

22 marca 2018

Do:  
PGNiG S.A

**Dot. Operatu szacunkowego z dnia 14 lutego 2018 roku dla nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy ulicy Kruczej 6/14**

### UZUPEŁNIENIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Na prośbę Zleceniodawcy w przedmiotowym operacie szacunkowym dokonuje się uzupełniania polegającego na dokonaniu rozdziału wartości całej nieruchomości na wartość poszczególnych jej części składowych (grunt, budynek, maszyny i urządzenia).

W przedmiotowym operacie:

- **Dodaje się punkt 8.5 „Analiza rynku gruntów niezabudowanych”**

W ramach analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeanalizowano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod szeroko rozumianą zabudowę komercyjną oraz przeznaczonymi w Studium pod zabudowę śródmiejską. Dodatkowo przeanalizowano transakcje nieruchomościami, na których prowadzone były roboty budowlane polegające na zabudowie gruntu obiektami o charakterze komercyjnym. Obszarem badań objęto centralne części miasta Warszawy, przede wszystkim dzielnice Śródmieście oraz Wola. W związku z ograniczoną liczbą transakcji, do analizy przyjęto transakcje, które miały miejsce w okresie kwiecień 2015 – styczeń 2018 roku (okres badania rynku wydłużono ponad standardowe 24 miesiące z uwagi na stosunkowo mały obrót tego rodzaju nieruchomościami). Dodatkowo do analiz włączono dodatkowo nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami, które ze względu na ich stan techniczny lub użytkowy można było uznać za budynki przeznaczone do rozbiórki.

Najdroższa transakcja na powyżej zdefiniowanym rynku dotyczyła nieruchomości znajdującej się przy ul. Pięknej, o powierzchni 1.575 mkw., która została sprzedana za 27.269 zł/mkw. Nieruchomość, przeznaczona w Studium pod zabudowę usługowo-administracyjną. Najtańsza transakcja natomiast dotyczyła nieruchomości o powierzchni 2.049 mkw., przeznaczonej w Studium pod tereny zabudowy śródmiejskiej o wysokości zabudowy powyżej 30 m nad poziom terenu, która została sprzedana za 4.295 zł/mkw. Powyższa nieruchomość znajduje się przy ul. Żelaznej w centrum miasta i stanowi tereny zielone znajdujące się pomiędzy budynkami mieszkaniowymi i usługowymi.

Poniżej przedstawiono tabelę zawierającą transakcje nieruchomościami, które są najbardziej podobne do nieruchomości przedmiotowej; kolorem szarym zaznaczono nieruchomości, które zostały w dalszej części opracowania wykorzystane do bezpośrednich porównań w metodzie porównywania parami.

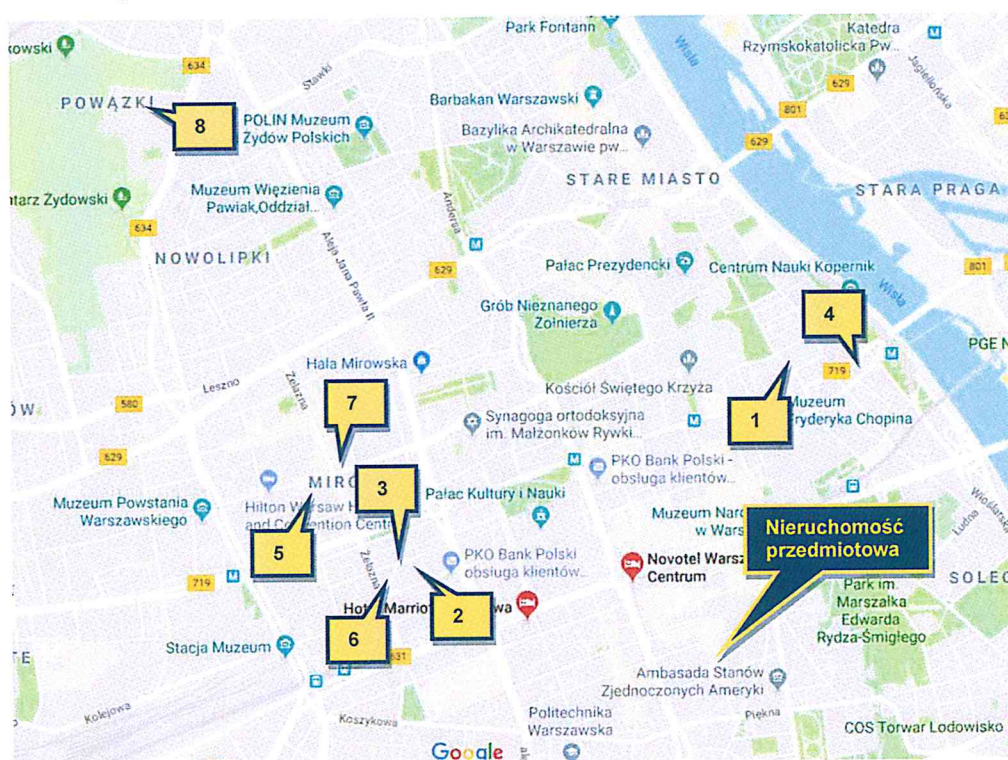
Lp	Lokalizacja	Pow. (mkw.)	Cena za 1 mkw. (zł)	Data transakcji	Opis
1.	Topiel	1.541	8.761	20.08.2016	Nieruchomość będąca przedmiotem prawa własności, zlokalizowana we wschodniej części centrum miasta, wśród zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową. Stroną kupującą była osoba prawna, a sprzedającą osoba fizyczna.
2.	Ul. Chmielna	1.024	11.230	23.06.2016	Nieruchomość będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego zlokalizowana w ścisłym centrum miasta, przeznaczona w Studium pod zabudowę śródmiejską o wysokości powyżej 30 m nad poziom terenu. Stronami transakcji były osoby prawne.
3.	Ul. Sienna	1.268	9.621	30.10.2015	Nieruchomość będąca przedmiotem prawa własności, zlokalizowana w centrum miasta, przeznaczona w Studium pod zabudowę śródmiejską. Aktualnie na nieruchomości budowany jest budynek mieszkaniowy.
4.	Wybrzeże Kościuszkowskie	1.267	12.040	20.01.2016	Nieruchomość będąca przedmiotem prawa własności zlokalizowana we wschodniej części centrum miasta, wśród zabudowy mieszkaniowej i komercyjnej przeznaczona w Studium pod zabudowę mieszkaniową. Aktualnie na nieruchomości budowany jest budynek biurowy. Stroną sprzedającą było Miasto Warszawa, a kupującą osoba prawna.
5.	Ul. Łucka	5.727	15.741	03.08.2016	Nieruchomość będąca przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, zlokalizowana w centrum miasta w dzielnicy Wola, przeznaczona w planie miejscowym pod zabudowę usługową o intensywności zabudowy 16,0. Stronami transakcji były osoby prawne.
6.	Ul. Żelazna	1.618	16.570	27.03.2015	Nieruchomość będąca przedmiotem prawa własności, zlokalizowana w centralnej części miasta, wśród zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przeznaczona w Studium pod zabudowę śródmiejską. Na nieruchomości został wybudowany hotel. Stronami transakcji były osoby prawne.
7.	Ul. Grzybowska	2.513	10.008	27.10.2016	Nieruchomość będąca przedmiotem prawa własności, zlokalizowana w centralnej części miasta, w dzielnicy Wola. Nieruchomość przeznaczona jest w planie miejscowym pod zabudowę usługową z intensywnością zabudowy 4,0. Stronami transakcji były osoby prawne.



Lp	Lokalizacja	Pow. (mkw.)	Cena za 1 mkw. (zł)	Data transakcji	Opis
8.	Ul. Okopowa	1.079	<b>9.543</b>	27.09.2016	Nieruchomość będąca przedmiotem prawa własności, zlokalizowana w północnej części centrum miasta, w północnej części dzielnicy Wola. Nieruchomość przeznaczona w planie miejscowym pod zabudowę biurową z intensywnością zabudowy 8,0. Stronami transakcji były osoby prawne.

Poniżej zamieszczono mapę obrazującą lokalizację nieruchomości podobnych do nieruchomości przedmiotowej, opisanych w tabeli powyżej.

Mapa lokalizacji nieruchomości podobnych do nieruchomości przedmiotowej



Źródło: [maps.google.pl](https://maps.google.pl)

- Dodaje się punkt 8.6 „Określenie wartości rynkowej gruntu”

Po dokonaniu analizy cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych znajdujących się na terenie dzielnicy Śródmieście oraz Wola w Warszawie i tworzących bazę danych cen transakcyjnych wykorzystywaną przy określeniu wartości przedmiotowej nieruchomości, określono cenę maksymalną, minimalną oraz przedział cenowy jak poniżej (odrzucono transakcje o skrajnych cenach jednostkowych nieodpowiadających cechom nieruchomości wycenianej lub też gdzie zaszyły szczególne warunki zawarcia transakcji):

cena minimalna:	Cmin	= 8.761 zł/mkw.
cena maksymalna:	Cmax	= 16.570 zł/mkw.
przedział cenowy:	ΔC	= 7.809 zł/mkw.

Na analizowanym rynku, w związku z ograniczoną liczbą transakcji i możliwościami ich statystycznej analizy, nie stwierdzono wyraźnego trendu zmian cen transakcyjnych w czasie, a zatem nie dokonywano żadnych korekt zanotowanych cen transakcyjnych. Oczywiście mowa tu o trendzie wynikającym tylko z upływu czasu oraz wpływu na ceny czynników o charakterze makroekonomicznym.

Na podstawie analizy transakcji zawartych w badanym okresie na analizowanym rynku oraz uwzględniając preferencje nabywców ustalono cechy rynkowe i ich wagi mające największy wpływ na osiągane ceny transakcyjne przy sprzedaży gruntów na analizowanym rynku. W tabeli poniżej przedstawiono przyjęte cechy rynkowe oraz ich wagi, a także obliczono zakresy kwotowe dla poszczególnych cech.

Cecha	Waga
Lokalizacja ogólna	30%
Atrakcyjność lokalizacji szczegółowej i sąsiedztwa	20%
Prawo do nieruchomości	10%
Planowanie przestrzenne / intensywność zabudowy	30%
Powierzchnia działki	10%
<b>Suma</b>	<b>100%</b>

W tabeli poniżej zamieszczono z kolei skalę ocen dla poszczególnych cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena
1	Lokalizacja ogólna	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ścisłe centrum miasta /30%/</li> <li>• Obrzeża centrum (Powiśle, Nowolipki) /15%/</li> <li>• Pozostałe części miasta /0%/</li> </ul>
2	Atrakcyjność lokalizacji szczegółowej i sąsiedztwa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bardzo dobra /20%/</li> <li>• Dobra /10%/</li> <li>• Przeciętna /0%/</li> </ul>
3	Prawo do nieruchomości	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prawo własności /10%/</li> <li>• Prawo użytkowania wieczystego /0%/</li> </ul>
4	Planowanie przestrzenne / intensywność zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensywność zabudowy powyżej „10,0” /30%/</li> <li>• Intensywność zabudowy powyżej „5,0” /15%/</li> <li>• Intensywność zabudowy poniżej „5,0” /0%/</li> </ul>
5	Powierzchnia działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Działka o powierzchni powyżej 2.000 mkw. /10%/</li> <li>• Działka o powierzchni poniżej 2.000 mkw. /0%/</li> </ul>

W tabeli poniżej określono poprawki dla poszczególnych cen transakcyjnych oraz obliczono również wartość 1 mkw. powierzchni szacowanego gruntu oraz wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu:



	Przedmiotowa nieruchomość		Nieruchomości porównawcze		
			A	B	C
Adres	Warszawa, ul. Krucza 6/14		Warszawa, Wybrzeże Kościuszkowskie	Warszawa, Łucka	Warszawa, Okopowa
Powierzchnia gruntu	3.138 mkw.		1.267 mkw.	5.727 mkw.	1.079 mkw.
Rodzaj zbywanego prawa	UW		WŁ	UW	WŁ
Data transakcji	-		20.01.16	03.08.16	27.09.16
Cena za mkw.			12.040,0 zł	15.741,0 zł	9.543,0 zł
Cena skorygowana za 1 mkw.	?		12.040,0 zł	15.741,0 zł	9.543,0 zł
Cecha	Waga	Zakres	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Lokalizacja ogólna	30%	2.342,7 zł	+1.171,4	0,0	+2.342,7
Lokalizacja szczegółowa i sąsiedztwo	20%	1.561,8 zł	0,0	0,0	+780,9
Prawo do nieruchomości	10%	780,9 zł	-780,9	0,0	-780,9
Planowanie przestrzenne / intensywność zabudowy	30%	2.342,7 zł	0,0	-2.342,7	-1.171,4
Powierzchnia działki	10%	780,9 zł	+780,9	0,0	+780,9
Suma poprawek	100%	7 809 zł	+1.171,4	-2.342,7	+1.952,3
Cena za mkw.			12.040,0	15.741,0	9.543,0
Cena skorygowana za 1 mkw.			13.211,4	13.398,3	11.495,3
Waga			1,00	1,00	1,00
Cena średnia 1 m2 gruntu		12.702 zł			
Współczynnik korekcyjny		1			
Cena skorygowana za 1m2		12.702 zł			
Powierzchnia przedmiotowego gruntu		3.138 m2			
Wartość przedmiotowego gruntu		39.858.876 zł			
Wartość przedmiotowego gruntu (w zaokrągleniu)		39.860.000 zł			

Określona wartość przedmiotowego gruntu uwzględnia aktualną intensywność zabudowy na gruncie.

- **Dodaje się punkt 8.7 „Koszt odtworzenia budynku biurowego”**

Na potrzeby dokonania rozdziału wartości określono koszt odtworzenia budynku biurowego. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

Zastosowano metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Przy użyciu techniki wskaźnikowej uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru oraz koszty zużycia technicznego budynku.

Na potrzeby wyceny przyjęto następujące założenia:

- Powierzchnia użytkowa budynku: **11.435,34 mkw.**
- Koszty odtworzenia przyjęto w wysokości **3.442 zł/mkw.** powierzchni użytkowej budynku.  
(Informację tę oparto na danych z cennika wydawnictwa Sekocenbud: „Biuletyn cen obiektów budowlanych, BCO. Cz. I – Obiekty kubaturowe. I kwartał 2017. Obiekt nr 1220-101) oraz współczynnik regionalny **1,106**
- Zużycie techniczne budynku - **29%**

*Zużycie techniczne budynku określono stosując Metodę Rossa, która pozwala na określenie stopnia zużycia technicznego budynku lub budowli w zależności od poziomu przeprowadzanych konserwacji i remontów. Na podstawie dostępnych przeglądów technicznych, własnych obserwacji i informacji ustnych uzyskanych podczas inspekcji nieruchomości oceniono, że obiekt jest prawidłowo eksploatowany i regularnie remontowany - dlatego do oceny zużycia technicznego zastosowano wzór:*

$$S_{St} = [t \cdot (t+T) / 2 \cdot T^2] \cdot 100\%$$

gdzie:

- $S_{St}$  – stopień zużycia technicznego w procentach;
- $t$  – wiek budynku, obiekt w latach (62 lata);
- $T$  – przewidywany okres trwałości obiektu w latach (dla budynków użyteczności publicznej, o konstrukcji murowanej można założyć 150 lat).

*Parametr  $T$  zależy od eksploatacji, jakości materiałów, wpływu środowiska i wielu innych. Ustalono go więc empirycznie znając okresy trwałości obiektów, elementów podobnych dostępne w publikacjach branżowych (m.in. wydawnictwo IDM – „Poradnik Doradcy Majątkowego. Zużycie nieruchomości zabudowanych”)*

- Koszty dokumentacji i nadzoru przyjęto w wysokości **7%** kosztów odtworzenia.

Pozycja	Symbol klasyfikacji	Jednostka mkw. pow. użytkowej	Obmiar	Cena jednostkowa netto (zł)	Wsp. Reg.
Budynek administracyjno-biurowy	1220-101	mkw.	11,435.34	3442,00	1,106



Dok. / Nadzór	Koszt odtworzenia brutto(zł)	Szacowane zużycie techniczne	Wartość odtworzeniowa (Cena netto (-) zużycie techniczne)
7%	46.579.932,24 zł	29%	33.071.751,89 zł

W oparciu o powyższe założenia koszt odtworzenia netto budynku biurowego określono na: **33.070.000 zł** (w zaokrągleniu).

• **Dodaje się punkt 8.8. „Rozdział wartości”**

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu określona została w kwocie **39.860.000 zł**. Rozdziału różnicy pomiędzy wartością łączną nieruchomości tj. **69.030.000 zł** oraz wartością gruntu czyli podziału kwoty **29.170.000 zł** na poszczególne elementy tj. budynek oraz urządzenia i instalacje trwale związane z budynkiem (klimatyzacji, dźwigi osobowe, system kontroli dostępu) dokonano na podstawie proporcji odzwierciedlającej udział % kosztu odtworzenia netto każdego z tych elementów w łącznych kosztach odtworzenia netto tych elementów. Koszt odtworzenia netto budynku określono w operacie powyżej, koszty odtworzenia brutto poszczególnych elementów urządzeń i instalacji przyjęto równe ich wartościom początkowym wynikającym z prowadzonej ewidencji księgowej przekazanej przez Zleceniodawcę, na podstawie której to ewidencji określono wartość odtworzeniową netto poszczególnych elementów (z uwzględnieniem zużycia na dzień określania wartości). Zużycie poszczególnych elementów określono biorąc pod uwagę czas ich użytkowania tj. od daty wprowadzenia do ewidencji środków trwałych oraz utratę wartości na poziomie 2,5-5% rocznie (w zależności od konkretnego środka trwałego). Wyniki obliczeń przedstawiono w poniższej tabeli:

Pozycja /zgodnie z zestawieniem przekazanym przez Zleceniodawcę/	Wart. początkowa	% zużycia	Wartość odtworzeniowa netto	% udział	Wartość bieżąca elementu
BUDYNEK BIUROWY, W-wa Krucza 6/14		29,00%	33 070 000,00	99,18%	28 932 015
SYSTEM NADZORU WIZYJNEGO-MAGNETOWID TIME-LAPSE	5 426,18	92,25%	420,71	0,00%	368
SYST.NADZ.WIZYJNEGO WEW. PRZY UL.KRUCZEJ 6/14	16 423,72	75,78%	3 977,69	0,01%	3 480
SYST.TECH.OCHRONY MIENIA W BIURZE MARKETINGU I PR	11 000,00	79,49%	2 255,75	0,01%	1 973
SYST,KONTR,DOSTĘPU W POM.DEP.INF. -KRUCZA	38 450,00	65,70%	13 188,88	0,04%	11 539
DZWIG OSOBOWY ul.Krucza 6/14	9 474,86	77,86%	2 097,45	0,01%	1 835
DZWIG OSOBOWY ul.Krucza 6/14	19 897,22	87,87%	2 413,56	0,01%	2 112
WENTYLATOR VL-1400 MOZG Krucza 6/14	2 610,00	56,72%	1 129,63	0,00%	988
KLIMATYZATOR RAS Krucza6/14	6 245,00	56,25%	2 731,97	0,01%	2 390
KLIMATYZATOR TOSHIBA TYP RAV-262BH-PE Krucza 6/14	14 346,00	49,40%	7 259,47	0,02%	6 351
KLIMATYZATOR RAS-09UKM MOZG Krucza6/14	6 130,00	56,72%	2 653,11	0,01%	2 321
KLIMATYZATOR RAS TOSHIBA	3 230,00	40,02%	1 937,34	0,01%	1 695
URZADZENIE KLIMATYZACYJNE RAS	3 060,00	40,12%	1 832,44	0,01%	1 603

Pozycja /zgodnie z zestawieniem przekazany przez Zleceniodawcę/	Wart. początkowa	% zużycia	Wartość odtworzeniowa netto	% udział	Wartość bieżąca elementu
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE TOSHIBA	12 404,88	61,90%	4 726,60	0,01%	4 135
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE 180 KP	9 122,05	61,60%	3 503,24	0,01%	3 065
KLIMATYZATOR RAS13EK Krucza6/14	7 217,00	54,36%	3 293,62	0,01%	2 881
WENTYLACJA MECHANICZNA - GARAŻ. Krucza 6/14	47 654,15	51,97%	22 887,05	0,07%	20 023
KLIMATYZATOR RAS-09UKM MOZG Krucza6/14	6 130,00	56,72%	2 653,11	0,01%	2 321
KLIMATYZATOR RAS 09 EKH	6 611,70	46,70%	3 524,13	0,01%	3 083
KLIMATYZATOR TOSHIBA RAS	8 042,28	36,62%	5 096,93	0,02%	4 459
KLIMATYZATOR RAS-09UKM	6 880,00	56,78%	2 973,48	0,01%	2 601
KLIMATYZATOR RAS-09UKM MOZG Krucza6/14	6 130,00	56,72%	2 653,11	0,01%	2 321
KLIMATYZATOR RAS -10SNH ZEW-WEW.	6 441,00	48,29%	3 330,79	0,01%	2 914
KLIMATYZATOR RAS	6 245,00	56,25%	2 731,97	0,01%	2 390
KLIMATYZATOR RAS 13 UKM	7 605,20	55,71%	3 368,17	0,01%	2 947
WENTYLATOR Z REKUPERATOREM VL 1400 krucza6/14	2 200,00	54,36%	1 004,01	0,00%	878
KLIMATYZATOR RAS 13EK	7 725,00	54,14%	3 542,39	0,01%	3 099
KLIMATYZATOR TOSHIBA RAS-10 SKH Krucza6/14	4 527,00	49,40%	2 290,79	0,01%	2 004
KLIMATYZATOR RAS-13UKM	8 295,00	56,78%	3 585,03	0,01%	3 136
KLIMATYZATOR RAV 242C-PE Krucza6/14	13 100,00	54,36%	5 978,45	0,02%	5 230
KLIMATYZATOR SRK/255 Krucza^/14	6 300,00	48,91%	3 218,61	0,01%	2 816
KLIMATYZATOR RAS-10 SK-E	6 385,00	44,16%	3 565,10	0,01%	3 119
KLIMATYZATOR RAS TOSHIBA ZEWNĘTRZNY	14 346,00	40,02%	8 604,65	0,03%	7 528
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS	3 060,00	40,02%	1 835,37	0,01%	1 606
KLIMATYZATOR RAS	6 441,00	48,23%	3 334,32	0,01%	2 917
KLIMATYZATOR RAS	6 441,00	48,23%	3 334,32	0,01%	2 917
KLIMATYZATOR RAS ZEW-WEW	14 152,64	35,86%	9 078,05	0,03%	7 942
KLIMATYZATOR RAS ZEW-WEW	13 876,84	35,86%	8 901,14	0,03%	7 787
KLIMATYZATOR RAV 1003 CH KDG	16 080,00	58,97%	6 598,31	0,02%	5 773
WENTYLATOR Z REKUPERATOREM VL1400 Krucza 6/14	2 200,00	54,36%	1 004,01	0,00%	878
KLIMATYZATOR RAS 09EK Krucza6/14	5 636,00	54,36%	2 572,10	0,01%	2 250
KLIMATYZATOR RAS 10SEI MOZG Krucza 6/14	6 687,30	45,69%	3 631,75	0,01%	3 177



Pozycja /zgodnie z zestawieniem przekazany przez Zleceniodawcę/	Wart. początkowa	% zużycia	Wartość odtworzeniowa netto	% udział	Wartość bieżąca elementu
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS TOSHIBA	3 060,00	40,02%	1 835,37	0,01%	1 606
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE 200 KHE Krucza6/14	13 664,38	61,80%	5 219,61	0,02%	4 566
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS 13 SK E RAS SA E	7 836,24	45,83%	4 244,99	0,01%	3 714
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS	13 173,07	60,89%	5 151,93	0,02%	4 507
KLIMATYZATOR RAS	6 245,00	56,25%	2 731,97	0,01%	2 390
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS krucza 6/14 dół	3 060,00	40,02%	1 835,37	0,01%	1 606
KLIMATYZATOR RAS 13 UKM Krucza6/14	7 605,20	55,71%	3 368,17	0,01%	2 947
WENTYLATOR Z REKUPERATOREM VL-1400V2S Krucza6/14	3 032,00	49,40%	1 534,28	0,00%	1 342
KLIMATYZATOR RAC 08 EW-E	5 250,00	44,16%	2 931,37	0,01%	2 565
KLIMATYZATOR RAS TOSHIBA	3 230,00	40,02%	1 937,34	0,01%	1 695
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS TOSHIBA	3 060,00	40,02%	1 835,37	0,01%	1 606
WENTYLATOR TYPU VI 1400 Krucza6/14	2 200,00	54,36%	1 004,01	0,00%	878
KLIMATYZATOR TOSHIBA-RAV242C-PE	10 592,00	49,40%	5 359,84	0,02%	4 689
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS TOSHIBA	3 060,00	40,02%	1 835,37	0,01%	1 606
KLIMATYZATOR TOSHIBA RAC 08 EW-E	5 250,00	43,92%	2 944,32	0,01%	2 576
KLIMATYZATOR TOSHIBA RAC 08 EW-E	5 250,00	43,92%	2 944,32	0,01%	2 576
KLIMATYZATOR RAS TOSHIBA ZEW.	7 369,00	40,02%	4 419,89	0,01%	3 867
KLIMATYZATOR RAS-10SKHE ZEW-WEW	6 441,00	48,29%	3 330,79	0,01%	2 914
KLIMATYZATOR TOSHIBA RAS ZEW.	10 783,00	40,09%	6 460,20	0,02%	5 652
KLIMATYZATOR TOSHIBA RAS ZEW.	10 783,00	40,02%	6 467,58	0,02%	5 658
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS TOSHIBA	3 060,00	40,02%	1 835,37	0,01%	1 606
KLIMATYZATOR RAS ZEW-WEW	13 876,84	35,86%	8 901,14	0,03%	7 787
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS TOSHIBA	3 060,00	40,02%	1 835,37	0,01%	1 606
URZĄDZENIE KLIMATYZACYJNE RAS	3 060,00	40,02%	1 835,37	0,01%	1 606
Klimatyzator Toshiba RAS-18YACV-E	5 150,00	30,33%	3 588,07	0,01%	3 139
Klimatyzator kasetowy TOSHIBA pok. 5 Krucza	14 575,00	18,24%	11 916,56	0,04%	10 429
<b>SUMA</b>				<b>100,00%</b>	<b>29 170 000</b>

Ostatecznie wartość łączna nieruchomości w kwocie 69.030.000 zł obejmuje:

- Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 39.860.000 zł
- Wartość rynkową budynku biurowego w kwocie 28.932.015 zł
- Wartość rynkową maszyn i urządzeń trwale związanych z budynkiem: 237.985 zł

Opracowanie w 2 egzemplarzach sporządził zespół:



*Urszula Sobczyk*

Urszula Sobczyk  
Rzecznawca majątkowy nr 3898



*Arkadiusz Bielecki*

Arkadiusz Bielecki  
Rzecznawca majątkowy nr 4070



*Bartłomiej Kucharski*  
Bartłomiej Kucharski  
Rzecznawca majątkowy nr 7143