

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 ²]	Nr kw.
1-05-18	254	878 m ²	WA2M/00108920/3
P.u. bud. [m ²]	Inne istotne naniesienia	Stan techniczny budynku	Koszt planowanego remontu [zł]
816,3 m ²	Garaż o pow. 43,7 m ² , 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 wierzytelności bankowych.

Warszawa, 17 lipca 2023 r.



Krystian Sum
Rzeczoznawca majątkowy
Uprawnienia nr 6784, Tel: 503-802-203
 Aleja Rzeczypospolitej 18/23
 02-972 Warszawa

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY	3
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
2. ZAKRES WYCENY.....	4
3. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN	4
3.1. Lokalizacja ogólna i sąsiedztwo	4
3.2. Stan techniczno-użytkowy.....	5
3.3. Stan prawny nieruchomości i zabudowań	8
4. Rodzaje szacowanych wartości	9
5. Metodyka wyceny	10
6. Analiza rynku.....	11
6.1. Założenia wstępne.....	11
6.2. Zakres przedmiotowy i czasowy	11
7. Określenie wielkości parametrów do oszacowania wartości w podejściu dochodowym	12
7.1. Poziom pustostanów.....	12
7.2. Przyjęta wysokość stopy kapitalizacji	13
7.3. Koszty operacyjne.....	14
8. Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny	15
9. Podsumowanie i wynik wyceny.....	16
10. Klauzule i zastrzeżenia	16
11. Spis załączników.....	17

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 czasopismach 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 m² 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.

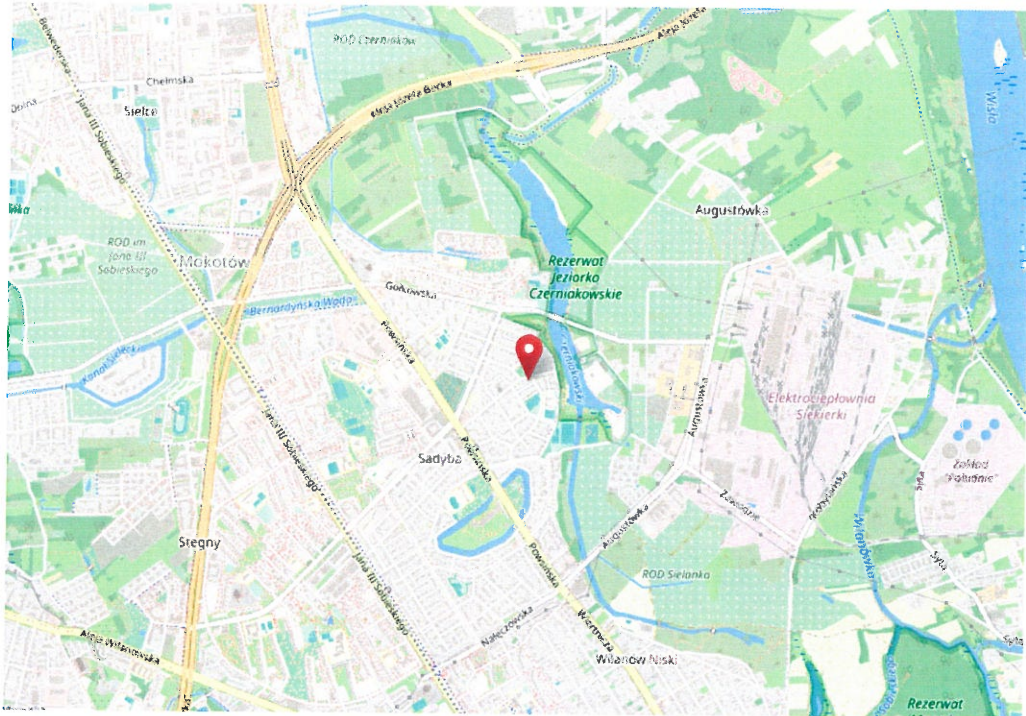
3. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN

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 ²]	Nr kw.
1-05-18	254	878 m ²	WA2M/00108920/3
P.u. bud. [m ²]	Inne istotne naniesienia	Stan techniczny budynku	Koszt planowanego remontu [zł]
816,3 m ²	Garaż o pow. 43,7 m ² , 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 m². Działka posiada nieregularny kształt pięcioboku, o długości ok. 30 m i maksymalnej szerokości ok. 34 m umożliwiający 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. Budynki

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 m², zaś powierzchnia użytkowa 816,3 m². 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.]
	PIWNICA	121,9
1	Hall	17,0
2	Magazyn	2,0

Część zachodnia budynku		
3	Pom. gospodarcze	6,4
4	Piwnica	21,0
5	Garaż	43,7
PARTER		110,2
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
I PIĘTRO		101,8
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
PODDASZE		27,0
2.1	Strych	27,0

Część wschodnia budynku		
	Pomieszczenie	Powierzchnia [m kw.]
PIWNICA		136,0
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
PARTER		128,0
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
I PIĘTRO		123,2

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
PODDASZE		106,0
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 m².

3.3. Stan prawny nieruchomości i zabudowań

Lp.	Cecha	Opis
1.	Stan prawny nieruchomości	
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 ²
1.1.3.	Rodzaj prawa do nieruchomości	Działka gruntu w wiecznym użytkowaniu do dnia 26 czerwca 2088 r. i budynek o kubaturze 3390 m ³ , 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	Służebności gruntowe: brak. Inne prawa: brak.
1.1.6.	Ciężary i ograniczenia	Ograniczone prawa rzeczowe: brak. Roszczenia: brak. Ograniczenia: brak.
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.
2.	Stan administracyjnoprawny zabudowań	
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.
3.	Przeznaczenie nieruchomości	
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 – Ogród Sadyba część I.
3.2.	Oznaczenie strefy w akcie planistycznym wskazanym powyżej	B 27 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3.3.	Zasadnicze ustalenia planistyczne	<p>1. Przeznaczenie terenu podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych i szeregowych.</p> <p>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zasady zagospodarowania działki: <ul style="list-style-type: none"> - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%, - wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,0, - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - 35%, • minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny: <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy bliźniaczej - 300 m², - dla zabudowy szeregowej - dla segmentów środkowych 200 m², dla segmentów skrajnych 300 m², • zasady kształtowania zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość zabudowy 12 m (II kondygnacje do gzymsu lub okapu a trzecia kondygnacja ukryta w dachu), - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej 42°-45°, • dopuszcza się szyldy, nie dopuszcza się nośników reklamy i reklam.
	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 rozważnie 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, www.olx.pl czy 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/m² do ok. 95 zł/m², 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/m² do ok. 60,1 zł/m².

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/m²/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/m²/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/m²/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/m²/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/m²/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

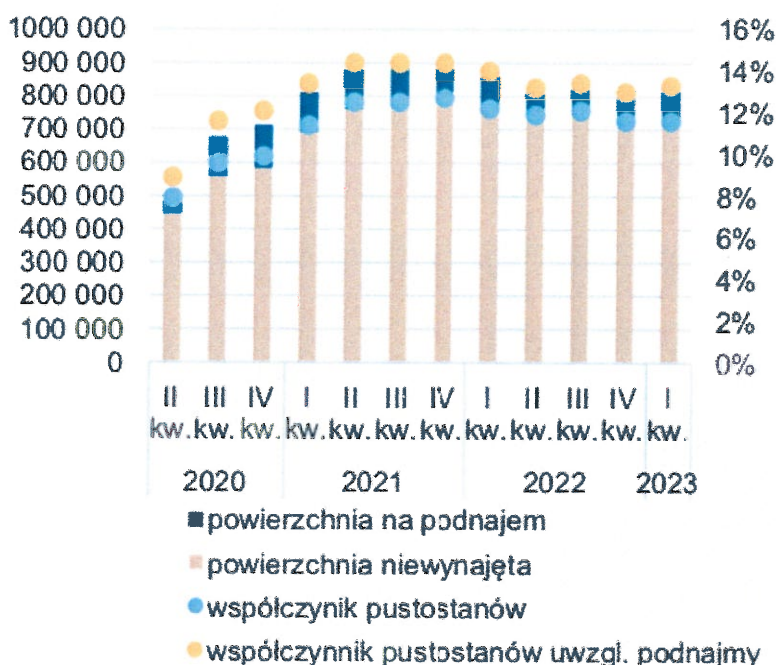
Zgodnie z informacjami opublikowanymi m.in. w raporcie JLL „Rynek biurowy Warszawa – I kw. 2023 r.” na koniec marca 2023 r. współczynnik pustostanów dla całej Warszawy wyniósł 11,6% (10,2% w strefach centralnych i 12,7% poza centrum). Indeks ten utrzymał się na stabilnym poziomie w porównaniu do poprzedniego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

Dodatkowo, na rynku znajduje się ponad 100 000 m² 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%.

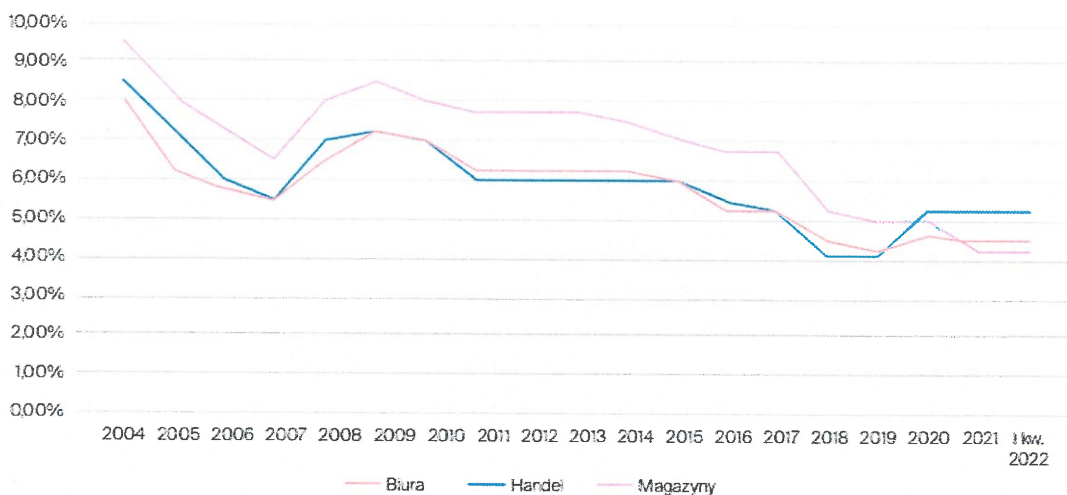
7.2. Przyjęta wysokość stopy kapitalizacji

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 odzworować 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 kapitalne.

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/m²/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
Suma	91 691

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 ²]	816,3
Stawka czynszu najmu pow. generującej dochód [zł/m ² /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%
Wartość nieruchomości [zł]	7 040 177

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	7 040 000 zł 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 rozeznaniem 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 zaokrążeń 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 metra Służew. 100m od przystanku autobusowego "Wróbla". Bliskość arterii komunikacyjnych pokroju ul. Wilanowskiej, Dolny Służewickiej czy ul. Puławskiej korzystnie wpływają na połączenie z pozostałymi dzielnicami miasta. Biurowiec przy Bacha 2 to 6 kondygnacyjny budynek, oferujący powierzchnie biurowe i handlowe na wynajem. Budynek biurowy po gruntownym remontie oferuje najemcom powierzchnie biurowe zarówno w układzie otwartym jak i zamkniętym. Przed budynkiem znajduje się bezpłatny parking miejski. Biurowiec posiada recepcję i zapewnia dostęp 24h na dobę 365 dni w roku. W budynku znajdują się klinika oraz szkoła, a w pobliżu znajdują się liczne lokale usługowe. Biurowiec oferuje swoim najemcom w standardzie takie udogodnienia jak: recepcja - winda -ochrona i monitoring -bezpłatny parking przed budynkiem -wykładzina -ścianki działowe -sala konferencyjna do wynajęcia na godziny -magazyny/archiwa w -biurowym - Wyposażenie: czysz - 45 PLN / m2, koszty eksploatacyjne - 20 PLN / m2 + energia elektryczna (w ramach opłaty: ogrzewanie, media w częściach wspólnych, sprzątanie w częściach wspólnych, śmieci, zarządzanie obiektom) powierzchnia - 1150 m2.
2	ul. Potoki, Mokotów	700	34 000	48,6	43,7	Budynek biurowy typu bliźniak mieszczący się na Mokotowie blisko skrzyżowania Al. Wilanowskiej z ul. Sikorskiego. 900 metrów do Metra Służew. 1000 metrów do Metra Wilanowska. Drogowy dojazd do centrum i lotniska. Do wynajęcia połowa budynku ok 700 m2. Podział powierzchni: piwnica z garażem na 2 auta, parter, 1 piętro, 2 piętro, poddasze użytkowe. Kondygnacje podzielone są na pokoje różnej wielkości, recepcję, salę konferencyjną, kuchnię, magazynki, toalety. Budynek wykonany w bardzo dobrej technologii. Elevacja klimker, klimatyzacja, ochrona, wszystkie media, sieć strukturalna. Na podłogach granit i panele dębowe. 6 - 12 miejsc parkingowych naziemnych w cenie najmu. Koszty eksploatacyjne według zużycia.
3	Służewiec, 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 wielokrotność roku. Dobry kontakt z właścicielem.
4	ul. Konstruktorska, Mokotów	378	18 900	50,0	45,0	W 7-kondygnacyjnym, nowoczesnym budynku, usytuowanym na obrzeżach biznesowej dzielnicy Mokotów. Powierzchnie użytkowe można aranżować zarówno w systemie open space, jak i z podziałem na pokoje. Biurowiec zapewnia 158 miejsc parkingowych: 131, naziemnych i 27 podziemnych. Autorem nieruchomości jest przeszklona fasada, która zapewnia dopływ światła dziennego do środka oraz certyfikat środowiskowy LEED Gold. Do wynajęcia powierzchnie użytkowe, biura, lokale usługowe: - 1 280 m2 na III piętrze (11,50 EUR/m2) - 1 278 m2 na II piętrze (11,50 EUR/m2) - 378 m2 na I piętrze (11,50 EUR/m2) - 235 m2 na parterze (cena do ustalenia). Specyfikacja techniczna: - klimatyzacja - obena uchylne - podwieszane sufity - zielony certyfikat LEED GOLD - energooszczędne rozwiązania Oświetlenie ledowe, - BMS - sieć bezprzewodowa Ogólnodostępna bezpłatna sieć Wi-Fi na parterze budynku - ochrona 24h - zintegrowany system kontroli dostępu Honeywell - monitoring Cyfrowy CCTV podłączony do BMS - bezpieczeństwo energetyczne UPS - linia światłowodowa oraz połączenie radiowe - 2 operatorów telekomunikacyjnych. Lokalizacja Obiekt usytuowany jest zaledwie 10 minut jazdy samochodem od centrum Warszawy oraz od Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina. W niedalekim sąsiedztwie znajduje się jedno z największych centrów handlowych w Warszawie - Galeria Mokotów. Lokalizacja umożliwia sprawną dojazd komunikacją miejską - do wyboru mamy liczne linie tramwajowe, autobusowe, kolejkę SKM oraz metro. Opłaty - Czynsz bazowy: 11,50 EUR/m2 - Lokale usługowe: cena do ustalenia - Opłata eksploatacyjna: 19 PLN/m2 - Parking 65 EUR.
5	Stary Mokotów	420	25 000	59,5	53,6	Maną przyjemność przedstawić duży dom z możliwością prowadzenia działalności - w zabudowie bliźniaczej, w sercu klimatycznego Starego Mokotowa. PARAMETRY NIERUCHOMOŚCI: Powierzchnia: 420 m2 Pow. działki: 530 m2 Liczba pięter: 3 Garaż: TAK. Dodatkowe opłaty: Media wg zużycia Wyjątkowy, duży dom z basenem o łącznej powierzchni ok. 420 m2, na której rozplanowano 10 pokoi. Dom ma łącznie 4 poziomy - piwnicę, parter, pierwsze i drugie piętro. Mimo bliźniaczej zabudowy, cała otoczka nieruchomości zapewnia poczucie intymności i spokoju. Dużym udogodnieniem jest basen z przeciwprądem, który mieści się w najbliższej kondygnacji. Wiatra gwarantowa łącznie z podjazdem pomieści ok. 4 samochodów. LOKALIZACJA I KOMUNIKACJA Nieruchomość położona w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji Starego Mokotowa. Oprócz dobrego dojazdu samochodem, możemy wykorzystać blisko położoną komunikację miejską - w odległości 200 m mamy wejście do stacji metra. W odległości 15 minutowego spaceru dojdziemy do Pola Mokotowskiego lub do Parku Morskie Oko. W NASZEJ OPINII Idealnie sprawdzi się dla rodziny, która ceni sobie duże przestrzenie, jednak będzie też dobrym miejscem dla placówki dyplomatycznej lub firmy.
6	ul. Stepieńska, Mokotów	413	25 192	60,9	54,8	Agencja Tandem Home IQ oferuje do wynajęcia biuro o powierzchni 413m2 w Warszawie na Mokotowie ul. Stepieńska 22/30. Znajduje się on na drugim piętrze w trzy piętrowej części budynku bez windy. Stepieńska 22/30 to kompleks budynków biurowo - produkcyjnych. Teren jest ogrodzony i monitorowany. Budynek położony jest w samym sercu Długoj Mokotowa, w okolicy Parku Łazienki Królewskiej, w pobliżu głównych arterii tej części miasta. Budynek z roku 1949, kojarzony też z castingami/filmami. Informacje o biurze: - Możliwość podziału powierzchni, - Układ gabinetowy, - Dobre doświetlenie, - Wysokie sufity - Instalacja światłowodowa, - Biuro na ostatnim piętrze łącznie części budynku z windą i bez windy, - Lokal aktualnie podzielony wg koncepcji ostatniego najemcy, - Dostęp do budynku, ochrona 24/7. Warunki najmu w skrócie: - 25192 zł netto za miesiąc, - 60,93 zł netto za m2, - dodatkowo liczniki (+ prąd), - kaucja - 2 miesięczny czynsz brutto. Możliwość wynajmu miejsca parkingowego 181 zł/netto.
7	ul. Czerniakowska, Mokotów	360	23 400	65,0	58,5	Oferujemy do wynajmu biuro znajdujące się na 3 piętrze budynku przy ul. Czerniakowskiej. Lokal ma łączną powierzchnię ok 360 m2 i jest w układzie gabinetowym. Przestrzeń ta, ze względu na wielkość, doskonale nadaje się na działalność biurowa 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 23 m2 - łazienka z WC - aneks kuchenny - szeroki korytarz - lokal czysty, w bardzo dobrym standardzie - uchylne okna - wejście z eleganckiego hallu windowego. ATUTY: - świetny punkt komunikacyjny, blisko przystanków autobusowych do/ z Centrum, Ursynowa, Mokotowa i na prawą stronę Wisły, - LIDL i Rossmann w sąsiednim budynku - lokal o h = 2,40 m - pokoje wyposażone w meble biurowe. KOSZTY: - czynsz 23.400 zł netto (tj 65 zł/m2) - opłaty eksploatacyjne 6.660 zł netto (tj 18,50 zł/m2) udział w częściach wspólnych - zużycie prądu wg wskazań liczników

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
8	Stegny, Mokotów	1224	79 560	65,0	58,5	W samym sercu Ursynowa znajduje się przestronny budynek biurowo-usługowy, w którym do niedawna mieściło się przedszkole. Budynek został budowany w 1995 roku, a jego ostatnia renowacja została przeprowadzona 15 lat temu, przed ostatnio zamieszującym najemcą. Obecnie przestrzeń wymaga renowacji, a projekt odświeżenia elewacji został już przygotowany. Budynek została tak zaprojektowany, że można bardzo wiele przestrzeni otworzyć zmieniając dotychczasowy układ ścian. Stwarza to wiele możliwości adaptacji przestrzeni. Budynek jest w całości podpiwniczony, gdzie istnieje możliwość jego adaptacji na parking podziemny, który pomieści około 4-6 samochodów. Nieuchomość posiada wjazd z głównej ulicy i obecny plac można przekształcić na parking dla 6-8 samochodów, a dodatkowo przy ulicy są 2 dedykowane miejsca ksesaerfy oraz 2 miejsca na parkingu sąsiadującego budynku. Budynek posiada 3 niezależne wejścia oraz posiada windy osobowe. Całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 1 224,81 m ² , obecny rozkład pomieszczeń - piętro -1 (312,48 m ² / h 3,16 m)-3 duże przestrzenie (35, 40 i 90 m ²) oraz magazyny, zaplecze kuchenne i socjalne - parter (297 m ² / h 3,50 m)-5 dużych przestrzeni (30, 30, 31, 40, 55 m ²) oraz pokoje, zaplecze socjalna - piętro +1 (276,87 m ² / h 3,20 m)-6 dużych przestrzeni (20, 28, 28, 29, 33, 45 m ²) oraz pokoje, zaplecze socjalna - piętro +2 (277,8 m ² / h 3,20 m)-5 dużych przestrzeni (25, 33, 42, 46, 50 m ²) oraz pokoje, zaplecze socjalna - piętro +3 (60,66 m ² / h 2,40 m)-2 pokoje (17, 23 m ²) oraz maszynownia windy. Całość budynku jest przestronna i dobrze doświetlona. Okolica spokojna i ogólnodostępna, w odległości 4 min piechotą metro Imielin. W okolicy wiele usług i sklepów. Do ceny najmu należy doliczyć podatek VAT (23%). Dodatkowo płatne zużycie mediów zgodnie ze wskazaniem liczników.
9	ul. Jana III Sobieskiego, Mokotów	661	43 423	65,7	59,2	Umieblowana powierzchnia po MasterCard parter 660m ² brutto - współ, powierzchnia wsp. 6% do własnego zamierzowania - bez mebli lub z obecnymi meblami. Do ustalenia. W lokalu została wymieniona wykładzina na szarą, został cały odmalowany. Jest kontrola dostępu. Łączny miesięczny czynsz uwzględniający zaliczkę na koszty eksploatacyjne i miejsca parkingowe 59 779,60 zł z netto+vat. 9 miejsc parkingowych w garażu podziemnym - 300 zł netto/miejsce. 1 PIĘTRO: 6 gabinetów 2 sale konferencyjne Duży open space. Kuchnia (lodówka, zmywarka, mikrofalga). Sanitariaty z prysznicem stanowiska pracy dla ok 100 os. Winda klimatyzacja / wentylacja otwieranie okna WARUNKI N/AJMU: minimalny okres najmu do 31.08.2027, kaucja 3 miesięczna, zaliczka na opłaty eksploatacyjne 19,50zł/ m ² , koszty energii elektrycznej, płatne wg zużycia z licznika, sprzążanie, Internet w własnym zakresie najemcy, wskazany czynsz 62zł/ m ² nie zawiera opłat z tytułu zaliczki na koszty eksploatacyjne, energii, Internetu, sprzążania Po stronie najemcy Internet (na budynku jest Netia, Orange, UPC) oraz sprzążanie. Renty i zdjęcia mają charakter poglądowy. Budynek biurowo mieszkalny. Przed budynkiem przystanek autobusowy, sklep Żabka, liczne lokale usługowe. Dogodny dojazd do centrum, na Sadybę, Mokotów własnym transportem lub komunikacją publiczną. Wkrótce linia tramwajowa.
10	ul. Sobieszyńska, Mokotów	300	20 000	66,7	60,0	300 - metrowy dom w świetnej lokalizacji do wykorzystania na cele mieszkalne lub biznesowe. Mam przyjemność zaprezentować na wynajem przestronny, jasny, w pełni wyremontowany dom z ogrodem o powierzchni ok. 300 m ² zlokalizowany na pograniczu Mokotowa i Śródmieścia w urokliwej, zielonej części Warszawy tuż przy Parku Sieleckim i bliskim sąsiedztwie Łazienek Królewskich. Propozycja dla osób ceniących sobie zielone, bezpieczne otoczenie z dala od miejskiego zgiełku jednocześnie z dogodną odległością od centrum oraz pełną infrastrukturą miejską (prywatne instytucje edukacyjne, międzynarodowe szkoły, punkty handlowe i usługi) → OPIS NIERUCHOMOŚCI Dom posiada cztery kondygnacje z komfortowo rozplanowanymi pomieszczeniami. Parter to część dzienna z przestronnym, słonecznym salonem, oddzielną kuchnią oraz WC dla gości oraz wyjściem na taras i ogród oraz garaż (dodatkowo miejsce parkingowe przed budynkiem) W piwnicy znajduje się salon z kominkiem (świetne miejsce spotkań, imprez, kameralnych eventów), łazienka, WC, pralnia, pomieszczenie gospodarcze. Pół piętro – gabinet Na pierwszym piętrze znajdują się 3 sypialnie, 2 z oddzielnymi garderobami, 1 typu master z łazienką (wanną i prysznic) Piętro drugie z przestronnym pomieszczeniem ok. 40 m ² , sypialnią oraz łazienką. Dom po generalnym remoncie w wysokim standardzie. Jakościowa baza do własnej aranżacji. Wszystkie łazienki są nowe. Pomieszczenia z funkcją sypialni klimatyzowane. Budynek w zabudowie szeregowej znajduje się na kanalaralnym, zadbanym osiedlu (Osiedle Sobieski) strzeżonym, zamieszkanym w znacznej mierze przez pracowników korpusu dyplomatycznego. Nieuchomość sprawdziła się również jako siedziba firmy z komfortowymi warunkami pracy. → OPŁATY Cena 20 000 PLN miesięcznie zawiera czynsz administracyjny. Nieuchomość sprawdziła się również jako siedziba firmy z komfortowymi warunkami pracy. → OPŁATY Cena 20 000 PLN miesięcznie zawiera czynsz administracyjny. Opłaty licznikowe płatne dodatkowo w zależności od zużycia. Wymagana kaucja w wysokości dwóch miesięcznych czynszów. Kwestia mebli do uzgodnienia.
11	ul. Bukowińska, Mokotów	372	26 000	69,9	62,9	Ofertę na wynajem biuro (372 m ²) w pełni wyposażone położone na Mokotowie przy ulicy Bukowińskiej. Powierzchnia biurowa w wysokiej klasy budynku apartamentowo-biurowym przy stacji metra Wilanowska. Oddzielna klatka schodowa do części biurowej. Recepcja biurowa przy wejściu. Układ powierzchni to: open-space 70m ² + 6 gabinetów, 2 sale konferencyjne, aneks kuchenny, 2 toalety Powierzchnia wyposażona w meble i AGD, oddzielna klimatyzowana senwerownia. Lokal jest klimatyzowany, idealny pod działalność gabinetową. Floorboxy w podłogach. W cenie najmu 13 miejsc w garażu podziemnym. OTOCZENIE Przy budynku znajduje się Biedronka, poczta, restauracja, pizzeria, cukiernia, bankomat czy paczkomat. W okolicy znajduje się SGH, SGGW, park, stacja pałw, Wodny Park "Warszawianka". Niedaleko jest także wiele punktów usługowych: liczne restauracje, Żabka, kawiarnia, apteka, przychodnia czy słownia. W odległości ok. 200 m znajduje się stacja metra Wilanowska, pętla autobusowa i tramwajowa, z których odjeżdża wiele linii autobusowych, w tym nocnych. Cena najmu wynosi 26 000 zł (netto). Do opłaty najmu doliczyć należy opłaty za media plus czynsz administracyjny (4400 zł).
12	Wierzbno, Mokotów	380	26 995	71,0	63,9	Kompleks odrestaurowanych budynków znajdujący się pomiędzy starym a nowoczesnym Mokotowem. Lokalizacja przy ulicy Raclawickiej zapewnia dogodny dojazd samochodem, metrem oraz autobusem. Kompleks składa się z kilku post-industrialnych budynków po rewitalizacji, aranżację cechuje zatem loftowy styl. Dopuszczalne funkcje budynków to: biuro, showroom, pracownia, restauracja czy też przestrzeń eventowa. Aktualny profil najemców zdominowały branże kreatywne: fotografia, reklama, film, sztuka, moda, design, edukacja, a także nowe technologie. Spacernicze mogą oderchnąć od zgiełku miasta w lokalach gastronomicznych. Lokal wyróżniają duże okna oraz niesamowita wysokość - 6 metrów.

A. Zestawienie ofert najmu powierzchni biurowych

Lp.	Lokalizacja	Pow. [m kw.]	Czynsz całkowity [zł]	Czynsz jednostkowy [zł/m kw.]	Czynsz skorogowany* [zł / m kw.]	Opis
13	ul. Bobrowiecka, Mokotów	522	39 100	74,9	67,4	Klimatyczny budynek przy ul. Bobrowieckiej (wjazd od ul. Beethovena). Wyjątkowa lokalizacja. Niepowtarzalny klimat sielskiego Mokotowa. Ponad 4400 metrów kwadratowych terenu w parkowym klimacie. Położenie obiektu oferuje bliskość pełnej infrastruktury miejskiej. Jasne wnętrza, duże pokoje. Marmury, zdobione sufity. Pełny przepych młotej epoki. Prywatny parking (24 pełnowymiarowe miejsca parkingowe). Własna brama wjazdowa. Możliwy najem w różnych konfiguracjach: 522 metry kwadratowe – I piętro + II piętro, 465 metry kwadratowe – jedno skrzydło na I piętrze. Cena czynszu za metr - 75 zł / netto. Dodatkowo opłaty eksploatacyjne (na rok 2023 - 29 zł/netto). Kaucja w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto. Jesteśmy w trakcie rewitalizacji zarówno budynku, jak również terenu wokół niego. Ostatyczne wykończenie różni się od poprzedniego, co daje nam możliwość zaproponowania optymalnych warunków.
14	al. Sikorskiego, Mokotów	783	69 662	89,0	80,1	Wynajęcie ok. 782,72 mkw. Mokotów, niezależne piętro w budynku apartamentowym na Stegach, w pobliżu skrzyżowania ulicy Sobieskiego i ul. Sikorskiego. Dostępny także modul ok. 560m2 oraz 1340m2. STANDARD: * niezależne wejście * niezależna komunikacja własna windą osobową (dostępność dla osób niepełnosprawnych) * wszystkie media * podwójne zasilanie * kontrola dostępu * całonocowa ochrona i dostęp do budynku. * opdowniane sufity * pokoje biurowe w układzie gabinetowym * wykładzina * aneks socjalny / kuchnia z AGD / KOSZTY NAJMU: czynsz najmu 89 zł/m2 netto + VAT opłaty do administracji po stronie najemcy dodatkowo płatne wszystkie media wvg, zużycia (energia elektryczna wvg podlicznika) kaucja jako zabezpieczenie transakcji najmu (depozyt gotówkowy lub gwarancja bankowa)
15	Ksawerów, Mokotów	578	53 926	93,3	83,9	Do wynajęcia biuro o pow. ok. 543 m2 w eleganckim, biurowcu klasy A. Lokalizacja: przy Metro Włanowska. Standard budynku: -BMS - dwustronne zasilanie - 24h ochrona oraz recepcja - kontrola dostępu - tryskacze - uchylne okna - klimatyzacja - podwieszany sufit - wykładzina - okablowanie światłowodowe - okablowanie elektryczne - okablowanie komputerowe - podział powierzchni ściankami G-K - podnoszone podłogi: darmowe wifi. KOSZTY NAJMU: Stawka czynszu 17,50 EUR/m2 (ok. 78,75 zł/m2 dla 1 euro = 4,5 zł) koszty eksploatacyjne: 14,50 zł/m2 (Stawka zaliczki nie uwzględnia zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynku Powierzchnia netto: 543 m2 Powierzchnia brutto 578,29 m2 (współczynnik powierzchni wspólnej: 6,5%) Parking podziemny: 100 euro/miejsce (wsp. miejsc parkingowych 1:80) miejscznie Parking uziemny: 50 euro/miejsce miejscznie. Orientacyjny koszt stały najmu: 578,29 m2 x (78,75 + 14,50) = 53 926 zł netto / miesiąc dodatkowo najemca ponosi koszt meblów wvg zużycia.
16	ul. Czernałkowska, Mokotów	499	47 302	94,8	85,3	Do wynajęcia biuro o pow. 473m2 w nowoczesnym i deganckim biurowcu położonym Dolnym Mokotowie - w pobliżu ulicy Sobieskiego i Czernałkowskiej - obok wjazdu na trasę Mostu Sierkielewskiego - szybkie połączenie z innymi dzielnicami Warszawy - wkrótce ruszy obok nowa trasa tramwajowa w kierunku Włanowa. Budynek wyróżnia: - przestrzett wspólna budynku wypełniona dziełami sztuki - świetna architektura gwarantująca najwyższy komfort pracy - udogodnienia dla najemców: * kantyna oraz kawiarnia Cafe Nero * fitness klub oraz pilates, joga * centrum medyczne w budynku STANDARD POWIERZCHNI BIUROWEJ - Klimatyzacja - Podwieszane sufity - Tryskacze - Czujniki dymu - Kable światłowodowe - Uchylne okna - BMS - Kontrola dostępu - Ochrona - 2 recepcje - 12 wind - Pyszanice i szanie dla rowerzystów - Stacja ładowania samochodów elektrycznych. DOSTĘPNE POWIERZCHNIE: 492,80m2, 618m2, 914m2. WARUNKI NAJMU: Minimalny okres najmu: 5 lat Pow. netto 475,11m2 Pow. brutto: 498,86m2 Czynsz bazowy: 15,50 EUR / m2 (ok. 72,85 zł/m2 dla 1 euro = 4,7 zł) Koszty eksploatacyjne 21,79 PLN / m2 Współczynnik powierzchni wspólnych 5 % Wspól. miejsc parkingowych 1 miejsce / 50 m2 Czynsz za miejsce parkingowe 105 EUR / miejsce. Orientacyjny koszt najmu: 47 302 zł netto + VAT
	Min	300	18 900	Cmin	40,5	
	Max	1 224	79 560	Cmax	85,3	
				Csr	60,1	
				Kmin	0,6733	
				Kmax	1,4188	
				DeltaK	0,75	

Data wyceny

2023-07-17

* Stawki czynszu skorogowanego o margines negocjacyjny w wysokości 10%

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

B. Obliczenie wysokości stawki czynszu najmu

Cecha	Zakres ocen	Zakres kwotowy korekt	K _{min}	K _{max}	Ocena	Ki	Skala ocen
<i>Stan techniczny i standard budynku</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 glazura 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 szczegółowa, dostępność</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% - lokalizacja pośrednie;
<i>Powierzchnia najmu</i>	10%	4,5	0,0673	0,1419	5%	0,1046	0% - nieruchomości oddalone od głównych dróg, przeciętny dojazd i słaby dostęp do komunikacji miejskiej, małe natężenie ruchu 10% - do 400 m kw. 5% - wielkości pośrednie 0% - powyżej 1000 m kw.
Suma	100%	44,8	0,6733	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 podejściu dochodowym.

Wartość przedmiotu wyceny na dzień wyceny:

Powierzchnia generująca dochód [m ²]	Pow. biurowa
816,3	
Stawka czynszu najmu pow. generującej dochód [zł/m ² /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%
Wartość nieruchomości [zł]	7 040 177

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

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00108920/3**, STAN Z DNIA 2023-07-20
12:04

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-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		
Obszar ewidencyjny (numer)	1-05-18		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, działnica)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, MOKOTÓW		
Ulica	GORASZEWSKA NR 7		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Numer księgi dawnej	Lp. 1. "HIP NR 7547"		

Nr podstawy wpisu	1
Obszar całej nieruchomości	878,0000 M2

Budynki

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

Komentarz do migracji

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

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 3

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	---	Nr podstawy wpisu	---
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR AG-11-2,13/7410/2719/98/M , 1998-11-19; 116 (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./WAZM/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./WAZM/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

Okres użytkowania	Nr podstawy wpisu
2088-06-26 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

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	Nr podstawy wpisu
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) Jednostka samorząd	Lp. 1. 1 1 / 1 ---	2, 3, 17

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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Komentarz do migracji

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

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 IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

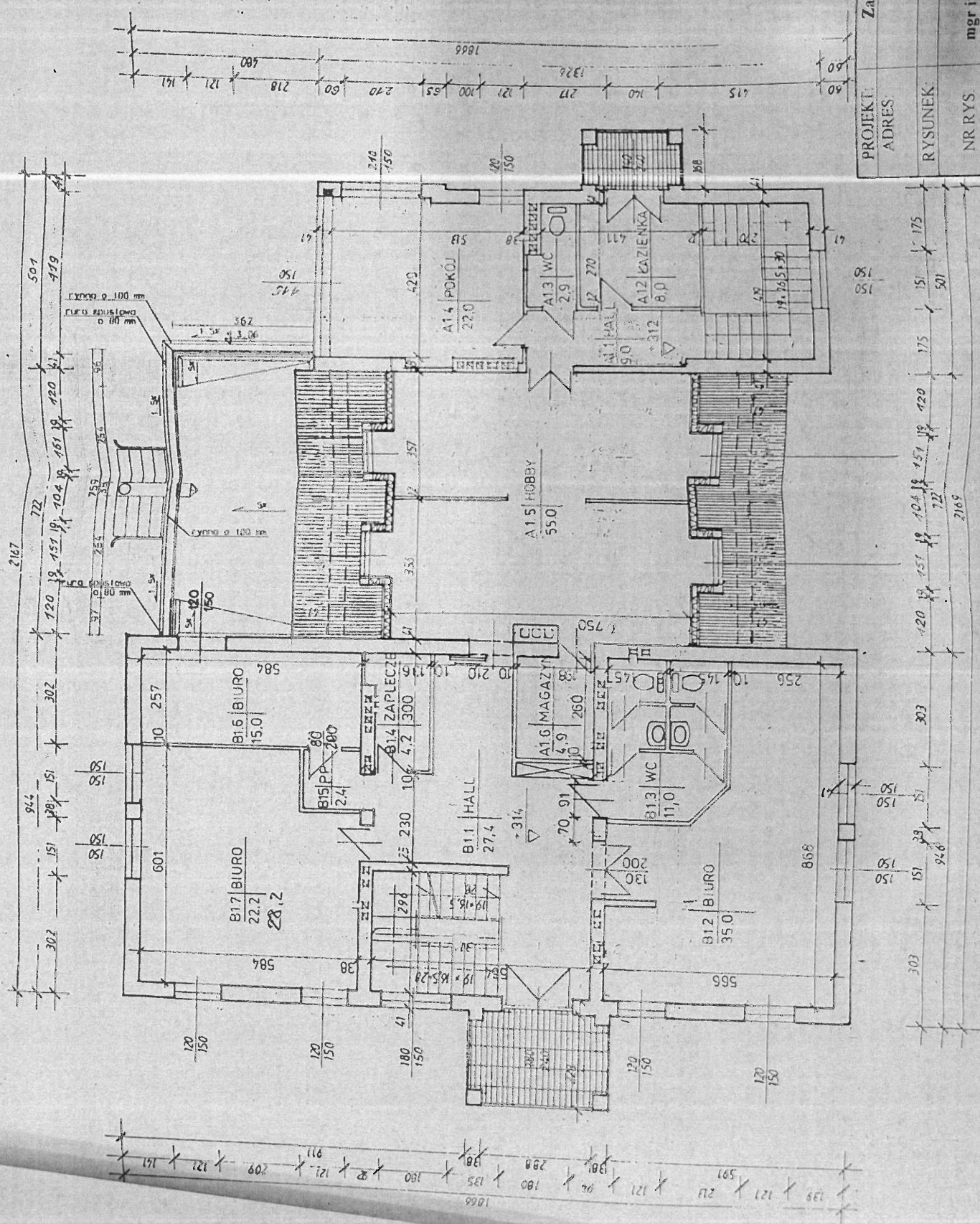
Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4

Powrót

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
STAN ISTNIEJĄCY**

Część mieszkalna		Część biurowa	
PIWNICE -3.55; -2.95,		226.1 m ²	
A01 hall	17.0 m ²	B01 hall	4.0 m ²
A02 magazyn	2.0 m ²	B02 hall	21.0 m ²
A03 pom. gospodarcze	6.4 m ²	B03 magazyn	3.2 m ²
A04 piwnica	43.7 m ²	B04 piwnica	15.1 m ²
A05 piwnica	21.0 m ²	B05 piwnica	32.3 m ²
		B06 wc	5.7 m ²
		B07 wc	5.7 m ²
		B08 piwnica	49.0 m ²
Razem:	90.1 m ²		136.0 m ²
PARTER +0.00		238.2 m ²	
A1 sień	13.7 m ²	B1 sień	6.0 m ²
A2 hall	15.1 m ²	B2 recepcja	30.0 m ²
A3 wc	4.7 m ²	B3 biuro	35.0 m ²
A4 kuchnia	22.0 m ²	B4 zaplecze socjalne	11.0 m ²
A5 jadalnia	15.3 m ²	B5 wc	11.0 m ²
A6 pokój	12.0 m ²	B6 biuro	35.0 m ²
A7 pokój	27.0 m ²		
Razem:	101.0 m ²		128.0 m ²
PIĘTRO +3.12		219.0 m ²	
A1.1 hall	9.0 m ²	B1.1 hall	27.4 m ²
A1.2 łazienka	8.0 m ²	B1.2 biuro	35.0 m ²
A1.3 wc	2.9 m ²	B1.3 wc	11.0 m ²
A1.4 pokój	22.0 m ²	B1.4 zaplecze	4.2 m ²
A1.5 hobby	55.0 m ²	B1.5 przedpokój	2.4 m ²
A1.6 magazyn	4.9 m ²	B1.6 biuro	15.2 m ²
		B1.7 biuro	22.2 m ²
Razem:	101.8 m ²		117.0 m ²
PODDASZE +6.24		133.0 m ²	
A2.1 strych	27.0 m ²	B2.1 strych	106.0 m ²
Razem:	27.0 m ²		106.0 m ²
OGÓLEM:		487.2 m ²	
	329.1 m ²		

OGÓLEM POWIERZCHNI CAŁKOWITA STANU ISTNIEJĄCEGO: 816.3 m²
KUBATURA STANU ISTNIEJĄCEGO: 3390,0 m³



PROJEKT:	Zabudowa tarasu budynku biurowego
ADRES:	ul. Goraszewska 7
RYSunEK:	gmina Warszawa - Centrum, Przekrój poziomy piętra
NR RYS:	OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Marcin Bujnowski
SKALA:	nr upr: budowlanych BL 299/94
	DATA
	Wrzesień 2000
	PODPIS

Warszawa, 1994.11.23

Nosz znaki: AB/7351/503/MC/94

PAN WŁODZIMIERZ SIEKIERZYCKI
ul. Goraszewska 7
Warszawa

POŚWIADCZENIE nr 101 RI 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 MIESZKALNO - BIUROWY PODBIWNICZONY I PIĘTROWY Z
UŻYTKOWYM PODDASZEM.

POW. ZABUDOWY = 336,7 m²

POW. CAŁKOWITA = 1137,2 m²

POW. UŻYTKOWA = 816,3 m²

POW. MIESZKALNA = 59,0 m²

POW. GARAŻU = 43,7 m²

IŁOŚĆ IZB = 6

POW. BIUROWA = 487,2 m²

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. Goraszewskiej 7

w Warszawie. Kubatura budynku 3390,0 m³

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. Rejon Meldunkowy w/m
4. Urząd Stachow w/wa Mokotów ul. Batorska 14
5. o/p

Zup. BURMISTRZA
GŁÓWNY ARCHITEKT DZIELNICY
mgr Inż. arch Piotr Psztański

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 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 wieczyste	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. 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 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

Sporządził(a): Beata Antonik-Kaczanowska

.....
 (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 ²]: 321 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Działka	146505_8.0518.254	
Adres	Warszawa, ulica Goraszewska 7	
Rodzaj wg KŚT	budynki biurowe	
Nr KW: -, Inne dokumenty: -		
Dodatkowe informacje: -		

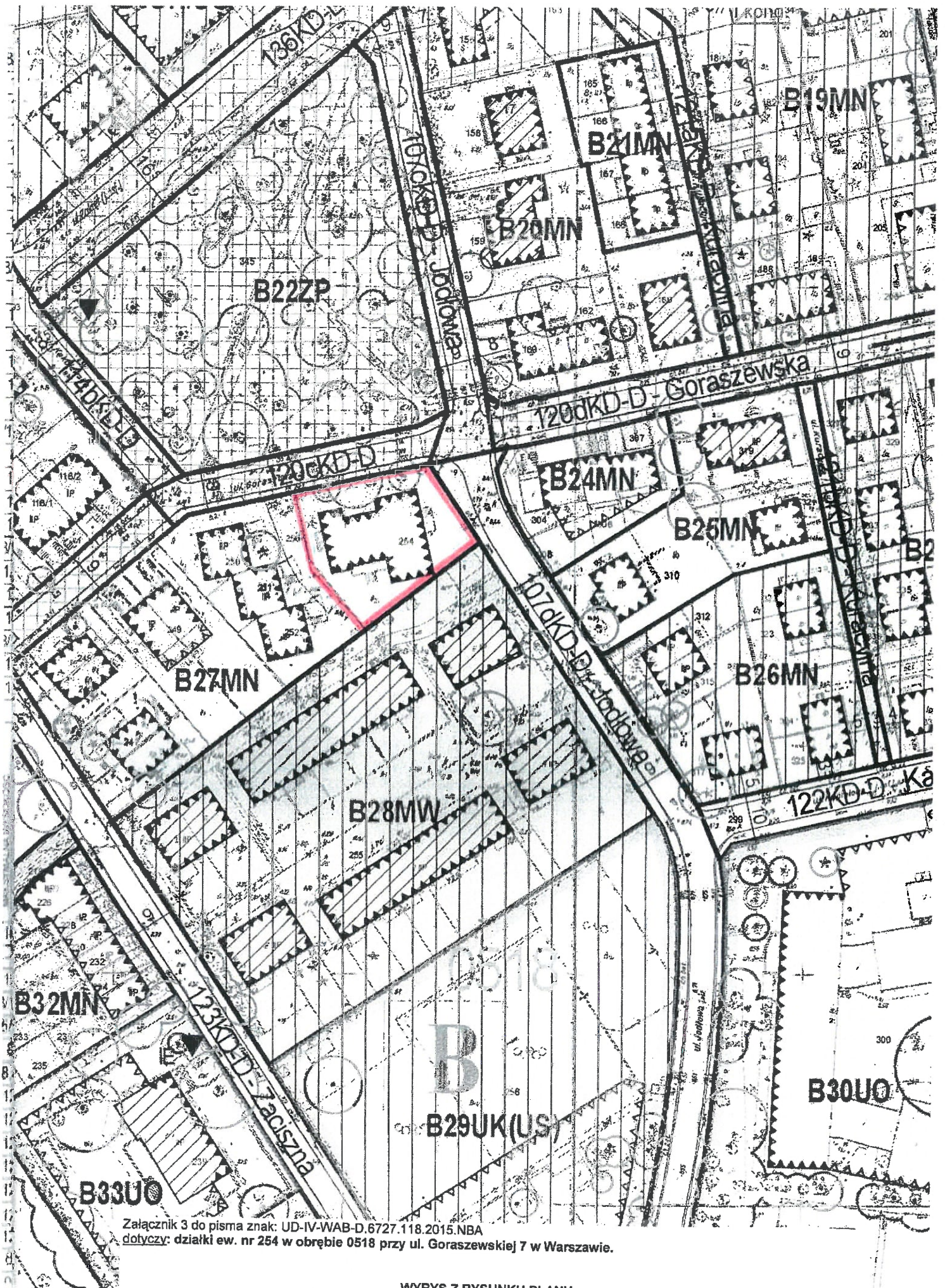
Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych 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 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

Sporządził(a): Beata Antonik-Kaczanowska

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

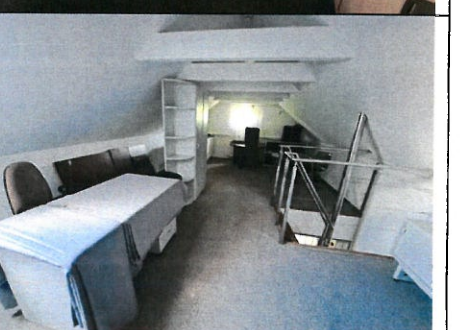
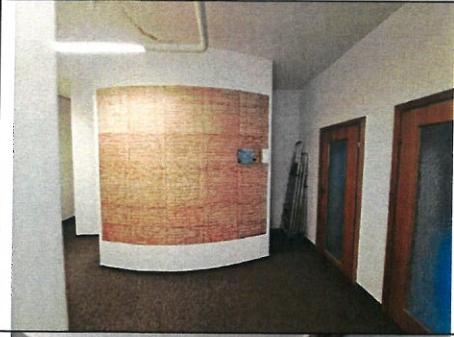


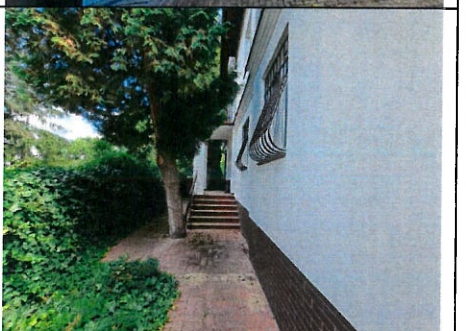
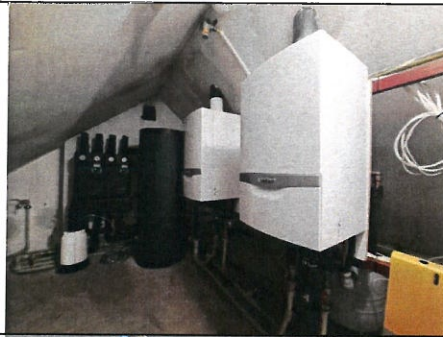
Załącznik 3 do pisma znak: UD-IV-WAB-D.6727.118.2015.NBA
dotyczy: działki ew. nr 254 w obrębie 0518 przy ul. Goraszewskiej 7 w Warszawie.

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. obszaru Miasto – Ogród Sadyba część I
(Dz. Urz. Woj. Maz., poz. 10697 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

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 205.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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