02-652 Warszawa, ul. Młogoszyńsko 1

### ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z USŁUGAMI

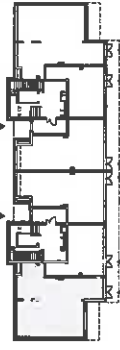
#### VERDIS

ul. Sowińskiego/Czułchowska  
w Warszawie  
działka ewid. 17 ,obręb 6-07-07

SCHEMAT LOKALIZACJI BUDYNKU W ZESPOLE



POKOLENIE LOKALU USŁUGOWEGO W BUDYNKU



NUMER KLATKI	C1
LOKAL USŁUGOWY	U11
KONDYGNACJA	PARTER
POW. LOKALU	95,3 m <sup>2</sup>

Aranzacja lokalu przedstawiono na rzucie jest przybliżona  
Niniejsza karta katalogowa została opracowana na podstawie projektu budowlanego. W toku dalszego projektowania mogą wystąpić nieznaczne zmiany w stosunku do informacji zawartych w karcie katalogowej

maka. sojka. architektk



# 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 15 grudnia 2013 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa  
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1629)

**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 140437650  
NIP 525-235-52-48



**Elewacja**



**Pomieszczenia w lokalu**



**Pomieszczenia w lokalu**



**Sąsiedztwo i otoczenie**





**Droga dojazdowa**

