

Nr zlecenia		I/23/06/28/01	
Rodzaj zabudowy		budynek biurowy	
Prawa do nieruchomości		Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek biurowy stanowiący odrębny przedmiot własności	
Adres		Miejscowość	Gmina/Dzielnica
ul. Goraszewska 7		Warszawa	Mokotów
Obręb	Nr działki	Pow. nieruch. [m <sup>2</sup> ]	Nr kw.
1-05-18	254	878 m <sup>2</sup>	WA2M/00108920/3
P.u. bud. [m <sup>2</sup> ]	Inne istotne naniesienia	Stan techniczny budynku	Koszt planowanego remontu [zł]
816,3 m <sup>2</sup>	Garaż o pow. 43,7 m <sup>2</sup> , teren wokół budynku urządzony, częściowo utwardzony z miejscami postojowymi	Bardzo dobry	Nd.

Wartość przedmiotu wyceny wg stanu i cen na dzień wyceny

**7 040 000 zł**  
 słownie: siedem milionów czterdzieści tysięcy złotych

Operat szacunkowy wykonał Krystian Sum:

- Rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6784.
- Certyfikat 700/2017 wydany przez Związek Banków Polskich - Wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności bankowych.

Warszawa, 17 lipca 2023 r.



.....

**Krystian Sum**  
**Rzeczoznawca majątkowy**  
**Upewnienia nr 6784, Tel: 503-802-203**  
 Aleja Rzeczypospolitej 126/1  
 02-972 Warszawa

## SPIS TREŚCI

<b>1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY .....</b>	<b>3</b>
1.1. Zamawiający .....	3
1.2. Podstawa formalna .....	3
1.3. Cel wyceny .....	3
1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego.....	3
1.5. Źródła danych merytorycznych.....	3
1.6. Daty istotne w procesie wyceny .....	3
<b>2. ZAKRES WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN .....</b>	<b>4</b>
3.1. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo .....	4
3.2. Stan techniczno-użytkowy.....	5
3.3. Stan prawny nieruchomości i zabudowań .....	8
<b>4. Rodzaje szacowanych wartości .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Metodyka wyceny .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Analiza rynku.....</b>	<b>11</b>
6.1. Założenia wstępne.....	11
6.2. Zakres przedmiotowy i czasowy .....	11
<b>7. Określenie wielkości parametrów do oszacowania wartości w podejściu dochodowym .....</b>	<b>12</b>
7.1. Poziom pustostanów.....	12
7.2. Przyjęta wysokość stopy kapitalizacji .....	13
7.3. Koszty operacyjne.....	14
<b>8. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny .....</b>	<b>15</b>
<b>9. Podsumowanie i wynik wyceny.....</b>	<b>16</b>
<b>10. Klauzule i zastrzeżenia .....</b>	<b>16</b>
<b>11. Spis załączników.....</b>	<b>17</b>

## 1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

### 1.1. Zamawiający

Narodowy Instytut Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów.

### 1.2. Podstawa formalna

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie umowy o dzieło zawartej między Zamawiającym, a rzeczoznawcą majątkowym Krystianem Sumem nr upr. 6784.

### 1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla indywidualnych potrzeb Zamawiającego.

### 1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego

- [1] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. 2022 r. poz. 1360 z późniejszymi zmianami).
- [2] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późniejszymi zmianami).
- [3] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021 poz. 555 z późniejszymi zmianami).

### 1.5. Źródła danych merytorycznych

1. Badanie treści księgi wieczystej nr WA2M/00108920/3 dostępnej w wersji elektronicznej /załącznik nr 3/
2. Wypis z rejestru gruntów i budynków /załącznik nr 3/
3. Rzuty kondygnacji budynku /załącznik nr 3/
4. Projekt budowlany zabudowy istniejącego tarasu budynku mieszkalno - biurowego - fragmenty /załącznik nr 3/
5. Decyzja nr 700/2000/M o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 10 listopada 2000 r.
6. Poświadczenie o przyjęciu zgłoszenia użytkowania budynku mieszkalnego nr 101/P/94/MC z dnia 23 listopada 1994 r.
7. Protokół nr NM/1003/23 z okresowego przeglądu obiektu budowlanego z dnia 10 marca 2023 r.
8. Oględziny przedmiotu wyceny.
9. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
10. Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.

### 1.6. Daty istotne w procesie wyceny

Data sporządzenia operatu szacunkowego	17 lipca 2023 r.
Stany nieruchomości uwzględnione w wycenie	na dzień wyceny
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	17 lipca 2023 r.
Data oględzin nieruchomości	28 czerwca 2023 r.

## 2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 254 z obrębu 1-05-18 o powierzchni 878 m<sup>2</sup> oraz prawa własności znajdującego się na niej budynku biurowego wg stanu i cen aktualnych. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA2M/00108920/3.

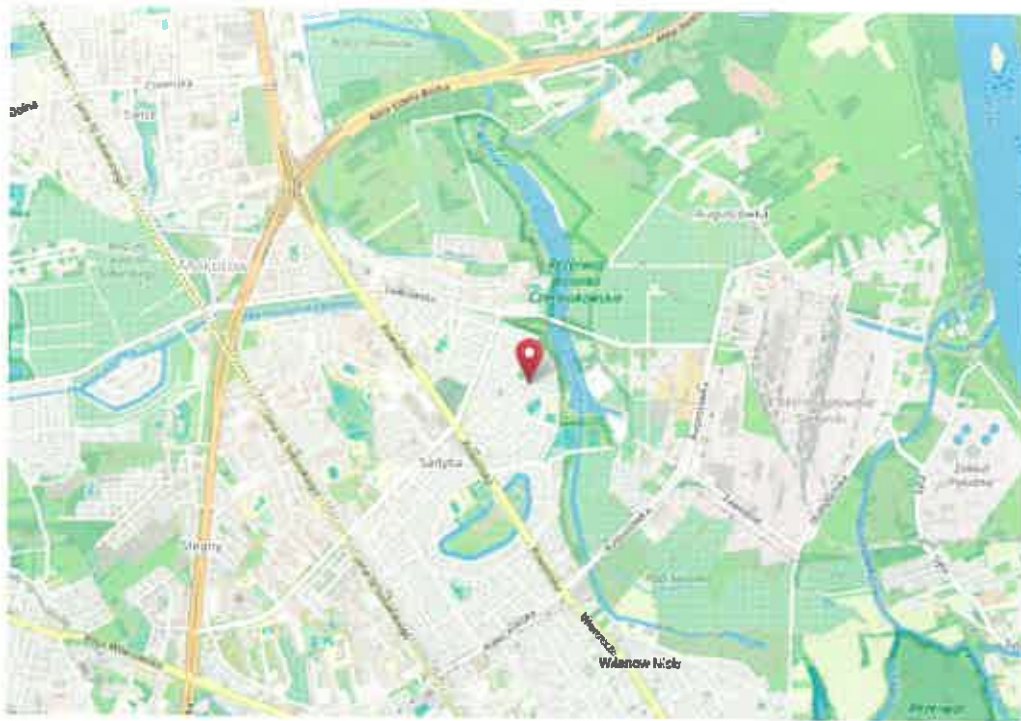
## 3. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN

Nr zlecenia		I/23/06/28/01	
Rodzaj zabudowy		budynek biurowy	
Prawa do nieruchomości		Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek biurowy stanowiący odrębny przedmiot własności	
Adres		Miejscowość	Gmina/Dzielnica
ul. Goraszewska 7		Warszawa	Mokotów
Obręb	Nr działki	Pow. nieruch. [m <sup>2</sup> ]	Nr kw.
1-05-18	254	878 m <sup>2</sup>	WA2M/00108920/3
P.u. bud. [m <sup>2</sup> ]	Inne istotne naniesienia	Stan techniczny budynku	Koszt planowanego remontu [zł]
816,3 m <sup>2</sup>	Garaż o pow. 43,7 m <sup>2</sup> , teren wokół budynku urządzony, częściowo utwardzony z miejscami postojowymi	Bardzo dobry	Nd.

### 3.1. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny usytuowana jest w lewobrzeżnej części Warszawy, w dzielnicy Mokotów, na obszarze MSI Sadyba, przy ul. Goraszewskiej 7. Działka zlokalizowana jest w oddaleniu ok. 400 m od ulicy Powsińskiej, stanowiącej część Wisłostrady i jedną z głównych ulic Sadyby oraz ok. 5 km od wjazdu na drogę ekspresową S2. Odległość od centrum Warszawy wynosi ok. 8 km. Na poniższym rysunku przedstawiono lokalizację ogólną przedmiotowej nieruchomości.

Rysunek 1. Lokalizacja ogólna przedmiotu wyceny



źródło: <https://www.openstreetmap.org>

Na najbliższe otoczenie nieruchomości składa się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie wolnostojąca i bliźniacza, placówki edukacyjne i sportowo-rekreacyjne, tereny zieleni miejskiej oraz Jeziorko Czerniakowskie, które znajduje się ok. 200 m w linii prostej od przedmiotu wyceny. Dalsze sąsiedztwo analogiczne z bezpośrednim, a dodatkowo punktowo rozmieszczone obiekty usługowe, zabudowa wielorodzinna starsza i współczesna, Cmentarz Czerniakowski oraz tereny ogródków działkowych.

Dostęp do komunikacji miejskiej jest na dobrym poziomie. Najbliższy przystanek autobusowy „Goraszewska” znajduje się w odległości ok. 500 m i obsługuje linie dzienne oraz nocne. Dodatkowo w budowie trasa tramwajowa na Wilanów z planowanym przystankiem w oddaleniu ok. 1 km.

Dostęp do usług i urzędów należy określić jako bardzo dobry. Urząd Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy oddalony jest o ok. 5,5 km, zaś najbliższa placówka Poczty Polskiej o ok. 650 m. W promieniu ok. 500 m od nieruchomości zlokalizowane są podstawowe obiekty usługowe, w tym m.in. centrum handlowe „Sadyba Best Mall”, placówki edukacyjne oraz lokale gastronomiczne.

### 3.2. Stan techniczno-użytkowy

#### 3.2.1. Grunt

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr 254 z obrębu 1-05-18 o powierzchni 878 m<sup>2</sup>. Działka posiada nieregularny kształt pięcioboku, o długości ok. 30 m i maksymalnej szerokości ok. 34 m umożliwiającą racjonalne zagospodarowanie. Nieruchomość jest uzbrojona w sieci miejskiej infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej. Dojazd od strony wschodniej – ul. Jodłowa, utwardzoną kostką granitową. Dojście do budynku możliwe również od strony północnej, od ulicy Goraszewskiej. Działka jest ogrodzona – ogrodzenie z paneli z desek drewnianych na

słupkach metalowych i podmurówce z cegły pełnej. Brama wjazdowa automatyczna przesuwana.

Budynek biurowy posadowiony jest w centralnej części działki. Niezabudowaną część stanowią podjazdy/podejścia z kostki brukowej z urządzonymi miejscami postojowymi oraz niewielki fragment zieleni z drzewami i krzewami, głównie wzdłuż ogrodzenia.

### 3.2.2. Budynek

Na poniższym rysunku przedstawiono zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości wraz z usytuowaniem budynku.

Rysunek 2. Zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości



źródło: <http://mapa.um.warszawa.pl/>

Budynek, który znajduje się na przedmiotowej nieruchomości w stanie aktualnym jest w całości przeznaczony na cele biurowe. Obiekt został pierwotnie wybudowany w 1989 r., a następnie rozbudowany w 1994 r. Budynek posiada trzy kondygnacje naziemne oraz jedną podziemną. Powierzchnia zabudowy po rozbudowach wynosi 321 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia użytkowa 816,3 m<sup>2</sup>. Budynek wykończony i wyposażony w standardzie współczesnej powierzchni biurowej, w bardzo dobrym stanie technicznym.

Rysunek 3. Program użytkowy budynku

Część zachodnia budynku		
	Pomieszczenie	Powierzchnia [m kw.]
	<b>PIWNICA</b>	<b>121,9</b>
1	Hall	17,0
2	Magazyn	2,0

Część zachodnia budynku		
3	Pom. gospodarcze	6,4
4	Piwnica	21,0
5	Garaż	43,7
	<b>PARTER</b>	<b>110,2</b>
0.1	Sieć	13,7
0.2	Hall	15,1
0.3	WC	4,7
0.4	Kuchnia	22,0
0.5	Jadalnia	15,3
0.6	Pokój	12,0
0.7	Pokój	27,4
	<b>I PIĘTRO</b>	<b>101,8</b>
1.1	Hall	9,0
1.2	Łazienka	8,0
1.3	WC	2,9
1.4	Pokój	22,0
1.5	Hobby	55,0
1.6	Magazyn	4,9
	<b>PODDASZE</b>	<b>27,0</b>
2.1	Strych	27,0

Część wschodnia budynku		
	Pomieszczenie	Powierzchnia [m kw.]
	<b>PIWNICA</b>	<b>136,0</b>
1	Hall	4,0
2	Hall	21,0
3	Magazyn	3,2
4	Piwnica	15,1
5	Piwnica	32,3
6	WC	5,7
7	WC	5,7
8	Piwnica	49,0
	<b>PARTER</b>	<b>128,0</b>
0.1	Sieć	6,0
0.2	Recepcja	30,0
0.3	Biuro	35,0
0.4	Zaplecze socjalne	11,0
0.5	WC	11,0
0.6	Biuro	35,0
	<b>I PIĘTRO</b>	<b>123,2</b>

Część wschodnia budynku		
1.1	Hall	27,4
1.2	Biuro	35,0
1.3	WC	11,0
1.4	Zaplecze	4,2
1.5	Przedpokój	2,4
1.6	Biuro	15,0
1.7	Biuro	28,2
<b>PODDASZE</b>		<b>106,0</b>
2.1	Strych	106,0

źródło: Informacje od Zamawiającego (rzuty kondygnacji budynku)

Zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie i stanem aktualnym jako powierzchnię generującą dochód z nieruchomości przyjęto całą powierzchnię użytkową budynku 816,3 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Stan prawny nieruchomości i zabudowań

Lp.	Cecha	Opis
<b>1.</b>	<b>Stan prawny nieruchomości</b>	
1.1.	Nr kw., sąd prowadzący kw.	WA2M/00108920/3, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych
1.1.1.	Obręb, nr działki	1-05-18; 254
1.1.2.	Powierzchnia nieruchomości	878 m <sup>2</sup>
1.1.3.	Rodzaj prawa do nieruchomości	Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 26 czerwca 2088 r. i budynek o kubaturze 3390 m <sup>3</sup> , stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalno-biurowe.
1.1.4.	Właściciel/Użytkownik wieczysty	Miasto Stołeczne Warszawa/ Narodowy Instytut Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów.
1.1.5.	Prawa związane z własnością	<b>Służebności gruntowe: brak.</b> <b>Inne prawa: brak.</b>
1.1.6.	Ciężary i ograniczenia	<b>Ograniczone prawa rzeczowe: brak.</b> <b>Roszczenia: brak.</b> <b>Ograniczenia: brak.</b>
1.1.7.	Hipoteki	Brak.
1.1.8.	Wzmianki w dziale I-O kw.	Brak.
1.1.9.	Wzmianki w dziale I-SP kw.	Brak.
1.1.10.	Wzmianki w dziale II kw.	Brak.
1.1.11.	Wzmianki w dziale III kw.	Brak.
1.1.12.	Wzmianki w dziale IV kw.	Brak.
1.1.13.	Uwagi	Brak.
<b>2.</b>	<b>Stan administracyjnoprawny zabudowań</b>	
2.1.	Decyzja o warunkach zabudowy	Decyzja nr 700/2000/M o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 10 listopada 2000 r.
2.2.	Pozwolenie budowlane	Decyzja o pozwoleniu na budowę UA-I-8380/161/89 z dnia 12 września 1989 r.
2.3.	Pozwolenie lub zgłoszenie bu-	Poświadczenie nr 101/P/94/MC z dnia 23 listopa-



Lp.	Cecha	Opis
	dynku do użytkowania	da 1994 r. o przyjęciu zgłoszenia użytkowania budynku mieszkalnego.
2.4.	Konkluzja	Budynek wybudowany zgodnie z przewidzianą prawem procedurą, w trakcie użytkowania nastąpiła zmiana przeznaczenia części mieszkalnej budynku na biuro – obiekt jest w całości budynkiem biurowym.
<b>3.</b>	<b>Przeznaczenie nieruchomości</b>	
3.1.	Akt planistyczny określający przeznaczenie terenu	Uchwała nr XCII/2350/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasto – Ogrod Sadyba część I.
3.2.	Oznaczenie strefy w akcie planistycznym wskazanym powyżej	B 27 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3.3.	Zasadnicze ustalenia planistyczne	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie terenu podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych i szeregowych.</li> <li>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <ul style="list-style-type: none"> <li>• zasady zagospodarowania działki: <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,</li> <li>- wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,0,</li> <li>- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 35%,</li> </ul> </li> <li>• minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dla zabudowy bliźniaczej - 300 m<sup>2</sup>,</li> <li>- dla zabudowy szeregowej - dla segmentów środkowych 200 m<sup>2</sup>, dla segmentów skrajnych 300 m<sup>2</sup>,</li> </ul> </li> <li>• zasady kształtowania zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość zabudowy 12 m (II kondygnacje do gzymsu lub okapu a trzecia kondygnacja ukryta w dachu),</li> <li>- dachy spadziste o kącie nachylenia połąci dachowej 42°-45°,</li> </ul> </li> <li>• dopuszcza się szyldy, nie dopuszcza się nośników reklamy i reklam.</li> </ul> </li> </ol>
	Uwagi	Brak.

#### 4. RODZAJE SZACOWANYCH WARTOŚCI

W operacie oszacowana została wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkową kwotę, 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 rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

## 5. METODYKA WYCENY

Wartość rynkową przedmiotu wyceny oszacowano w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej dochodu netto.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego zysku z nieruchomości oraz że zapłaci za nią nie więcej od kwoty, za jaką mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej dochodowości i stopniu ryzyka. Przyjęcie tego podejścia jest również spowodowane śladową ilością transakcji nieruchomościami podobnymi na rynku lokalnym, ze względu na indywidualny charakter budynków biurowych (lub takich które zostały przystosowane na cele biurowe).

Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, rozumie się wycenę prawa do osiągania zysku przez właściciela z działalności prowadzonej na tej nieruchomości.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, których wysokość można ustalić na podstawie analizy rynkowych stawek czynszowych.

Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego, oraz że poziom tego dochodu będzie stały. W modelu techniki kapitalizacji prostej mieści się, zgodnie z powyższym, założenie stabilności dochodu w dłuższej perspektywie.

Technika kapitalizacji prostej dochodu netto polega na wyznaczeniu rocznego rynkowego dochodu netto z nieruchomości i pomnożeniu go przez współczynnik kapitalizacji określający oczekiwany czas zwrotu środków zainwestowanych w daną nieruchomość.

Sposób obliczenia dochodu operacyjnego netto prezentuje poniższy schemat:

$$\begin{array}{r}
 \text{POTENCJALNY DOCHÓD BRUTTO} \\
 - \\
 \text{STRATY W DOCHODZIE (wynikające z zaległości czynszowych i poziomu pustostanów)} \\
 = \\
 \text{EFEKTYWNY DOCHÓD BRUTTO} \\
 - \\
 \text{WYDATKI OPERACYJNE} \\
 = \\
 \text{DOCHÓD OPERACYJNY NETTO}
 \end{array}$$

## 6. ANALIZA RYNKU

### 6.1. Założenia wstępne

Umowy najmu nie są w Polsce rejestrowane w żadnym oficjalnym rejestrze, z tego powodu do ustalania stawek czynszu zwykle wykorzystuje się oferty najmu/dzierżawy zamieszczone na portalach internetowych, np. takich jak [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl), [www.olx.pl](http://www.olx.pl) czy [www.oferty.net](http://www.oferty.net), a także informacje zawarte w licznych raportach o rynku nieruchomości, regularnie publikowanych przez krajowe i międzynarodowe firmy, będące liderami w branży. Taki też sposób ustalenia stawek czynszu zastosowano w niniejszej opinii.

Oszacowana w powyższy sposób stawka czynszu określona jest na datę sporządzenia wyceny.

### 6.2. Zakres przedmiotowy i czasowy

Dla potrzeb niniejszego opracowania przeprowadzono analizę rynku wynajmu powierzchni biurowej w okresie poprzedzającym wycenę. Celem analizy było określenie stanu rynku na dzień sporządzenia operatu w zakresie wynajmu powierzchni o ww. przeznaczeniu. Analiza niniejsza bazuje na przeglądzie ofert dostępnych w wiodących portalach internetowych oraz informacjach uzyskanych w czasie czynności dokonanych na miejscu. Przy tym skupiono się na nieruchomościach/powierzchniach możliwie najbardziej podobnych do wycenianej. Do analizy przyjęto dzielnicę Mokotów.

#### 6.2.1. Analiza rynku najmu powierzchni biurowych

Na rynku najmu występują obiekty w różnym stanie technicznym i standardzie wyposażenia. Niekiedy są to obiekty z pełnym wyposażeniem powierzchni biurowej (gotowe do wejścia), ale także obiekty będące częścią większych nieruchomości biurowych wyposażonych w część biurową, czy też budynki mieszkalne zaadaptowane na cele biurowe w całości lub części.

Zestawienie ofert najmu przedstawia *załącznik nr 1A*.

Jednostkowe ofertowe czynsze najmu powierzchni biurowych na rynku będącym przedmiotem analizy mieszczą się w przedziale od ok. 45 zł/m<sup>2</sup> do ok. 95 zł/m<sup>2</sup>, czynsze całkowite zawierają się głównie w przedziale od ok. 19 000 zł do 80 000 zł. Są to kwoty netto, nie obejmują opłat za media rozliczanych według wskazań liczników (tzw. kosztów eksploatacyjnych).

Powyższe kwoty nie są stawkami ostatecznymi, umownymi, tylko ofertowymi, odzwierciedlającymi oczekiwania wynajmujących. Praktyka rynkowa pokazuje, że stawki te w wyniku negocjacji ulegają obniżeniu o około 5–15%, w analizowanym przypadku stawki obniżono o wartość przeciętną, tj. 10%. Jednostkowe ofertowe czynsze najmu powierzchni biurowych po korekcie mieszczą się w przedziale od ok. 40,5 zł/m<sup>2</sup> do ok. 60,1 zł/m<sup>2</sup>.

Przytoczone powyżej stawki czynszu nie obejmują opłat za media. Media opłacane są odrębnie przez najemcę na podstawie zużycia.

Analiza rynku wykazała, iż decydujący wpływ na wysokość stawki czynszu mają następujące cechy:

- stan techniczny i standard budynku,
- stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia lokalu,
- dostępność miejsc parkingowych,
- lokalizacja szczegółowa, dostępność,

- powierzchnia najmu.

Wpływ poszczególnych cech na wysokość stawek czynszu przedstawia się następująco:

- **Stan techniczny i standard budynku:** wyższe stawki osiągane są za powierzchnie znajdujące się w budynkach współczesnych w bardzo dobrym stanie technicznym lub w których zostały przeprowadzone generalne remonty; najniższe stawki osiągane są za powierzchnie w budynkach starszych, wymagających w czasie przeprowadzenia prac remontowych; cecha ta wpływa na stawki najmu na poziomie ok. 11,2 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
- **Stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia lokalu:** wyższe stawki osiągane są za powierzchnie znajdujące się w stanie technicznym bardzo dobrym, w standardzie wykończenia co najmniej podwyższonym dla powierzchni biurowej, z wykończonymi pomieszczeniami (w łazience położona glazura i terakota, klimatyzacja, oświetlenie, inne niezbędne instalacje teletechniczne, salki konferencyjne); najniższe stawki osiągane są za powierzchnie w stanie technicznym dobrym, w podstawowym standardzie wykończenia, które po wcześniejszych najemcach wymagają zmiany aranżacji i przeprowadzenia remontów; cecha ta wpływa na stawki najmu na poziomie ok. 11,2 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
- **Dostępność miejsc parkingowych:** najwyższe stawki czynszu, biorąc pod uwagę tylko tę cechę osiągają powierzchnie z dostępnymi miejscami postojowymi przed budynkiem do wyłącznego korzystania. Powierzchnie biurowe bez dostępności miejsc parkingowych z możliwymi problemami z parkowaniem osiągają niższe ceny jednostkowe; cecha ta wpływa na stawki czynszu na poziomie ok. 6,7 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
- **Lokalizacja szczegółowa, dostępność:** najwyższe stawki czynszu, biorąc pod uwagę tylko tę cechę, osiągają powierzchnie położone przy głównych drogach, w miejscach o dużym natężeniu ruchu, z dobrą ekspozycją, z bardzo dobrym dojazdem i dostępem do komunikacji miejskiej (metro, tramwaje, autobusy); cecha ta wpływa na stawki czynszu na poziomie ok. 11,2 zł/m<sup>2</sup>/m-c.
- **Powierzchnia najmu:** najwyższe stawki czynszu, biorąc pod uwagę tylko tę cechę osiągają powierzchnie o mniejszych powierzchniach, co powoduje ich większą płynność na rynku. Względnie duże powierzchnie osiągają niższe ceny jednostkowe ze względu na wyższe stawki czynszu całkowitego; cecha ta wpływa na stawki czynszu na poziomie ok. 4,5 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Obliczenia prowadzące do ustalenia wysokości stawki czynszu najmu za powierzchnię biurową zawiera **załącznik nr 1B**.

## 7. OKREŚLENIE WIELKOŚCI PARAMETRÓW DO OSZACOWANIA WARTOŚCI W PODEJŚCIU DOCHODOWYM

### 7.1. Poziom pustostanów

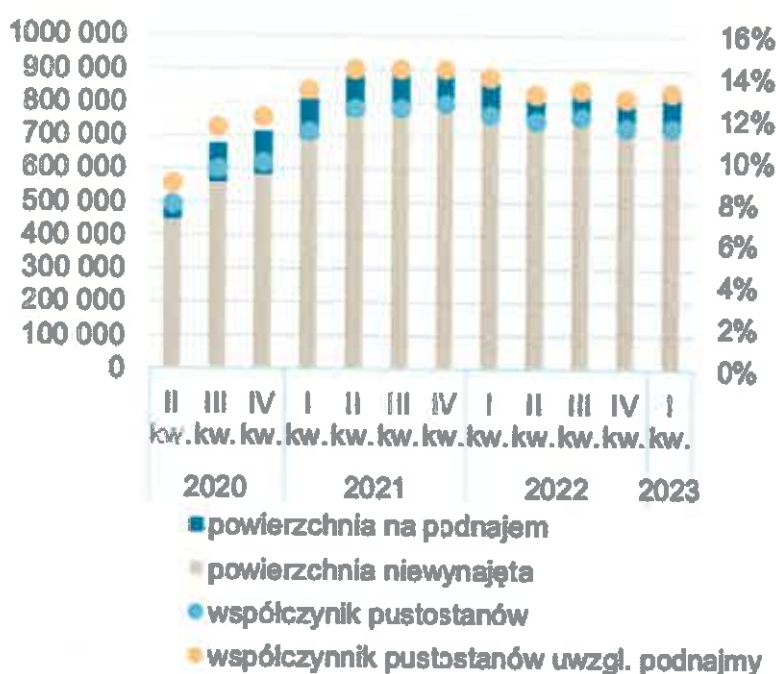
Zgodnie z informacjami opublikowanymi m.in. w raporcie JLL „Rynek biurowy Warszawa – I kw. 2023 r.” na koniec marca 2023 r. współczynnik pustostanów dla całej Warszawy wyniósł 11,6% (10,2% w strefach centralnych i 12,7% poza centrum). Indeks ten utrzymał się na stabilnym poziomie w porównaniu do poprzedniego kwartału i jest o 0,6 p.p. niższy w odniesieniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Dodatkowo, na rynku znajduje się ponad 100 000 m<sup>2</sup> na powierzchni wystawionej przez firmy na podnajem. Powierzchnie oferowane na relatywnie dłuższy okres (nawet ponad 3 lata) w niektórych przypadkach stanowią konkurencję dla tradycyjnego najmu.

Choć tego typu przestrzenie nie są uwzględniane w strukturze pustostanów, to warto zwrócić uwagę na to, iż są one dostępne dla najemców. Uwzględniając powierzchnie na podnajem we współczynniku pustostanów, jego poziom wzrósłby do 13,3% na koniec marca 2023 r.

Rysunek 4. Sytuacja na rynkach biurowych w Warszawie.

### Powierzchnia niewynajęta oraz dostępna na podnajem ( II kw. 2022 – I kw. 2023 r.)



Źródło: JLL, I kw. 2023 r.

Zgodnie z powyższymi danymi, przy uwzględnieniu lokalizacji i specyfiki przedmiotowej nieruchomości, wskaźnik pustostanów i zaległości czynszowych dla całej nieruchomości przyjęto na poziomie ok. 10%.

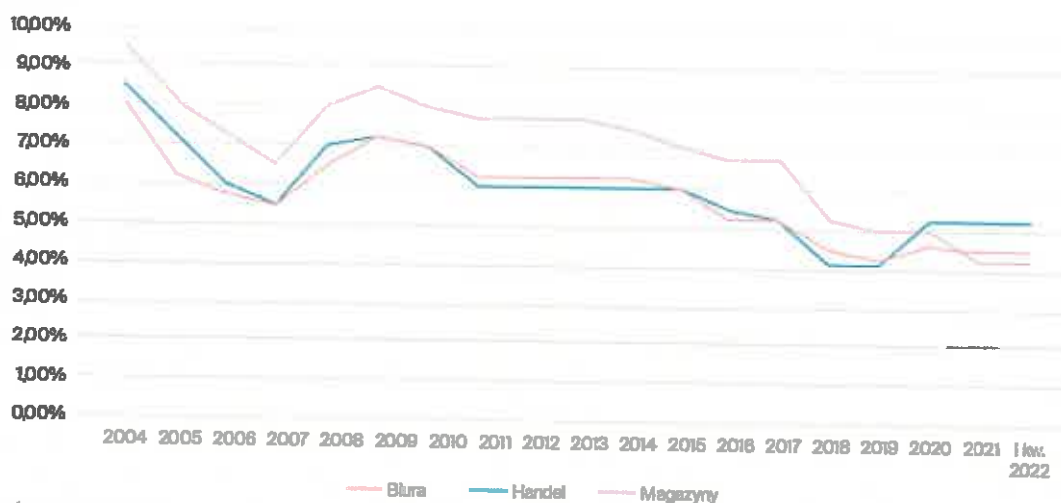
#### 7.2. Przyjęta wysokość stopy kapitalizacji

Ze względu na brak bezpośrednich danych o stopach kapitalizacji osiąganych przez poszczególne nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości, dla określenia stopy kapitalizacji dla potrzeb nin. opinii posłużono się danymi udostępnianymi przez międzynarodowe agencje operujące na rynkach nieruchomości, gdzie reprezentują, w zależności od zlecenia, kupujących, sprzedających, wynajmujących i najemców.

Analiza raportów publikowanych przez m.in. Colliers, Knight Frank, CBRE pozwoliła określić średnią stopę kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości jak na wykresie poniżej, jednakże osłabiona aktywność inwestorów spowodowana głównie wysokim kosztem finansowania doprowadziła w ostatnich miesiącach do wzrostu stóp kapitalizacji, które na koniec I kw. 2023 r. były szacowane na ok. 5,50% dla najlepszych warszawskich aktywów biurowych.

Rysunek 5. Stopy kapitalizacji w Polsce

Wykres: Stopy kapitalizacji dla obiektów typu prime w Polsce (2004-I kw. 2022)



Źródło: Knight Frank

źródło: Knight Frank

Uwzględniając atrakcyjną lokalizację przedmiotowej nieruchomości w dzielnicy Mokotów, dużą dostępną powierzchnię użytkową, dobry stan techniczny i standard wykończenia, stopę kapitalizacji określono na poziomie  $R=7,00\%$  dla powierzchni biurowej.

### 7.3. Koszty operacyjne

Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. Wydatki operacyjne ponoszone na nieruchomość obejmują w szczególności: podatki od nieruchomości, opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości (budynku i posesji) oraz inne koszty ponoszone okresowo. Przy ich obliczaniu odwzorować należy warunki zawierania umów na właściwym rynku.

Do wydatków operacyjnych nie zalicza się odpisów amortyzacyjnych, spłat rat kapitałowych i odsetkowych od kredytów lub pożyczek, podatku dochodowego, a także nakładów na remonty kapitałne.

Wydatki operacyjne uzależnione są od wielu aspektów, zależą między innymi od wieku i standardu budynku, lokalizacji, stosunku wielkości powierzchni całkowitej do powierzchni wynajmowanej, liczby kondygnacji budynku itp.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości struktura wydatków niezbędnych do jej utrzymania jest następująca:

#### 1) Podatek od nieruchomości

Zgodnie z informacjami od Zamawiającego wymiar podatku wynosi 7 560 zł.

#### 2) Opłata za użytkowania wieczystego

Zgodnie z informacjami od Zamawiającego opłata roczna za UW wynosi 56 947,08 zł.

#### 3) Koszty zarządu nieruchomości

Nie dotyczy.

**4) Konserwacja i naprawy bieżące**

Dla obiektów o podobnym przeznaczeniu z reguły przyjmuje się stawkę kosztów napraw i remontów na poziomie od 0,5 do 2,0 zł/m<sup>2</sup>/p.u./m-c. W analizowanym przypadku, zgodnie z informacjami od Zamawiającego, fundusz remontowy wynosi 15 000 zł rocznie. Biorąc pod uwagę dobry stan techniczny budynku znajdującego się na nieruchomości, kwota ta jest zgodna ze standardami rynkowymi i taką przyjęto do dalszych obliczeń.

**5) Ubezpieczenie**

Przyjęto 12 184 zł/rok zgodnie z informacjami od Zamawiającego

Koszty mediów nie stanowią wydatków ponoszonych przez właściciela, gdyż zgodnie z typową praktyką rynkową przeliczane są na najemców zgodnie ze zużyciem. W ostatnich latach coraz częściej również koszty napraw bieżących są ponoszone przez najemcę.

Wydatek operacyjny	Wysokość w zł rocznie
Podatek od nieruchomości	7 560,00
Opłata za użytkowanie wieczyste	56 947,08
Koszty zarządu	nd.
Konserwacja i naprawy bieżące	15 000
Ubezpieczenie	12 184
<b>Suma</b>	<b>91 691</b>

**8. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY**

Obliczenia prowadzące do wyznaczenia wartości przedmiotu wyceny zawiera załącznik nr 2.

Poniższa tabela zawiera oszacowanie wartości nieruchomości metodą inwestycyjną techniką kapitalizacji prostej dochodu netto.

**Wartość wg stanu na dzień wyceny:**

	Pow. biurowa
Powierzchnia generująca dochód [m <sup>2</sup> ]	816,3
Stawka czynszu najmu pow. generującej dochód [zł/m <sup>2</sup> /m-c]	66,3
Dochód / mies. [zł]	54 121
PDB – Potencjalny dochód brutto [zł]	649 448
Zaległości czynszowe/ wskaźnik pustostanów [%]	10%
EDB – Efektywny dochód brutto [zł]	584 503
WO – Wydatki operacyjne [zł]	91 691
DON – Dochód operacyjny netto [zł]	492 812
Stopa kapitalizacji [%]	7,00%
<b>Wartość nieruchomości [zł]</b>	<b>7 040 177</b>

Ponieważ powyższe oszacowanie zostało dokonane na podstawie stawek czynszu netto, tym samym oszacowana wartość stanowi kwotę, którą nabywca faktycznie ponosi przy zakupie –

jeśli transakcja jest obciążona podatkiem VAT – jest to wartość netto, jeśli obciążona nie jest – jest to cała spodziewana cena transakcyjna.

## 9. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Wartość przedmiotu wyceny wg stanu i cen na dzień wyceny	<b>7 040 000 zł</b> słownie: siedem milionów czterdzieści tysięcy złotych
--	--

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego na rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości. Jej koncepcja zakłada, że stanowi ona szacunkową cenę możliwą do uzyskania w warunkach transakcji rynkowej przy założeniu, że:

1. Transakcja zawierana jest na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym;
2. Mają stanowczą wolę zawarcia umowy;
3. Działają z rozeznanie i postępują rozważnie;
4. Nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

## 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
- Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w jakimkolwiek innym celu.
- Operat jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Oszacowana wartość nie uwzględnia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz podatków i opłat związanych z nabyciem przedmiotowej nieruchomości.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
- Zgodnie z RODO - Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE.L. z 2016 r. Nr 119, str. 1), w trybie art.28 ust.3 RODO, Administrator powierza Przetwarzającemu do przetwarzania dane osobowe, a Przetwarzający zobowiązuje się do ich przetwarzania zgodnego z prawem i zakresem swojej działalności gospodarczej.
- Rzeczoznawca dołożył wszelkich starań by operat zawierał kompletne i prawdziwe informacje dotyczące przedmiotu wyceny. Jednakże oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny, a rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za informacje uzyskane drogą telefoniczną.



- Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych (nr polisy: PZU S.A SRM nr 0013436, suma gwarancyjna 50 tys. euro). /załącznik nr 6/

## 11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1-2. Obliczenia.

Załącznik nr 3. Dokumenty określające stan prawny nieruchomości oraz dotyczące przedmiotowej nieruchomości.

Załącznik nr 4. Mapa sytuacyjna.

Załącznik nr 5. Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 6. Kopia dokumentu ubezpieczenia.

**Załącznik nr 1-2. Obliczenia.**

Załącznik nr 1. Określenie wysokości stawki czynszu z tytułu najmu powierzchni biurowej.  
A. Zestawienie ofert najmu powierzchni biurowych

Lp.	Lokalizacja	Pow. [m kw.]	Czynsz całkowity [zł]	Czynsz jednostkowy [zł / m kw.]	Czynsz skorygowany* [zł / m kw.]	Opis
1	Wierzbno, Mokotów	1150	51 750	45,0	40,5	Powierzchnia usługowo-biurowa do wynajęcia przy ul. Bacha 2 na Mokotowie. 500m od przystanku metrowego "Wzrost". Bliskość stacji komunikacyjnych pociągów al. Włocławskiej, Dolny Śluzewickiej czy ul. Pulawskiej korzystnie wpływają na połączenie z pozostałymi dzielnicami miasta. Biurowiec przy Baucha 2 to 6 kondygnacyjny budynek, oferujący powierzone biurowe na wynajem. Budynek biurowy po gruntownym remoncie oferuje najlepszą powierzchnię biurową zarówno w układzie otwartym jak i zamkniętym. Przed budynkiem znajduje się bezpłatny parking miejski. Biurowiec posiada recepcję i wsparcie dostep 24h na dobę 365 dni w roku. W budynku znajduje się kasa oraz szatnia, a w pobliżu znajdują się kasa lokalne usługowe. Biurowiec oferuje swoją najniższą cenę w standardzie takie udogodnienia jak - recepcja - winda - ochrona i monitoring - bezpłatny parking przed budynkiem - wykładzina - ścianki działowe - silne klimatyzacja do wynajęcia na godziny - magazyń/archiwum w przysiężeniu. Warunki komercyjne: czynsz - 45 PLN / m2, koszty eksploatacyjne - 20 PLN / m2 + czynsze elektryczne (w ramach opłaty: ogrzewanie, media w częściach wspólnych, śmieci, zarządzanie obiektami) - 1150 m2.
2	ul. Potolski, Mokotów	700	34 000	48,6	43,7	Budynek biurowy typu biżnacki mieszczący się na Mokotowie blisko skrzyżowania Al. Włocławskiej z ul. Słobowskiego. 900 metrów do Metra Stuzów, 1000 metrów do Metra Włocławka. Drogą dojazd do centrum i lotniska. Do wynajęcia połowa budynku ok. 700 m2. Podział powierzchni: powierzchnia z garażem na 2 auta, parter, 1 piętro, 2 piętro, podkaszary użytkowe. Kandydatów proszono o na pokój różnej wielkości, recepcję, silę komercyjną, kuchnię, magazynki, toalety. Budynek wykonany w bardzo dobrej technologii. Elektryka, klimatyzacja, ochrona, wszystkie media, sieć strukturalna. Na podłogach granit i panele dębowe. 6 - 12 miesięcy (w zależności od potrzeb) w zależności od potrzeb.
3	Śluzewicz, Mokotów	385	19 250	50,0	45,0	Biurowo w pow. 385m2 (całe piętro) dostępne od 1 lipca 2023r. Umowa najmu na 1 rok lub wieloletniość roku. Dobry kontakt z właścicielem.
4	ul. Konstanczka, Mokotów	378	18 900	50,0	45,0	W 7-kondygnacyjny, nowoczesny budynek, użytkowany na obszarach biznesowej dzielnicy Mokotów. Powierzchnia użytkowa można zrealizować zarówno w systemie open space, jak i z podziałem na pokoje. Biurowiec zapewnia 150 miejsc parkingowych: 131, zamkniętych i 27 podziemnych. Autenem nieruchomości jest przeszklona fasada, która zapewnia przepływanie światła dziennego do wnętrza oraz certyfikaty środowiskowe LEED Gold. Do wynajęcia powierzchnie użytkowe, biura, biurowe, usługowe - 1 280 m2 na III piętrze (11,50 EUR/m2) - 1 278 m2 na II piętrze (11,50 EUR/m2) - 578 m2 na I piętrze (11,50 EUR/m2) - 235 m2 na parterze (cena do ustalenia). Specyfikacja techniczna: - Klimatyzacja - okna uchylne - podświetlenie natynkowe - szklony certyfikat LEED GOLD - energooszczędne rozwiązania Oświetlenie ledowe, - BMS - sieć bezprzewodowa Ogólnodostępna bezpłatna sieć Wi-Fi na parterze budynku - ochrona 24h - inteligentny system kontroli dostępu Honeywell - monitoring Wyższy Certyfikat Certyfikacji do BMS - bezpieczeństwo energetyczne UPS - linia światłowodowa oraz połączenie satelitarne - 2 opłatników telekomunikacyjnych. Lokalizacja: Obiekt wykorzystany jest od 10 lat i jest samodzielnym od centrum Warszawy oraz od Pradolni Lotniczego im. Fryderyka Chopina. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się jedno z większych centrów handlowych w Warszawie - Galeria Mokotów. Lokalizacja umożliwia sprawny dojazd komunikacją miejską - do wyboru mamy linie tramwajowe, autobusowe, kolejkę SKM oraz metro. Opłaty: - Czynsz biurowy: 11,50 EUR/m2 - Lokale usługowe: cena do ustalenia - Opłata eksploatacyjna: 19 PLN/m2 - Parking 65 EUR.
5	Sęsy Mokotów	420	25 000	59,5	53,6	Mimo przyjemność przedstawić duży dom z możliwością prowadzenia działalności - w zabudowie bliźniaczej, w sekcji klimatyzowanego Staro Mokotowa. PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI: Powierzchnia: 420 m2 Pow. działki: 530 m2 Liczba pięter: 3 Grunt: TAK. Dodatkowe opłaty: Media wg zużycia Wygłokowy. Duży dom z basenem o łącznej powierzchni ok. 420 m2, na której rozplanowano 10 pokoi. Dom na łączną 4 poszyci - piwnicę, parter, piętro, piętro; i drugie piętro. Mieści się w najlepszej kondycji. Wnętrze gotowe, łącznie z podłogami i parkietem. Duży udogodnieniem jest basen z przyciepniem, który położony w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji Staro Mokotowa. Oprócz dobrego dojazdu komunikacją, możemy wykonać blisko połowę komunikacji miejską - w odległości 200 m mamy wejście do stacji metra. W odległości 15 minutowego spaceru dojazd do Pola Mokotowskiego lub do Pradolni Lotniczej. W NASZEJ OPTINII Idealnie sprawdzi się dla rodziny, która ceni sobie duże przestrzenie, jednak będzie też dobrym miejscem dla placówki dydaktycznej lub firmy.
6	ul. Sępska, Mokotów	413	25 192	60,9	54,8	Agencja Tanden Home IQ oferuje do wynajęcia biuro o powierzchni 413m2 w Warszawie na Mokotowie ul. Sępska 22/30. Znajduje się on na drugim piętrze w tzw. pięciorzędowej części budynku bez windy. Sępska 22/30 to kompletnie biurowy biurowo - produkcyjny. Ten jest ogroby i monitorowany. Budynek wykonany jest w samym sercu Dolnego Mokotowa, w okolicy Parku Łazienki Krakowskiej, w pobliżu głównych arterii ul. Sępska i ul. Włocławskiej. Biurowiec położony jest w sąsiedztwie komunikacji. Wnętrze gotowe, łącznie z podłogami i parkietem. Duży udogodnieniem jest basen z przyciepniem, który położony w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji Staro Mokotowa. Oprócz dobrego dojazdu komunikacją, możemy wykonać blisko połowę komunikacji miejską - w odległości 200 m mamy wejście do stacji metra. W odległości 15 minutowego spaceru dojazd do Pola Mokotowskiego lub do Pradolni Lotniczej. W NASZEJ OPTINII Idealnie sprawdzi się dla rodziny, która ceni sobie duże przestrzenie, jednak będzie też dobrym miejscem dla placówki dydaktycznej lub firmy.
7	ul. Czernałkowska, Mokotów	360	23 400	65,0	58,5	Ofertujemy do wynajęcia biuro znajdujące się na 3 piętrze budynku przy ul. Czernałkowskiej. Lokal ma łączną powierzchnię ok. 360 m2 i jest w układzie gminstwowym. Przeszedł on, ze względu na warunki, doskonałe nadaje się na działalność biurową dla 1 dużej bądź 2 mniejszych firm z jednej grupy kapitałowej. STANDARD: - odnowiony 4-piętrowy budynek biurowy - lokal składa się z pokoi o metrażu od 18 m2 do 25 m2 - kuchenka z WC - szafka kuchenna - szafka kuchenna - lokal czysty, w pełni dobiory standardzie - uchylne okna - wejście z eleganckiego halla windowego. ATUTY: - świetny punkt komunikacyjny, blisko przystanków autobusowych do/ś Centrum, Ursynowa, Mokotowa i na prawą stronę Włocławskiej - LDDI i Rossmann w sąsiedztwie budynku - lokal o h = 2,40 m - pokój wyposażony w meble biurowe. KOSZTY: - czynsz 23.400 zł netto (tj 65 zł/m2) - opłaty eksploatacyjne 6.660 zł netto (tj 18,50 zł/m2) - ubiał w częściach wspólnych - mieszce: prądy wg własności liczników





**Załącznik nr 1. Określenie wysokości stawki czynszu z tytułu najmu powierzchni biurowej.**

**B. Obliczenie wysokości stawki czynszu najmu**

Cechła	Zakres ocen	Zakres kwotowy korekt	K <sub>min</sub>	K <sub>max</sub>	Ocena	Ki	Skala ocen
<i>Stan techniczny i standard budynków</i>	25%	11,2	0,1683	0,3547	15%	0,2802	25% - powierzchnie w budynkach współczesnych/nowych w bardzo dobrym stanie technicznym, lub w których zostały przeprowadzone generalne remonty; 5-20% - sytuacja pośrednia; 0% - powierzchnie w budynkach starszych, wymagających przeprowadzenia prac remontowych;
<i>Stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia lokalu</i>	25%	11,2	0,1683	0,3547	15%	0,2802	25% - stan techniczny bardzo dobry, standard wykończenia co najmniej podwyższony, pomieszczenia wykończone, w łazience położona gładza i terakota, klimatyzacja, inne niezbędne instalacje teletechniczne; 5-20% - stany pośrednie, w zależności od stanu technicznego i standardu wykończenia oraz wyposażenia; 0% - stan techniczny dobry, lokal w standardzie podstawowym, po wcześniejszych najemcach lokal wymaga zmiany aranżacji i remontów;
<i>Dostępność miejsc parkingowych</i>	15%	6,7	0,1010	0,2128	7,5%	0,1569	15% - miejsca parkingowe przed budynkiem do wyłącznego korzystania 0% - brak miejsc parkingowych, możliwe problemy z parkowaniem
<i>Lokalizacja względem drogi</i>	25%	11,2	0,1683	0,3547	15%	0,2802	25% - atrakcyjna lokalizacja, przy głównych drogach, w miejscach o dużym natężeniu ruchu z dobrą ekspozycją, bardzo dobry dojazd i dostęp do komunikacji miejskiej; 5-20% - lokalizacje pośrednie; 0% - nieruchomości oddalone od głównych dróg, przeciętny dojazd i słaby dostęp do komunikacji miejskiej, małe natężenie ruchu
<i>Powierzchnia najmu</i>	10%	4,5	0,0673	0,1419	5%	0,1046	10% - do 400 m kw. 5% - wielkości pośrednie 0% - powyżej 1000 m kw.
Suma:	100%	44,8	0,733	1,4188	58%	1,1020	
			Stawka średnia [zł/m kw./m-c]			60,1	
			Stawka skorygowana [zł/m kw./m-c]			66,3	

**Załącznik 2. Oszacowanie wartości nieruchomości w podjęciu dochodowym.**

**Wartość przedmiotu wyceny na dzień wyceny:**

	Pow. biurowa
Powierzchnia generująca dochód [m <sup>2</sup> ]	816,3
Stawka czynszu najmu pow. generującej dochód [zł/m <sup>2</sup> /m-c]	<b>66,3</b>
Dochód / mies. [zł]	54 121
PDB – Potencjalny dochód brutto [zł]	649 448
Zaległości czynszowe/ wskaźnik pustostanów [%]	10%
EDB – Efektywny dochód brutto [zł]	584 503
WO – Wydatki operacyjne [zł]	91 691
DON – Dochód operacyjny netto [zł]	492 812
Stopa kapitalizacji [%]	7,00%
<b>Wartość nieruchomości [zł]</b>	<b>7 040 177</b>

	Wysokość w zł rocznie
<b>Wydatek operacyjny</b>	
Podatek od nieruchomości	7 560,00
Opłata za użytkowanie wieczyste	56 947,08
Koszty zarządu	nd.
Konserwacja i naprawy bieżące	15 000
Ubezpieczenie	12 184
<b>Suma</b>	<b>91 691</b>

**Załącznik nr 3. Dokumenty określające stan prawny nieruchomości oraz dotyczące przedmiotowej nieruchomości.**



TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WAZ2M/00108920/3, STAN Z DNIA 2023-07-20  
12:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTÓWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ  
KSIĘG WIECZYSTYCH - WAZ2M

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu
		1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
	1, 15, 16
Numer działki	254
Identyfikator działki	146505_8.0518.254
Obszary ewidencyjny (numer)	1-05-18
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, lp. 1. 1. 1)	IMAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW
Ulica	GORASZEWSKA NR. 7
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
Numer księgi dawne	Lp. 1. HIP NR 7547

Nr podstawy wpisu
1
Obszar całej nieruchomości
978,0000 M2

Budynki

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
	1, 15, 16
Pokozenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, działka)	Lp. 1. 1. IMAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW
Identyfikator budynku	146505_8.0518.1087_BUD
Identyfikator działki	146505_8.0518.254
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	GORASZEWSKA 7
Liczba kondygnacji	3,5
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK BIUROWY
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	ITAK

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu	Nr (podstawy) wpisu
1	3

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

Podstawa oznaczenia nieruchomości jest wyrys z mapy K.64.

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Nr (podstawy) wpisu
1	116
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR AG-11-2.13/7410/2719/98/M, 1998-11-19;	
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW./00016965/98/, 1998-11-27, 1999-03-18, NIE	
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
15	
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2015-03-19, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 269	
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW./WAZ2M/00009967/15/001, 2015-04-30 15:31:44,	
2015-05-14-13.50.10.409290, NIE, 267	
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	
16	
WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW, 2015-03-19, PREZYDENT M. ST. WARSZAWY, WARSZAWA; 270	
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW./WAZ2M/00009967/15/001, 2015-04-30 15:31:44,	
2015-05-14-13.50.10.409290, NIE, 267	
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA2M/00108920/3, STAN Z DNIA 2023-07-20  
12:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ  
KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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

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

**Prawo użytkowania wieczystego**

	Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-06-26
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU DO DNIA 26.06.2088R. I BUDYNEK O KUBATURZE 3390 M3, STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ PRZEZNACZONY NA CELE MIESZKALNO- BIUROWE

**Komentarz do migracji**

	Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA2M/00108920/3, STAN Z DNIA 2023-07-20  
12:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ  
KSIĄG WIECZYSTYCH - WA2M

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK 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 współności)	2, 3, 17
Jednostka samorząd	1 / 1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WAZM/00108920/3, STAN Z DNIA 2023-07-20  
12:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-HOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ  
KSIĄG WIECZYSTYCH - WAZM

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**Komentarz do migracji**

Ostatni numer aktualnego lub wykreszonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WAZM/00108920/3, STAN Z DNIA 2023-07-20  
12:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-HOKOTOWA W WARSZAWIE, VII WYDZIAŁ  
KSIĄG WIECZYSTYCH - WAZM

**GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**Komentarz do migracji**

Ostatni numer aktualnego lub wykreszonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	14	Nr podstawy wpisu

**Powrót**

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI  
STAN ISTNIEJĄCY**

Część mieszkalna		Część biurowa	
<b>PIWNICE -3.55; -2.95,</b>		<b>226.1 m<sup>2</sup></b>	
A01 hall	17.0 m <sup>2</sup>	B01 hall	4.0 m <sup>2</sup>
A02 magazyn	2.0 m <sup>2</sup>	B02 hall	21.0 m <sup>2</sup>
A03 pom. gospodarcze	6.4 m <sup>2</sup>	B03 magazyn	3.2 m <sup>2</sup>
A04 piwnica	43.7 m <sup>2</sup>	B04 piwnica	15.1 m <sup>2</sup>
A05 piwnica	21.0 m <sup>2</sup>	B05 piwnica	32.3 m <sup>2</sup>
		B06 wc	5.7 m <sup>2</sup>
		B07 wc	5.7 m <sup>2</sup>
		B08 piwnica	49.0 m <sup>2</sup>
<b>Razem:</b>	<b>90,1 m<sup>2</sup></b>		<b>136.0 m<sup>2</sup></b>
<b>PARTER +0.00</b>		<b>238.2 m<sup>2</sup></b>	
A1 sień	13.7 m <sup>2</sup>	B1 sień	6.0 m <sup>2</sup>
A2 hall	15.1 m <sup>2</sup>	B2 recepcja	30.0 m <sup>2</sup>
A3 wc	4.7 m <sup>2</sup>	B3 biuro	35.0 m <sup>2</sup>
A4 kuchnia	22.0 m <sup>2</sup>	B4 zaplecze socjalne	11.0 m <sup>2</sup>
A5 jadalnia	15.3 m <sup>2</sup>	B5 wc	11.0 m <sup>2</sup>
A6 pokój	12.0 m <sup>2</sup>	B6 biuro	35.0 m <sup>2</sup>
A7 pokój	27.0 m <sup>2</sup>		
<b>Razem:</b>	<b>101.0 m<sup>2</sup></b>		<b>128.0 m<sup>2</sup></b>
<b>PIĘTRO +3.12</b>		<b>219.0 m<sup>2</sup></b>	
A1.1 hall	9.0 m <sup>2</sup>	B1.1 hall	27.4 m <sup>2</sup>
A1.2 łazienka	8.0 m <sup>2</sup>	B1.2 biuro	35.0 m <sup>2</sup>
A1.3 wc	2.9 m <sup>2</sup>	B1.3 wc	11.0 m <sup>2</sup>
A1.4 pokój	22.0 m <sup>2</sup>	B1.4 zaplecze	4.2 m <sup>2</sup>
A1.5 hobby	55.0 m <sup>2</sup>	B1.5 przedpokój	2.4 m <sup>2</sup>
A1.6 magazyn	4.9 m <sup>2</sup>	B1.6 biuro	15.2 m <sup>2</sup>
		B1.7 biuro	22.2 m <sup>2</sup>
<b>Razem:</b>	<b>101.8 m<sup>2</sup></b>		<b>117.0 m<sup>2</sup></b>
<b>PODDASZE +6.24</b>		<b>133.0 m<sup>2</sup></b>	
A2.1 strych	27.0 m <sup>2</sup>	B2.1 strych	106.0 m <sup>2</sup>
<b>Razem:</b>	<b>27.0 m<sup>2</sup></b>		<b>106.0 m<sup>2</sup></b>
<b>OGÓLEM:</b>		<b>487.2 m<sup>2</sup></b>	
	<b>329.1 m<sup>2</sup></b>		

**OGÓLEM POWIERZCHNIA CAŁKOWITA STANU ISTNIEJĄCEGO: 816.3 m<sup>2</sup>**  
**KUBATURA STANU ISTNIEJĄCEGO: 3390,0 m<sup>3</sup>**







Warszawa, 1994.11.23

Nasz znak: AB/7351/503/MC/94

PAN WŁODZIMIERZ SIEKIERZYCKI

ul. Górczewska 7

Warszawa

**POŚWIADCZENIE nr 101 /PI 94 /MC**  
przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego

Wydział Architektury Urzędu Dzielnicy-Gminy Warszawa-Mokotów na podstawie art. 41 ust. 2 Prawa Budowlanego (Dz. U. nr 38 poz. 229 z późniejszymi zmianami) ustawa z dnia 24.X.1974 r. i § 54 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20.II.1975 r. (Dz. U. nr 8 poz. 48 z 1975 r. - z późniejszymi zmianami) - przyjmuje do ewidencji zgłoszony do użytkowania obiekt budowlany:

BUDYNEK MIESZKAŁNO - BIUROWY PODZIEMNICZONY I PIĘTROWY Z  
UŻYTKOWYM PODDASZEM.

POW. ZABUDOWY = 336,7 m<sup>2</sup>

POW. CAŁKOWITA = 1137,2 m<sup>2</sup>

POW. UŻYTKOWA = 876,5 m<sup>2</sup>

POW. MIESZKAŁNA = 59,0 m<sup>2</sup>

POW. GARAŻU = 43,7 m<sup>2</sup>

ILOŚĆ IZB = 6

POW. BIUROWA = 487,2 m<sup>2</sup>

Wybudowany na podstawie pozwolenia z dnia 12.09.1989

znak \_\_\_\_\_ nr UA-I-8380/161/89

oraz projektu zatwierdzonego w dniu \_\_\_\_\_ znak \_\_\_\_\_

nr \_\_\_\_\_ na terenie przy ul. Górczewskiej 7

w Warszawie. Kubatura budynku 3390,0 m<sup>3</sup>

Obiekt ten w myśl w/w Rozporządzenia nie wymaga uzyskania pozwolenia na użytkowanie

**DO WIADOMOŚCI:**

1. Referat Spraw Lokalowych w/m
2. Wydział Budżetu i Finansów w/m
3. Referat Meldunkowy w/m
4. Urząd Strefowy Włocławek-Mokotów ul. Białogłowa 14
5. ...

~~Zup. BIURA STRZA~~  
**GŁÓWNY ARCHYTEKT DZIELNICY**

*[Podpis]*  
mgr Inż. arch Piotr Psiragowski



Województwo: mazowieckie  
 Powiat: m.st. Warszawa  
 Jednostka ewidencyjna: 146505\_8, Dzielnicza Mokotów  
 Obręb ewidencyjny: 0518, 1-05-18

**Prezydent m.st. Warszawy**

.....  
 (nazwa organu wydającego dokument)

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 15-06-2023 13:03:13

**Nr jednostki rejestrowej: G154**

**Podmioty ewidencyjne: 2**

Udział Rodzaj prawa	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA REGON: 015259640 NIP: 5252248481 siedziba: Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
1/1 użytkowanie włączyste	NARODOWY INSTYTUT MUZEALNICTWA I OCHRONY ZABYTKÓW REGON: 012091660 NIP: 5262262956 siedziba: ulica Goraszewska 7, 02-910 Warszawa

**Działki ewidencyjne: 1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
254 146505_8.0518.254	Warszawa, ulica Goraszewska 7	0.0878	BI	0.0878	WA2M/00108920/3

**Razem powierzchnia działek [ha]: 0.0878**

**Słownie:** osiemset siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych

**Oznaczenia użytków i klas**

BI - Inne tereny zabudowane

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 26 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającej dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 26.08.2014, str. 73).  
 Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
 Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
 DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Sporządził(a): Beata Antonik-Kaczanowska

**Z up. Prezydenta m.st. Warszawy  
 Teresa Gawlikowska  
 p. o. Kierownika V Działu Udostępniania  
 Danych Ewidencji Gruntów i Budynków  
 w Wydziale Udostępniania Danych Ewidencji  
 Gruntów i Budynków  
 w Biurze Geodezji i Katastru  
 dokument został podpisany elektronicznie**

.....  
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: mazowieckie  
 Powiat: m.st. Warszawa  
 Jednostka ewidencyjna: 146505\_8, Dzielnica Mokotów  
 Obręb ewidencyjny: 0518, 1-05-18

**Prezydent m.st. Warszawy**

(nazwa organu wydającego dokument)

## WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 15-06-2023 13:24:52

Nr jednostki rejestrowej: **B72**

Podmioty ewidencyjne: 1

Udział Rodzaj prawa	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	NARODOWY INSTYTUT MUZEALNICTWA I OCHRONY ZABYTKÓW REGON: 012091660 NIP: 5262262956 siedziba: ulica Goraszewska 7, 02-910 Warszawa

Budynki: 1

Identyfikator	146505_8.0518.1087_BUD	Kondygnacje nadziemne: 3 Kondygnacje podziemne: 1 Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 321 Powierzchnia użytkowa lokali niwyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Działka	146505_8.0518.254	
Adres	Warszawa, ulica Goraszewska 7	
Rodzaj wg KŚT	budynki biurowe	
Nr KW: -, Inne dokumenty: -		
Dodatkowe informacje: -		

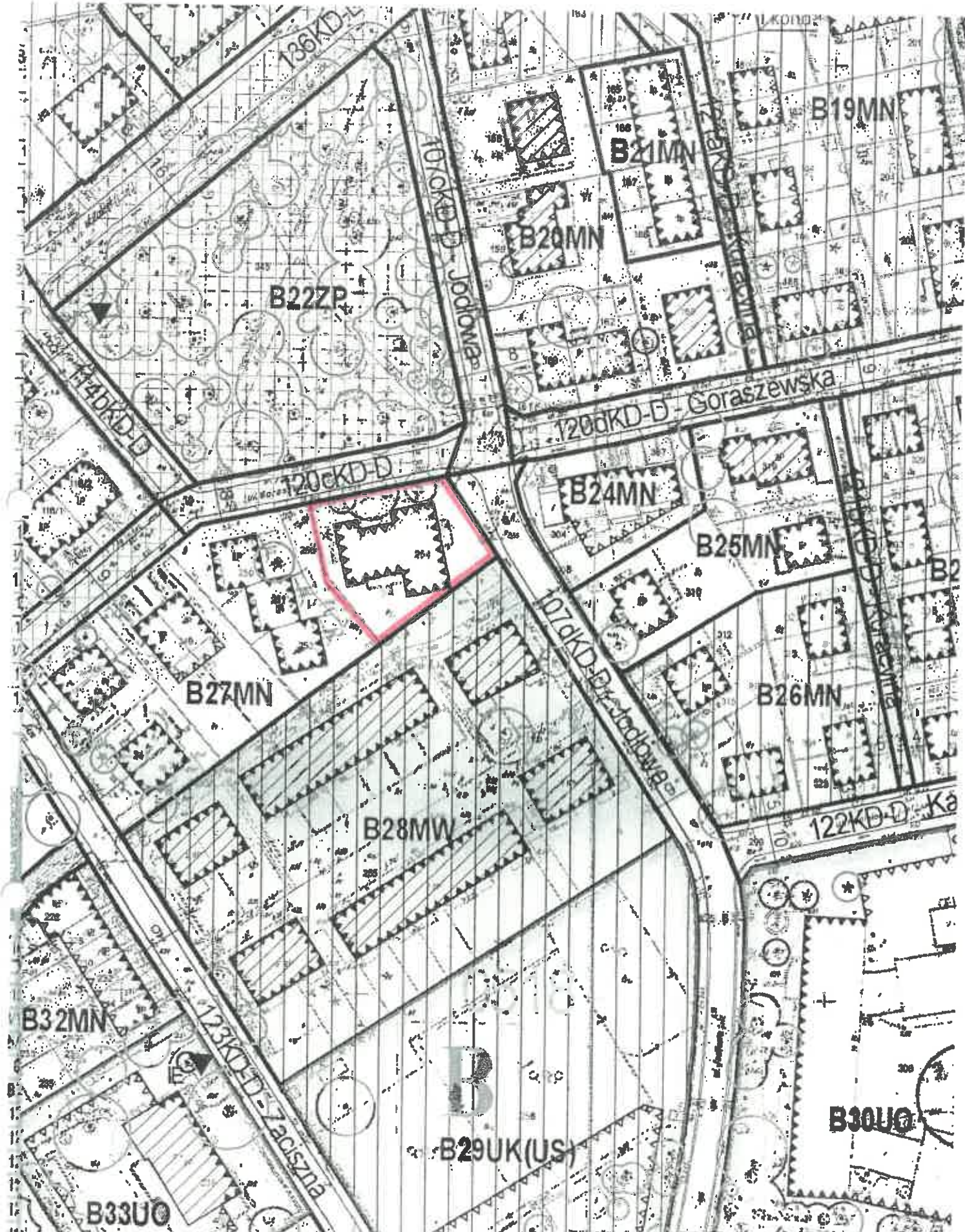
Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).  
 Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
 Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
 DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. Prezydenta m.st. Warszawy  
**Teresa Gawilkowska**  
 p. o. Kierownika V Działu Udostępniania Danych  
 Ewidencji Gruntów i Budynków  
 w Wydziale Udostępniania Danych Ewidencji  
 Gruntów i Budynków  
 w Biurze Geodezji i Katastru  
*dokument został podpisany elektronicznie*

Sporządził(a): Beata Antonik-Kaczanowska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ  
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



Załącznik 3 do pisma znak: UD-IV-WAB-D.8727.118.2015.NBA  
dotyczy: działki ew. nr 264 w obrębie 0818 przy ul. Goraszewskiej 7 w Warszawie.

**WYRYS Z RYSUNKU PLANU**  
stanowiącego załącznik nr 1 Uchwały nr XCII/2350/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy dnia 16.10.2014r w sprawie  
uchwalenia m.p.z.p. obciążenia Miasto – Ogród Sadyba część I  
(Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 10897 z dn. 27 listopada 2014r.).



**Załącznik nr 4. Mapa sytuacyjna.**



**Załącznik nr 5. Dokumentacja fotograficzna.**







**Załącznik nr 6. Kopia dokumentu ubezpieczenia.**



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Krystian Sum Nieruchomości.pl**

**02-972 Warszawa, Aleja Rzeczypospolitej 18 / 23**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0013436**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 14/12/2022 - 13/12/2023**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**stawnie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 205.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Biuro Spółdzielcze dla Ubezpieczeń

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