

WYCIĄG

Analiza i wycena portfela inwestycyjnego

BBI Development NFI S.A.

Warszawa, Dziwnów, Poznań, Szczecin

Przygotowany dla BBI Development NFI S.A.

Lipiec 2008

Przygotowany przez:

Knight Frank Sp. z o.o.

ul. Mysia 5

00-496 Warszawa

9 lipca 2008 roku

**BBI Development NFI S.A.
Warsaw Corporate Center
ul. Emilii Plater 28
00-688 Warszawa**

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do Państwa zlecenia z dnia 2 czerwca 2008 roku, niniejszym przedstawiamy wyciąg z analizy i wyceny portfela inwestycyjnego BBI Development NFI S.A. składającego się z następujących nieruchomości:

- Nieruchomość nr 1 / PD 1 Warszawa, ulica Kopernika (byłe kino Skarpa);
- Nieruchomość nr 2 / PD 2 Warszawa, ulica Rynek Nowego Miasta (byłe kino Wars);
- Nieruchomość nr 3 / PD 3 Warszawa, ulica Dolna;
- Nieruchomość nr 4 / PD 4 Warszawa, ulica Bocheńska;
- Nieruchomość nr 5 / PD 5 Warszawa, ulica Puławska (były Supersam);
- Nieruchomość nr 6 / PD 6 Warszawa, ulica Ząbkowska (WWW Koneser);
- Nieruchomość nr 7 / PD 8 Dziwnów, ulica Kaprała Koniecznego;
- Nieruchomość nr 8 / PD 9 Poznań (Kiekrz), ulica Nad Jeziorem;
- Nieruchomość nr 9 / PD 10 Szczecin (Sienno), ulica Łączna/Wkrzańska.

Wykonanie przedmiotowej analizy oraz wyceny zostało przygotowane dla potrzeb wewnętrznych BBI Development NFI S.A.

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z pełnym operatem szacunkowym, z uwagi na fakt przyjętych założeń oraz ograniczeń szczegółowo umówionych w operacie szacunkowym.

Niniejszy wyciąg nie stanowi operatu szacunkowego w myśl obowiązujących przepisów prawnych.

Niniejszy raport został wykonany w oparciu o dane dostarczone przez BBI Development NFI S.A. oraz wizyty w odpowiednich lokalnych urzędach, jak i badania rynku nieruchomości w kontekście poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład portfela.

Z poważaniem,

Knight Frank Sp. z o.o.

Spis treści

1.0	Analiza portfela inwestycyjnego BBI Development NFI S.A.	1
2.0	Wycena	4
2.1	Podstawy wyceny	4
2.2	Warunki i ograniczenia	4
2.3	Metodologia	5
2.4	Nieruchomość nr 1 / PD 1 – ulica Kopernika, Warszawa	7
2.5	Nieruchomość nr 2 / PD2 – ulica Rynek Nowego Miasta, Warszawa	11
2.6	Nieruchomość nr 3 / PD3 – ulica Dolna, Warszawa	16
2.7	Nieruchomość nr 4 / PD4 – ulica Bocheńska, Warszawa	20
2.8	Nieruchomość nr 5 / PD5 – ulica Puławska 2, Warszawa	25
2.9	Nieruchomość nr 6 / PD6 – ulica Ząbkowska, Warszawa	31
2.10	Nieruchomość nr 7 / PD8 – ulica Kaprała Koniecznego, Dziwnów	37
2.11	Nieruchomość nr 8 / PD9 – ulica nad Jeziorem 109, Kiekrz, Poznań	42
2.12	Nieruchomość nr 9 / PD10 – ulica Łączna, Sienno, Szczecin	46

Załączniki nr 1: Podsumowanie analizy portfela inwestycyjnego BBI Development NFI S.A.

1.0 Analiza portfela inwestycyjnego BBI Development NFI S.A.

Lokalizacja – Większość nieruchomości wchodzących w skład portfela inwestycyjnego zlokalizowanych jest w Warszawie: 3 nieruchomości w dzielnicy Śródmieście, 2 w dzielnicy Mokotów, 1 na Pradze Północ. Poza Warszawą znajdują się 3 nieruchomości – w Dziwnowie, Poznaniu i Szczecinie. Lokalizację zdecydowanej większości nieruchomości określić można jako bardzo dobrą z punktu widzenia realizacji planowanych projektów deweloperskich.

Forma władania nieruchomości – W skład przedmiotowego portfela wchodzi 3 nieruchomości będące przedmiotem prawa własności oraz 6 nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego. Tytuł prawny do 7 nieruchomości przysługuje spółkom celowym utworzonym przez BBI Development NFI S.A. W stosunku do 2 nieruchomości położonych w Dziwnowie (PD8) i Warszawie przy ulicy Bocheńskiej (PD4) zawarte zostały przedwstępne/warunkowe umowy sprzedaży na rzecz spółek celowych utworzonych przez BBI Development NFI S.A.

Wielkość nieruchomości – Nieruchomości wchodzące w skład portfela inwestycyjnego obejmują 68 działek gruntu o łącznej powierzchni 268.084 m². Największą powierzchnię posiada nieruchomość położona w Szczecinie (PD10) - 152.738 m², natomiast najmniejszą nieruchomość położona w Warszawie przy ulicy Rynek Nowego Miasta (PD2) - 1.501 m². Przeciętna wielkość nieruchomości to 29.787,11 m².

Rodzaj nieruchomości – Większość nieruchomości tworzących portfel inwestycyjny to nieruchomości zabudowane. Większość obiektów budowlanych posadowionych na analizowanych nieruchomościach zostanie rozebrana z uwagi na planowany proces deweloperski. W dwóch projektach przewidziano rewitalizację części istniejących budynków. Nieruchomości położone w Warszawie przy ulicy Bocheńskiej (PD4) i ulicy Kopernika (PD1) są niezabudowane.

Rejestr zabytków – Wśród nieruchomości będących przedmiotem analizy trzy objęte są ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nieruchomość nr 2 (PD2) znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską. Nieruchomość numer 6 wpisana jest do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr 1320. Dwór „Sienno” wraz z budynkami towarzyszącymi oraz parkiem znajdujący się na nieruchomości numer 9 (PD10) stanowi zabytek i wpisany jest do wojewódzkiego rejestru zabytków pod pozycją A1269.

Rodzaj projektów deweloperskich – Wśród projektów deweloperskich przewidzianych do realizacji przez BBI Development NFI S.A. znajduje się 7 inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych, jedna inwestycja komercyjna – budynek biurowy z galerią handlową oraz jedna inwestycja łącząca w sobie funkcje mieszkaniowe, biurowe, handlowe i kulturowo-rozrywkowe.

Wielkość projektów deweloperskich – W ramach projektów deweloperskich powstanie 275.272,37 m² powierzchni użytkowej, w tym 167.600,96 m² powierzchni mieszkalnej oraz 107.671,41 m² powierzchni komercyjnej – biurowej, handlowej i przeznaczonej na prowadzenie działalności kulturowo-rozrywkowej. Pod względem ilości wytworzonej powierzchni użytkowej największym projektem jest inwestycja w Szczecinie (PD10), natomiast najmniejszą inwestycją w Warszawie, przy ulicy Rynek Nowego Miasta (PD2). Przeciętna wielkość projektu deweloperskiego to 30.585,82 m² powierzchni użytkowej.

Standard projektów deweloperskich – Projektowane inwestycje mieszkaniowe, w większości, zaklasyfikować można do segmentu budownictwa o podwyższonym standardzie lub segmentu budownictwa apartamentowego. Budynek biurowy (PD5) spełniać będzie kryteria stawiane nowoczesnym obiektom biurowym klasy A. Projekt PD6 będzie realizowany w podwyższonym standardzie.

Status planistyczny projektów deweloperskich – Dla 5 nieruchomości wchodzących w skład portfela inwestycyjnego wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy. Warunki zabudowy nieruchomości położonej w Szczecinie (PD6) określa plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast dla nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Bocheńskiej (PD4) plan zagospodarowania przestrzennego jest na etapie opracowania. Dla inwestycji przewidzianej do realizacji w Warszawie przy ulicy Dolnej (PD3) wydane zostało pozwolenie na budowę.

Koszt nabycia gruntów przez spółki celowe wyniósł łącznie 229.276.522 zł.

Jednostkowe koszty budowy – Zostały określone na poziomie 4.025 – 7.500 zł/m² powierzchni użytkowej w zależności od rodzaju, standardu oraz lokalizacji poszczególnych projektów. Koszty na najwyższym poziomie 7.500 zł/m² występują w dwóch projektach PD2 i PD3 (projekty mieszkalne o wysokim standardzie). Najniższe koszty zostały określone dla projektu PD10.

Koszty realizacji projektów deweloperskich – Łączne koszty realizacji projektów deweloperskich oszacowano w wysokości 1.923.099.367 zł.

Wartość rynkowa projektów deweloperskich – Oszacowana została jako suma indywidualnych wartości poszczególnych projektów w wysokości 2.761.219.379 zł. Wśród projektów o charakterze komercyjnym najwyższą wartość rynkową posiadają projekty deweloperskie PD5 i PD6. Wysoką wartość mieszkaniowego projektu deweloperskiego PD10 generuje przede wszystkim skala przedsięwzięcia.

Rentowność projektów deweloperskich – Określona została na poziomie 608.843.490 zł, co stanowi około 32% całkowitych kosztów budowy projektów wchodzących w skład portfela. Zysk ten jest wyższy od średniego poziomu akceptowanego przez inwestorów (15 – 25%). Najwyższy zysk, na poziomie niemalże 209 mln zł generuje projekt deweloperski PD5, natomiast najbardziej rentowny jest projekt deweloperski PD2 (zysk na poziomie 100% kosztów budowy projektu).

Podsumowanie powyższej analizy znajduje się w Załączniku nr 1.

2.0 Wycena

2.1 Podstawy wyceny

Wycenę przeprowadzono na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych, jak również w oparciu o uznaną międzynarodową praktykę. Wyceny dokonano zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (z późniejszymi zmianami) określa wartość rynkową nieruchomości jako: „najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy”.

2.2 Warunki i ograniczenia

- Przy wznoszeniu budynków, uzbrojeniu gruntu, robotach fundamentowych i budowlanych nie zostaną użyte materiały o utajonych wadach;
- Budynki będą utrzymywane i zarządzane zgodnie z odpowiednimi standardami, normami technicznymi obowiązującymi w Polsce odnośnie bezpieczeństwa. Niniejsza wycena nie jest gwarantem, iż budynki będą utrzymywane i zarządzane zgodnie z takimi standardami i normami.
- Wykonawca budynków przekaże jego właścicielowi odpowiednie gwarancje i rękojmię na wszystkie prace, które będą wykonywane w ramach umowy z zamawiającym oraz, że będą one zgodne z polskimi standardami.
- Prawo własności / użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków nie podlega / nie będzie podlegało nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawa te mogą być udowodnione, a ich stosowanie jest zgodne z prawem.
- Prawo użytkowania budynków po zakończeniu realizacji, przy zakładanym sposobie wykorzystania nie będzie w żaden sposób ograniczone i będzie zgodne z prawem.

- Nie dokonaliśmy przeglądu materiałów archiwalnych dotyczących przedmiotowych nieruchomości takich jak stare mapy/plany. Nie badaliśmy też historii użytkowania przedmiotowych nieruchomości.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomości mogą podlegać.
- Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych przewidywanych zmian formalno-prawnych, które mogą zostać wprowadzone w Polsce po dacie przedmiotowej wyceny.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne, stanu zagospodarowania gruntu oraz dokonanych nakładów.

Niniejsza wycena podaje wartości rynkowe przedmiotowych nieruchomości na dzień wizji lokalnych poszczególnych nieruchomości. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Dla potrzeb niniejszego raportu wartość portfela BBI Development NFI S.A. określono jako sumę indywidualnych wartości nieruchomości wchodzących w jego skład.

Z uwagi, iż na dzień przygotowania niniejszego raportu, dla dwóch nieruchomości (PD 2 Warszawa, ul. Rynek Nowego Miasta oraz PD 4 Warszawa, ul. Bocheńska) nie istnieją prawomocne dokumenty potwierdzające parametry oraz funkcję planowanej przez BBI Development NFI S.A. inwestycji (miejscowy plan zagospodarowania / decyzja o warunkach zabudowy / pozwolenie na budowę), oszacowanie wartości nieruchomości przygotowano w formie opinii, która nie stanowi operatu szacunkowego w myśl obowiązujących przepisów prawnych.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na wyniki przedmiotowej wyceny.

2.3 Metodologia

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego / prawa własności gruntów przy założeniu realizacji planowanych inwestycji (rezydualna wartość gruntów) została określona przy pomocy **podejścia mieszanego**, przy którym zastosowaliśmy **metodę pozostałościową**.

Podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określania wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, modernizacji, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie obiektu budowlanego.

Wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu określonych dla danej nieruchomości robót (wartość po zakończeniu realizacji prac) oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Koszty przedsięwzięcia zawierają łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, honoraria specjalistów, koszty finansowania oraz zysk inwestora.

Wartość nieruchomości po realizacji przedsięwzięcia
minus Koszty przedsięwzięcia wliczając zysk inwestora
wynik: Wartość nieruchomości w chwili obecnej

Wartość nieruchomości komercyjnych po realizacji przedsięwzięcia jest kalkulowana na podstawie podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni dochodów lub techniki kapitalizacji prostej.

Za pomocą techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji.

Wartość nieruchomości mieszkaniowych po realizacji przedsięwzięcia jest kalkulowana na podstawie wartości sprzedaży poszczególnych jednostek mieszkalnych, usługowych, komórek lokatorskich oraz miejsc parkingowych w oparciu o analizę projektów podobnych.

2.4 Nieruchomość nr 1 / PD 1 – ulica Kopernika, Warszawa

2.4.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Warszawie, na terenie dzielnicy Śródmieście przy ulicy Kopernika 5/7/9. Dostęp do nieruchomości zapewniony jest z trzech stron, tj. od ulicy Kopernika, ulicy Przybosia oraz od ulicy Gałczyńskiego. Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości zdominowane jest przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcją handlowo-usługową w parterach budynków.

2.4.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi jedna działka gruntu o numerze ewidencyjnym 38 o powierzchni 3.318 m². Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta i jest obecnie ogrodzona. Do niedawna była zabudowana budynkiem kina Skarpa, który został rozebrany na początku 2008 roku.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja 6-kondygnacyjnego budynku wielofunkcyjnego z dominującą funkcją mieszkalną typu apartamentowego – ‘Rezydencja Foksal’ o całkowitej powierzchni użytkowej 11.221,08 m². W budynku znajdzie się 30 mieszkań o metrażu 52,68 - 292,87 m². Oprócz funkcji mieszkaniowej przewidziano lokale usługowe (588,13 m²), powierzchnie biurowe (1.667,82 m²), lokal gastronomiczny (512,32 m²) oraz fitness klub (738,57 m²). Na dwóch podziemnych kondygnacjach zaplanowano 92 miejsca postojowe.

2.4.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów i budynków w Urzędzie m.st. Warszawy, Delegatura Dzielnicy Śródmieście, Biuro Geodezji i Katastru przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako zabudowana działka gruntu o numerze ewidencyjnym 38 z obrębu numer 50407 o powierzchni 3.318 m². Działka położona jest przy ulicy Kopernika 5/7/9.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00234721/4.

Jako właściciela działki gruntu ujawniono Skarb Państwa, zaś wieczystym użytkownikiem jest Mazowieckie Towarzystwo Powiernicze Sp. z o.o. Projekt Developerski 1 Sp. k-a. z siedzibą w Warszawie.

2.4.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy numer 493/ŚRO/06 z dnia 20 listopada 2006 roku ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 6-kondygnacyjnego budynku wielofunkcyjnego o przewadze funkcji mieszkalnej z towarzyszącymi usługami oraz biurami, kinem¹, handlem, usługami i gastronomią, budowie wjazdów na teren, przekładek sieci, przebudowie oświetlenia ulicznego i chodników na działce ewidencyjnej numer 38 i części działek ewidencyjnych numer 14, 26, 39 w obrębie 50407 przy ulicy Kopernika na terenie dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

2.4.5 Określenie wartości nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 38 o powierzchni 3.318 m² – na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej (rezydualna wartość gruntu), przy założeniu realizacji planowanej inwestycji.

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

i. Powierzchnie i miejsca parkingowe

Dla celów niniejszej wyceny przyjęto parametry planowanego projektu mieszkaniowego zgodnie z projektem budowlanym wykonanym przez Juvenes Sp. z o.o.

Poniżej w tabeli przedstawiamy parametry planowanego projektu.

¹ Na podstawie informacji uzyskanych od BBI Development NFI S.A. rozumiemy, iż kino nie będzie realizowane.

Tabela 1: Parametry projektu mieszkaniowego

Typ powierzchni	Powierzchnia (m ²)
Powierzchnia mieszkań	4.838
Powierzchnia lokali usługowych	588,13
Powierzchnia lokali biurowych	1.667,82
Powierzchnia lokalu gastronomicznego	512,32
Powierzchnia fitness klubu	738,57
Liczba miejsc parkingowych w garażu podziemnym	92
Liczba mieszkań	30
Liczba komórek lokatorskich	30

ii. Termin realizacji

Dla celów niniejszej wyceny założono termin realizacji przedmiotowego projektu w okresie 30 miesięcy.

iii. Standard wykończenia

Założono wysoki standard wykończenia części wspólnych budynku. Mieszkania, lokale usługowe, biurowe oraz lokal gastronomiczny i fitness klub będą oddawane do użytku w standardzie deweloperskim, niewykończonym tj. bez podłóg, białego montażu oraz drzwi wewnętrznych.

iv. Ceny

Biorąc pod uwagę charakter projektu, jego lokalizację, poziom cen rynkowych w podobnych projektach o podwyższonym i wysokim standardzie, dla celów niniejszej wyceny przyjęte zostały następujące założenia dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych (netto bez podatku VAT), lokali usługowych, komórek lokatorskich oraz miejsc parkingowych:

- lokale mieszkalne: 25.000 zł/m²
- lokale biurowe: 15.000 zł/m²
- lokale usługowe: 22.000 zł/m²
- lokal przeznaczony na gastronomię: 18.000 zł/m²
- lokal przeznaczony na fitness klub: 8.000 zł/m²
- komórki lokatorskie: 30.000 zł za komórkę
- miejsca parkingowe: 60.000 zł za miejsce

W przyjętej cenie za lokale mieszkalne jest uwzględniona cena za powierzchnię balkonów.

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności projektowanego budynku mieszkalnego po zakończeniu realizacji inwestycji została oszacowana w wysokości: 180.456.480 zł (słownie: sto osiemdziesiąt milionów czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 83.099.158 zł, w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 62.586.300 zł (7.500 zł/m²).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów mieszkaniowych z częścią usługową. Zawierają one łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, rezerwę na nieprzewidziane wydatki, honoraria specjalistów oraz koszty finansowania.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 20% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

wartość projektu mieszkaniowego po zakończeniu inwestycji	180.456.480 zł
<u>całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera</u>	<u>- / minus / 99.718.989 zł</u>
rezydualna wartość gruntu	80.737.491 zł

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu	80.737.491 zł
po zaokrągleniu:	80.740.000 zł
	24.333 zł/m²

słownie: osiemdziesiąt milionów siedemset czterdzieści tysięcy złotych

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 38 o powierzchni 3.318 m² położonej w Warszawie przy ulicy Kopernika 5/7/9 na dzień 19 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie **80.740.000 zł (słownie: osiemdziesiąt milionów siedemset czterdzieści tysięcy złotych).**

2.5 Nieruchomość nr 2 / PD2 – ulica Rynek Nowego Miasta, Warszawa

2.5.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Nieruchomość położona jest w centrum Warszawy, w północnej części dzielnicy Śródmieście przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7. Dojazd do wycenianej nieruchomości zapewniony jest od ulicy Freta. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią zabytkowe kamienice, w parterach których znajdują się pomieszczenia usługowe, galerie, restauracje, kawiarnie i sklepy, natomiast na wyższych kondygnacjach znajdują się pomieszczenia biurowe / usługowe lub mieszkalne.

2.5.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi działka gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 1.501 m². Część zachodnia działki zabudowana jest budynkiem niefunkcjonującego kina WARS. Część wschodnia stanowi niezabudowany plac utwardzony kostką betonową z pojedynczymi drzewami.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego typu apartamentowego z towarzyszącą powierzchnią biurową. Projekt znajduje się na wstępnym etapie planowania. Całkowita powierzchnia mieszkaniowa ma wynosić 1.600 m² podczas gdy powierzchnia lokali biurowych / usługowych około 170 m². Na kondygnacji podziemnej zaplanowano 20 miejsc postojowych.

2.5.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów i budynków w Urzędzie m.st. Warszawy, Delegatura Dzielnicy Śródmieście, Biuro Geodezji i Katastru przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako zabudowana działka gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 1.501 m² położona w obrębie numer 50206, przy ulicy Rynek Nowego Miasta 7.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00234813/6.

Jako właściciela działki gruntu ujawniono Skarb Państwa, zaś wieczystym użytkownikiem jest Instytucja Filmowa MAX-FILM S.A. z siedzibą w Warszawie.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 2 lipca 2008 roku spółka Serenus Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nabyła od Instytucji Filmowej MAX-FILM S.A. z siedzibą w Warszawie prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na gruncie budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

2.5.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy, numer 342/06/Ś z dnia 12 grudnia 2006 roku zostały ustalone warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego wraz z garażem podziemnym, elementami zagospodarowania terenu i wjazdem oraz korektami sieci infrastruktury kolidującej z sieciami uzupełniającymi potrzeby inwestycji przy Rynku Nowego Miasta na działkach ewidencyjnych numer 15/3, 16, 27, w obrębie 50206 na terenie dzielnicy Śródmieście.

Na podstawie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie numer KOC/122/Ar/07 z dnia 24 stycznia 2008 roku decyzja o warunkach zabudowy nr 342/06/Ś z dnia 12 grudnia 2006 roku została uchylona w całości i przekazana do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

2.5.5 Określenie wartości nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż na dzień przygotowania niniejszego raportu, dla przedmiotowej nieruchomości nie istnieją prawomocne dokumenty potwierdzające parametry oraz funkcję planowanej przez BBI Development NFI S.A. inwestycji (miejscowy plan zagospodarowania / decyzja o warunkach zabudowy / pozwolenie na budowę), oszacowanie wartości nieruchomości przygotowano w formie opinii, która nie stanowi operatu szacunkowego w myśl obowiązujących przepisów prawnych przy założeniu, iż inwestor uzyska odpowiednie pozwolenia umożliwiające realizację inwestycji w proponowanym na dzień przygotowania wyceny kształcie.

Zgodnie z instrukcją otrzymaną od Zleceniodawcy, przyjęto założenie, iż pomimo uchylenia decyzji o warunkach zabudowy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, dla przedmiotowej nieruchomości zostanie uzyskana prawomocna decyzja o warunkach zabudowy o parametrach chłonności zgodnych z tymi określonymi w decyzji numer 342/06/Ś.

Przedmiotem opinii jest oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 1.501 m² przy założeniu realizacji planowanej

inwestycji – na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej (rezydualna wartość gruntu), przy założeniu realizacji planowanej inwestycji.

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

i. Powierzchnie i miejsca parkingowe

Dla celów niniejszej wyceny przyjęto parametry planowanego projektu mieszkaniowego zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy numer 342/06/Ś.

Poniżej w tabeli przedstawiamy parametry planowanego projektu.

Tabela 2: Parametry projektu mieszkaniowego

Typ powierzchni	Powierzchnia (m ²)
Powierzchnia mieszkań	1.600
Powierzchnia biur / usług	760
Łączna powierzchnia	2.360
Liczba miejsc parkingowych w garażu podziemnym	20

ii. Termin realizacji

Dla celów niniejszej wyceny założono termin realizacji przedmiotowego projektu w okresie 24 miesięcy.

iii. Standard wykończenia

Założono wysoki standard wykończenia części wspólnych budynku. Mieszkania oraz lokale usługowe będą oddawane do użytku w standardzie deweloperskim, niewykończonym tj. bez podłóg, białego montażu oraz drzwi wewnętrznych.

iv. Ceny

Biorąc pod uwagę charakter projektu, jego lokalizację, poziom cen rynkowych w projektach podobnych o podwyższonym i wysokim standardzie, dla celów niniejszej wyceny przyjęte zostały następujące założenia dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych, lokali usługowych / biurowych

oraz miejsc parkingowych (netto bez podatku VAT):

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| • lokale mieszkalne: | 27.000 zł/m ² |
| • lokale biurowe / usługowe: | 15.000 zł/m ² |
| • miejsca postojowe w garażu: | 60.000 zł za miejsce |

W przyjętej cenie za lokale mieszkalne jest uwzględniona cena za powierzchnię balkonów.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności projektowanego budynku mieszkalnego po zakończeniu realizacji inwestycji została oszacowana w wysokości: 55.800.000 zł (słownie: pięćdziesiąt pięć milionów osiemset tysięcy złotych).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 24.763.422 zł, w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 17.700.000 zł (7.500 zł/m²).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów mieszkaniowych z częścią biurową / usługową. Zawierają one łączne koszty budowy, koszty rozbiórki istniejących obiektów budowlanych i dostosowania infrastruktury, rezerwę na nieprzewidziane wydatki, honoraria specjalistów oraz koszty finansowania.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 20% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

	zł
wartość projektu mieszkaniowego po zakończeniu inwestycji	55.800.000
<u>całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera</u>	<u>- / minus / 29.716.107</u>
rezydualna wartość gruntu	26.083.893

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu	26.083.893 zł
po zaokrągleniu:	26.080.000 zł
	17.378 zł/m²
słownie: (dwadzieścia sześć milionów osiemdziesiąt tysięcy złotych)	

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 16 o powierzchni 1.501 m² położonej przy ulicy Rynek Nowego Miasta w Warszawie na dzień 23 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie **26.080.000 zł (słownie dwadzieścia sześć milionów osiemdziesiąt tysięcy złotych).**

2.6 Nieruchomość nr 3 / PD3 – ulica Dolna, Warszawa

2.6.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Warszawie, na terenie dzielnicy Mokotów, u zbiegu ulicy Dolnej i ulicy Konduktorskiej. Cechuje ją dobre położenie pod względem komunikacyjnym. Dostęp do nieruchomości zapewniony jest z dwóch stron: od ulicy Dolnej oraz od ulicy Konduktorskiej. Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości zdominowane jest przez zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcją handlowo-usługową w parterach budynków.

2.6.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi cztery działki gruntu o łącznej powierzchni 2.649 m². Trzy działki są niezabudowane, a na jednej znajduje się altana śmietnikowa w złym stanie technicznym. Działki mają kształt regularny, zbliżony do prostokąta, wcześniej wykorzystywane były jako boisko szkolne. Nieruchomość jest częściowo ogrodzona. W obrębie granic nieruchomości występują drzewa i krzewy.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składającego się z dwóch części 4- i 7-kondygnacyjnej, o powierzchni użytkowej mieszkań 4.056 m². W budynku przewidziano 47 niezależnych lokali mieszkalnych o metrażu 34,8 – 190,3 m². W części podziemnej budynku znajdował się będzie wielostanowiskowy garaż z 59 miejscami parkingowymi i 7 komórkami lokatorskimi.

2.6.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów i budynków w Urzędzie m.st. Warszawy, Delegatura Dzielnicy Mokotów, Biuro Geodezji i Katastru, przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 15/2, 15/3, 15/4 i 16/5 z obrębu numer 80308 o łącznej powierzchni 2.649 m² położone przy ulicy Dolnej i ulicy Konduktorskiej w Warszawie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach WA2M/00313314/2 (dla działek o numerach ewidencyjnych 15/2, 15/3, 15/4) i WA2M/00398607/2 (dla działki o numerze ewidencyjnym 16/5).

Jako właściciela działek ujawniono Miasto Stołeczne Warszawa, zaś wieczystym użytkownikiem gruntu jest Projekt Dolna Sp. z o.o. Mieszkania Mokotowskie Sp. komandytowa.

2.6.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy numer 288/06 z dnia 20 czerwca 2006 roku ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem podziemnym i infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych numer 15/2, 15/3, 15/4 i 16/5 zlokalizowanych przy ulicy Dolnej w Warszawie.

2.6.5 Pozwolenie na budowę

Prezydent m.st. Warszawy Decyzją numer 254/08 z dnia 1 kwietnia 2008 roku zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla Projekt Dolna Sp. z o.o. Mieszkania Mokotowskie Sp. komandytowa z siedzibą w Warszawie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą na działkach ewidencyjnych numer 15/2, 15/3, 15/4 i 16/5 z obrębu 8.0308 zlokalizowanych przy ulicy Dolnej w Warszawie.

2.6.6 Określenie wartości nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 15/2, 15/3, 15/4 i 16/5 o łącznej powierzchni 2.649 m² – na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej (rezydualna wartość gruntu), przy założeniu realizacji planowanej inwestycji.

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

i. Powierzchnie i miejsca parkingowe

Dla celów niniejszej wyceny przyjęto parametry planowanego projektu mieszkaniowego na podstawie informacji uzyskanych od Zleceniodawcy.

Poniżej w tabeli przedstawiamy parametry planowanego projektu.

Tabela 3: Parametry projektu mieszkaniowego

Typ powierzchni	Powierzchnia (m ²)
Powierzchnia mieszkań	4.056
Liczba lokali mieszkalnych	47
Liczba komórek lokatorskich	7
Liczba miejsc parkingowych	59

ii. Termin realizacji

Dla celów niniejszej wyceny założono termin realizacji przedmiotowego projektu w okresie 24 miesięcy.

iii. Standard wykończenia

Dla potrzeb niniejszej wyceny założono podwyższony standard wykończenia części wspólnych budynku. Mieszkania będą oddawane do użytku w standardzie deweloperskim, niewykończonym tj. bez podłóg, białego montażu oraz drzwi wewnętrznych.

iv. Ceny

Biorąc pod uwagę charakter projektu, jego lokalizację, poziom cen rynkowych w podobnych projektach o podwyższonym standardzie, dla celów niniejszej wyceny przyjęte zostały następujące założenia dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych (netto bez podatku VAT), komórek lokatorskich oraz miejsc parkingowych:

- lokale mieszkalne: 10.500 zł/m²
- miejsca parkingowe: 30.000 zł/miejsce
- komórki lokatorskie: 15.000 zł/sztuka

W przyjętej cenie za lokale mieszkalne jest uwzględniona cena za powierzchnię balkonów / tarasów.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności projektowanego budynku mieszkalnego po zakończeniu realizacji inwestycji oszacowana została w wysokości: 44.463.000 zł (słownie: czterdzieści cztery miliony czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące złotych).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 25.357.109 zł, w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 19.468.800 zł (4.800 zł/m²).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów mieszkaniowych. Zawierają one łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, rezerwę na nieprzewidziane wydatki, honoraria specjalistów oraz koszty finansowania.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 20% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

	zł
wartość projektu mieszkaniowego po zakończeniu inwestycji	44.463.000 zł
<u>całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera</u>	<u>- / minus / 30.428.531 zł</u>
rezydualna wartość gruntu	14.034.469 zł

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu	14.034.469 zł
po zaokrągleniu:	14.030.000 zł
	5.298 zł/m²

słownie: czternaście milionów trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 15/2, 15/3, 15/4 i 16/5 o łącznej powierzchni 2.649 m² położonych u zbiegu ulicy Dolnej i ulicy Konduktorskiej w Warszawie na dzień 16 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie **14.030.000 zł (słownie: czternaście milionów trzydzieści tysięcy złotych).**

2.7 Nieruchomość nr 4 / PD4 – ulica Bocheńska, Warszawa

2.7.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Nieruchomość położona jest w Warszawie, w południowo-wschodniej części dzielnicy Mokotów, w bezpośrednim sąsiedztwie Skarpy Warszawskiej, między ulicami Jaśminową i Bocheńską. Dostęp do wycenianej nieruchomości zapewniony jest od ulicy Jaśminowej będącej nieutwardzoną drogą. Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości zdominowane jest przez niezabudowane i niezagospodarowane tereny zielone. Dalsze sąsiedztwo stanowi wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa oraz osiedle domów jednorodzinnych.

2.7.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi działka gruntu o numerze ewidencyjnym 46 o powierzchni 14.248 m². Działka niezabudowana o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta. W granicach nieruchomości występują drzewa i krzewy.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja wielorodzinnego zespołu mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 8.280 m² obejmującego 6 budynków czterokondygnacyjnych wraz z jednopoziomowym parkingiem podziemnym na 180 miejsc i infrastrukturą techniczną.

2.7.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów i budynków w Urzędzie m.st. Warszawy, Delegatura Dzielnicy Mokotów, Biuro Geodezji i Katastru przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako działka o numerze ewidencyjnym 46 z obrębu numer 80227 o powierzchni 14.248 m². Działka położona przy jest ulicy Bocheńskiej 32/34.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00176230/6.

Jako współwłaściciele działek gruntu ujawniono osoby fizyczne.

Dnia 10 lipca 2006 roku Juvenes Sp. z o.o Narodowy fundusz Inwestycyjny „Piaś” S.A. zawarł przedwstępną umowę kupna nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Bocheńskiej 32/34 stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 46.

2.7.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Dla terenu, w obrębie którego zlokalizowana jest nieruchomość, nie istnieje obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzonym uchwałą Rady m.st. Warszawy numer LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 roku obszar, w obrębie którego znajduje się przedmiotowa nieruchomość oznaczono symbolem w części M2.12 – tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rada m.st. Warszawy w uchwale numer LII/1368/2005 z dnia 19 maja 2005 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru tzw. Parku pod Skocznią. Zgodnie z projektem ww. planu przedmiotowa działka posiada następujące przeznaczenie: J4MNE – tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej (cały obszar obejmuje wschodnią część działki), J1ZP – tereny zieleni urządzonej (część obszaru obejmuje zachodnią część działki), 7 KDW – tereny dróg wewnętrznych (wzdłuż północnej granicy działki) oraz 7KPJ – tereny alei pieszo-jezdnych (wzdłuż południowej granicy działki).

2.7.5 Określenie wartości nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż na dzień przygotowania niniejszego raportu, dla przedmiotowej nieruchomości nie istnieją prawomocne dokumenty potwierdzające parametry oraz funkcję planowanej przez BBI Development NFI S.A. inwestycji (miejscowy plan zagospodarowania / decyzja o warunkach zabudowy / pozwolenie na budowę), oszacowanie wartości nieruchomości przygotowano w formie opinii, która nie stanowi operatu szacunkowego w myśl obowiązujących przepisów prawnych przy założeniu, iż inwestor uzyska odpowiednie pozwolenia umożliwiające realizację inwestycji w proponowanym na dzień przygotowania wyceny kształcie.

Wycena przeprowadzona została zgodnie z otrzymanym zleceniem przy założeniu, że na przedmiotowej działce zostanie zrealizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w oparciu o przedstawioną przez Zleceniodawcę koncepcję zabudowy. W wycenie nie

uwzględniono obecnego przeznaczenia, którym zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest zabudowa jednorodzinna. Należy zaznaczyć, że zgodnie z projektem planu miejscowego, który znajduje się w końcowej fazie realizacji planowana funkcja obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej. Odejście od przyjętego założenia może mieć poważny wpływ na określoną wartość.

Przedmiotem opinii jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 46 o powierzchni 14.248 m² – na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej (rezydualna wartość gruntu), przy założeniu realizacji planowanej inwestycji.

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

i. Powierzchnie i miejsca parkingowe

Dla celów niniejszej wyceny przyjęto parametry planowanego projektu mieszkaniowego na podstawie informacji uzyskanych od Zleceniodawcy.

Poniżej w tabeli przedstawiamy parametry planowanego projektu.

Tabela 4: Parametry projektu mieszkaniowego

Typ powierzchni	Powierzchnia (m²)
Powierzchnia mieszkań	8.280
Liczba miejsc parkingowych w garażu podziemnym	180

ii. Termin realizacji

Dla celów niniejszej wyceny założono termin realizacji przedmiotowego projektu w okresie 24 miesięcy.

iii. Standard wykończenia

Dla potrzeb niniejszej wyceny założono podwyższony standard wykończenia części wspólnych budynków. Mieszkania będą oddawane do użytku w standardzie deweloperskim, niewykończonym tj. bez podłóg, białego montażu oraz drzwi wewnętrznych.

iv. Ceny

Biorąc pod uwagę charakter projektu, jego lokalizację, poziom cen rynkowych w podobnych projektach o podwyższonym standardzie, dla celów niniejszej wyceny przyjęte zostały następujące założenia dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych (netto bez podatku VAT) oraz miejsc parkingowych:

- lokale mieszkalne: 11.500 zł/m²
- miejsca parkingowe: 35.000 zł/miejsce

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu realizacji inwestycji

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa własności gruntu oraz własności projektowanych budynków mieszkalnych po zakończeniu realizacji inwestycji oszacowana została w wysokości 101.520.000 zł (słownie: sto jeden milionów pięćset dwadzieścia tysięcy złotych).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 56.681.707 zł, w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 43.884.000 zł (5.300 zł/m²).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów mieszkaniowych. Zawierają one łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, rezerwę na nieprzewidziane wydatki, honoraria specjalistów oraz koszty finansowania.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 20% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

wartość projektu mieszkaniowego po zakończeniu inwestycji	101.520.000 zł
całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera	- / minus / 68.018.048 zł
rezydualna wartość gruntu	33.501.952 zł

Wartość prawa własności gruntu	33.501.952 zł
po zaokrągleniu:	33.500.000 zł
	2.351 zł/m²
słownie: trzydzieści trzy miliony pięćset tysięcy złotych	

Wartość rynkową prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 46 o powierzchni 14.248 m² położonej przy ulicy Bocheńskiej w Warszawie na dzień 16 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie **33.500.000 zł (słownie: trzydzieści trzy miliony pięćset tysięcy złotych)**.

2.8 Nieruchomość nr 5 / PD5 – ulica Puławska 2, Warszawa

2.8.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centrum Warszawy, na pograniczu dzielnicy Śródmieście i dzielnicy Mokotów, pomiędzy ulicami: Boya-Żeleńskiego, Puławską i Waryńskiego. Posiada bardzo dobre połączenia komunikacyjne z pozostałymi częściami miasta. Najbliższy przystanek metra - Politechnika znajduje się przy rondzie Jazdy Polskiej, w odległości około 500 m. Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości zdominowane jest przez zwartą zabudowę miejską - mieszkaniową (5 – 7 kondygnacji) z funkcją handlowo-usługową w parterach.

2.8.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi dwie działki gruntu o łącznej powierzchni 12.753 m². Nieruchomość jest obecnie ogrodzona z uwagi na prowadzone prace rozbiórkowe dawnego pawilonu handlowego Supersam. Od strony zachodniej i północnej jest urządzony parking. W północnej części działki znajdują się tymczasowe budynki biurowe. Miejscami na działce występują drzewa.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja obiektu wielofunkcyjnego: handlowo-biurowo-usługowego o powierzchni całkowitej około 109.123 m².

Na czterech kondygnacjach podziemnych przewidziano parking na około 770 miejsc. Powierzchnia handlowo-usługowa (14.578 m²) zlokalizowana będzie na kondygnacjach od -1 do +1A², powierzchnia biurowa (36.890 m² - bez powierzchni wspólnej) na kondygnacjach od +1 do +22, ostatnia kondygnacja +23 będzie przeznaczona na pomieszczenia techniczne.

2.8.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów i budynków w Urzędzie m.st. Warszawy, Delegatura Dzielnicy Mokotów, Biuro Geodezji i Katastru przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako zabudowane i niezabudowane działki gruntu z obrębem numer 80103 o numerach ewidencyjnych 33/3 i 36/1 o łącznej powierzchni 12.753 m². Działki położone są przy ulicy Puławskiej 2.

² +1A – antresola na kondygnacji +1.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00161840/7.

Jako właściciela działek gruntu ujawniono Gminę Warszawa Centrum, zaś wieczystym użytkownikiem jest spółka Nowy Plac Unii S.A. z siedzibą w Warszawie

2.8.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy numer 463/MOK/ŚRÓ/06 z dnia 31 listopada 2006 roku ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego z parkingiem podziemnym, z dominującymi funkcjami handlowo-usługową i biurową wraz z przebudową sieci infrastruktury kolizyjnych, przebudową oświetlenia ulicznego, wjazdami i dojazdami do nieruchomości, małą architekturą na działkach o numerach ewidencyjnych 33/1, 33/2, 33/3, 36/1, części działek o numerach ewidencyjnych 36/2, 32, 34, 35, 7 z obrębu 10103 oraz części działki o numerze ewidencyjnym 55 z obrębu 50510, przy ulicy Puławskiej 2 na terenie dzielnicy Mokotów i Śródmieście w Warszawie.

2.8.5 Określenie wartości nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 33/3 i 36/1 o łącznej powierzchni 12.753 m² na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej (rezydualna wartość gruntu) przy założeniu realizacji planowanej inwestycji.

Na dzień wyceny na nieruchomości pozostały fundamenty oraz część ścian po pawilonie handlowo-usługowym. Koszty ich likwidacji nie zostały w wycenie uwzględnione z uwagi na ich znikomy poziom.

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

- i. Powierzchnie i miejsce parkingowe

Opierając się na dokumentach i informacjach otrzymanych od BBI Developemnet NFI S.A. dla celów niniejszej wyceny przyjęto następujące powierzchnie oraz ilość miejsc parkingowych.

Tabela 5: Powierzchnia w rozbiciu na rodzaj i kondygnacje

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia m ²	Liczba miejsc parkingowych
Parking do biur od -4 do -2	-	478
Parking do handlu od -4 do -2	-	292
Handel -1	6.884	
Handel 0	4.354	
Handel +1	2.340	
Fitness +1	1.000	
Biura od + 2 do + 16	34.484*	
Biura od +17 do + 21	4.718*	
Powierzchnia łącznie / Ilość miejsc parkingowych łącznie	53.780	770

* powierzchnia biur wraz z powierzchnią wspólną (współczynnik powierzchni wspólnych na poziomie 6%)

ii. Stawki czynszu

Z uwagi na fakt, iż projekt jest na wstępnym etapie realizacji na dzień wyceny nie zostały zawarte żadne umowy najmu, nie otrzymaliśmy również żadnych informacji na temat warunków potencjalnych umów najmu, czy umów będących w trakcie negocjacji.

W związku z powyższym dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto założenie, iż przedmiotowa nieruchomość zostanie wynajęta na warunkach rynkowych.

Biorąc pod uwagę charakter projektu, jego lokalizację, stawki rynkowe osiągnięte na rynku lokalnym, dla potrzeb wyceny przyjęto następujące stawki czynszów:

- 23 EUR/m²/m-c za powierzchnię biurową położoną na kondygnacjach od +2 do +16,
- 28 EUR/m²/m-c za powierzchnię biurową położoną na kondygnacjach od +17 do +21,
- 14 EUR/m²/m-c za powierzchnię handlową położoną na kondygnacji -1,
- 27 EUR/m²/m-c za powierzchnię handlową położoną na parterze,
- 20 EUR/m²/m-c za powierzchnię handlową położoną na kondygnacji +1,
- 9 EUR/m²/m-c za powierzchnię przeznaczoną na fitness,
- 180 EUR/m-c za miejsce postojowe podziemne przynależne do powierzchni biurowej.

W przypadku miejsc parkingowych przynależnych do powierzchni handlowej założono, iż będą one generowały dochód w wysokości 1% przychodów z wynajmu powierzchni handlowej.

iii. Oplaty eksploatacyjne

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto, iż koszty eksploatacyjne pokrywane będą przez najemców. W ramach tych kosztów uwzględniono także roczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz podatki i ubezpieczenia.

Na potrzeby wyceny założono koszty eksploatacyjne w okresach wolnych od wynajmu w wysokości 4 EUR/m²/m-c.

iv. Rezerwa na nieprzewidziane wydatki

Dla potrzeb wyceny przyjęto rezerwę na nieprzewidziane wydatki w wysokości od 1% do 2% dochodu rocznego.

v. Indeksacja

Zgodnie z obowiązującą praktyką rynkową założyliśmy roczną indeksację czynszów wskaźnikiem EUR CPI. Wysokość wskaźnika CPI przyjęto na poziomie 2%.

vi. Okresy najmu i komercjalizacja

Dla celów przedmiotowej wyceny zostały przyjęte następujące założenia:

- Wszystkie umowy najmu będą zawierane na okres 5 lat;
- Dynamika wynajmu części biurowej – 18 miesięcy;
- Dynamika wynajmu części handlowej – 9 miesięcy;
- Po wygaśnięciu umów najmu założono, iż:
 - 70% najemców powierzchni biurowej przedłuży istniejące umowy najmu,
 - 80% najemców powierzchni handlowej przedłuży istniejące umowy najmu;
- W przypadku pozostałych najemców założono, iż nie przedłużą oni umowy, a czas na wynajęcie pustej powierzchni będzie wynosił 3 miesiące. Nowi najemcy podpiszą umowy na warunkach rynkowych.
- Proces komercjalizacji parkingów podziemnych będzie przebiegał w odpowiednim stosunku do wynajmowanej powierzchni biurowej.

vii. Stopa kapitalizacji

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 6,25%.

viii. Stopa dyskonta

Do obliczenia szacunkowej wartości nieruchomości przyjęliśmy stopę dyskonta na poziomie 6,75% w pierwszym roku prognozy i 6,5% dla pozostałych lat kalkulacji. Wyższa stopa dyskonta na początku okresu wynika z faktu, iż budynek nie będzie w pełni wynajęty.

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku po zakończeniu realizacji inwestycji została oszacowana w wysokości: 795.714.242 zł (słownie: siedemset dziewięćdziesiąt pięć milionów siedemset czternaście tysięcy dwieście czterdzieści dwa złote).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 507.418.349 zł, w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 399.308.200 zł (7.000 zł/m² plus częściowe wykończenie powierzchni biurowych i handlowych – odpowiednio 900 zł/m² i 400 zł/m²).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów komercyjnych. Zawierają one łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, rezerwę na nieprzewidziane wydatki, honoraria specjalistów oraz koszty finansowania.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 15% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

	zł
wartość projektu po zakończeniu inwestycji	795.714.242
<u>całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera</u>	<u>- / minus / 583.531.101</u>
rezydualna wartość gruntu	212.183.141

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu	212.183.141 zł
po zaokrągleniu:	212.180.000 zł
	16.638 zł/m²

słownie: dwieście dwanaście milionów sto osiemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 33/3 i 36/1 o łącznej powierzchni 12.753 m² położonych w Warszawie przy ulicy Puławskiej 2 na dzień 19 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie **212.180.000 zł (słownie: dwieście dwanaście milionów sto osiemdziesiąt tysięcy złotych)**.

2.8.6 Wartość udziału przypadającego spółce Nowy Plac Unii

Umowa o cesji praw i obowiązków związanych z umową o wspólnym przedsięwzięciu (akt notarialny z dnia 5 września 2007 roku, Repertorium A numer 25273/2007), jak również umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i prawa własności budynków oraz umowa zobowiązująca do ustanowienia odrębnej własności lokali wraz z pełnomocnictwem (akt notarialny z dnia 5 września 2007 roku, Repertorium A numer 25256/2007) regulują warunki formalno-prawne planowanej na wycenianym gruncie inwestycji komercyjnej.

Między innymi, na ich mocy, Spółdzielnia Spożywców „Supersam” przenosi na rzecz spółki Nowy Plac Unii prawo użytkowania wieczystego wycenianego gruntu, natomiast spółka Nowy Plac Unii zobowiązuje się między innymi do wybudowania na wycenianym gruncie budynku o przeznaczeniu biurowo – handlowo – wystawienniczym oraz do wydzielenia z niego lokali użytkowych przeznaczonych dla Spółdzielni Spożywców „Supersam”. Łączna powierzchnia przekazanych lokali ma odpowiadać 10% całkowitej powierzchni użytkowej netto planowanego budynku biurowo – handlowo – wystawienniczego, nie mniej jednak niż 5.000 m².

W związku z powyższym dla potrzeb wyceny oszacowano udział przypadający spółce Nowy Plac Unii (udział 90%) w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 33/3 i 36/1 o łącznej powierzchni 12.753 m² położonych w Warszawie przy ulicy Puławskiej 2 na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej (rezydualna wartość gruntu) przy założeniu realizacji planowej inwestycji w wysokości 190.960.000 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt milionów dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy złotych).

2.9 Nieruchomość nr 6 / PD6 – ulica Ząbkowska, Warszawa

2.9.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Nieruchomość położona jest na terenie dzielnicy Praga Północ w Warszawie, w kwartale ulic: Ząbkowska, Nieporęcka, Białostocka i Markowska, w odległości około 4 km od ścisłego centrum miasta. Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lat 70-tych, jak również niedawno wybudowane budynki mieszkalne.

2.9.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi cztery działki gruntu o numerach ewidencyjnych 16, 18, 19/3, 19/4 o łącznej powierzchni 47.998 m². Działki są zabudowane budynkami Wytworni Wódek Koneser, które stanowią jeden z najstarszych zespołów fabrycznych w Warszawie. Z uwagi na wysoką wartość historyczną przedmiotowa nieruchomość objęta jest w całości strefą ochrony prawnej konserwatora zabytków, a część budynków wpisana jest do rejestru zabytków.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja kompleksu wielofunkcyjnego składającego się z wyremontowanych zabytkowych budynków dawnej Wytworni Wódek Koneser oraz nowo wybudowanych obiektów nawiązujących architekturą do historycznej zabudowy, który obejmie:

- budynki mieszkalne (nowo wybudowane o powierzchni 19.487 m²) i lofty (7.194 m²) z usługami w parterach (6.680 m²);
- powierzchnie biurowe (19.489 m²);
- powierzchnie handlowe i usługowe (10.480 m²);
- powierzchnie przeznaczone na działalność kulturalną (teatr, galerie sztuki, klub muzyczny, Centrum Promocji Polskiego Przemysłu Spirytusowego) – 6.857 m².

2.9.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów i budynków w Urzędzie m.st. Warszawy, Delegatura, Dzielnicy Praga Północ, Biuro Geodezji i Katastru, przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako zabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 16, 18, 19/3, 19/4 z obrębu numer 41405 o łącznej powierzchni 47.998 m². Działki zlokalizowane są przy ulicach: Markowskiej 18, Białostockiej i Ząbkowskiej 27/31.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi trzy księgi wieczyste o numerach WA3M/00414667/6 (dla działki o n Umerze

ewidencyjnym 19/3), WA3M/00140502/0 (dla działek o numerach ewidencyjnych 16, 18), WA3M/00166827/2 (dla działki o numerach ewidencyjnych 19/4).

Jako właściciela gruntu ujawniono Skarb Państwa zaś wieczystym użytkownikiem jest Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 6 Sp. k-a. z siedzibą w Warszawie.

2.9.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Zgodnie z decyzją Prezydenta m.st. Warszawy numer 193/PRD/08 z dnia 16 czerwca 2008 roku ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy wielofunkcyjnej wraz z wjazdami i niezbędną infrastrukturą techniczną z możliwością etapowania na działkach o numerach ewidencyjnych 16, 18, 19/3, 19/4, 20 i częściowo na działkach o numerach ewidencyjnych 1/1, 15, 25 i 89 położonych w obrębie 41405 przy ulicy Ząbkowskiej w Warszawie.

2.9.5 Rejestr Zabytków

Przedmiotowa nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków pod numerem 1320 zgodnie z decyzją z dnia 31 marca 1988 roku.

2.9.6 Określenie wartości nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 16, 18, 19/3 i 19/4 o łącznej powierzchni 47.998 m² przy założeniu realizacji planowanej inwestycji – na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

Wycenę projektu po zakończeniu realizacji inwestycji dokonaliśmy w oparciu o dane z Projektu Koncepcyjnego Urbanistycznej Rewitalizacji Kwartału wykonanego przez zespół Balanda, Mucha – Architekci Sp. z o.o. we wrześniu 2007 roku oraz warunki zabudowy określone w decyzji numer 193/PRD/08 z dnia 16 czerwca 2008 roku. Z uwagi na fakt, iż projekt zakłada zarówno część komercyjną, jak i mieszkaniową w celu oszacowania wartości zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej w przypadku wyceny części komercyjnej. Natomiast część mieszkaniowa została oszacowana na podstawie wartości sprzedaży

poszczególnych jednostek mieszkalnych, usługowych oraz miejsc parkingowych w oparciu o analizę projektów podobnych.

i. Powierzchnie i miejsca parkingowe

Poniżej w tabeli przedstawiamy parametry planowanego projektu.

Tabela 6: Parametry planowanego projektu

Typ / rodzaj powierzchni	Powierzchnia m ²	Liczba miejsc parkingowych
Mieszkania	19.487	311
Usługi w parterach	6.680	133
Lofty	7.194	144
Biura ³	11.463	92
Biura	8.026 (8.427*)	81
Usługi i handel	10.480	164
Kultura	6.857	62
Powierzchnia / miejsca parkingowe łącznie	70.187	987

*Powierzchnia najmu wraz z współczynnikiem powierzchni wspólnych.

Zgodnie z obowiązującymi warunkami na rynku najemcy powierzchni biurowych zobowiązani są do uiszczania opłat za korzystanie w powierzchni wspólnych. Powierzchnia najmu jest powiększana o tzw. współczynnik powierzchni wspólnych.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto 5% współczynnik powierzchni wspólnych dla powierzchni biurowej.

ii. Termin realizacji

Dla celów niniejszej wyceny założono termin realizacji przedmiotowego projektu w okresie 48 miesięcy.

³ Zgodnie z informacjami od BBI Development NFI S.A. część hotelowa nie będzie realizowana w jej miejscu powstaną biura.

iii. Standard wykończenia

Dla potrzeb niniejszej wyceny założono podwyższony standard wykończenia części wspólnych budynków.

Mieszkania będą oddawane do użytku w standardzie deweloperskim, niewykończonym tj. bez podłóg, białego montażu oraz drzwi wewnętrznych.

Założenia do wyceny – część komercyjna

iv. Stawki czynszu

Biorąc pod uwagę charakter projektu, jego lokalizację, stawki rynkowe osiągnięte na rynku lokalnym, poziom stawek rynkowych do wyceny przyjęto w wysokości:

- 14 EUR/m²/m-c za powierzchnie biurowe,
- 20 EUR/m²/m-c za powierzchnie usługowe,
- 7 EUR/m²/m-c za powierzchnie przeznaczone na kulturę,
- 90 EUR za miejsce parkingowe za miesiąc (miejsca parkingowe dla biur).

v. Dodatkowe przychody

Założono, iż nieruchomość będzie generowała dodatkowy przychód z tytułu korzystania z miejsc parkingowych, wynajmu powierzchni reklamowej i okresowych stoisk handlowych na poziomie 3% rocznego przychodu z części komercyjnej.

vi. Koszty

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto założenie, iż koszty eksploatacyjne pokrywane będą przez najemców. W ramach tych kosztów uwzględniono także roczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz podatki i ubezpieczenia.

Jednakże z uwagi na fakt, iż planowany projekt składać się będzie z kilku funkcji: biurowa, handlowa i kulturalna założono rezerwę na tzw. nieprzewidziane wydatki w wysokości 5% rocznego przychodu.

v. Stopa kapitalizacji

Dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie 7%.

Założenia do wyceny – część mieszkaniowa

Biorąc pod uwagę podwyższony standard planowanego projektu, centralną lokalizację oraz poziom cen rynkowych w podobnych projektach mieszkaniowych, do celów niniejszej wyceny przyjęto następujące ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych i miejsc parkingowych w garażu podziemnym:

- 8.000 zł/m² dla mieszkań nowo wybudowanych,
- 11.000 zł/m² dla mieszkań w odnowionych budynkach przemysłowych (lofty),
- 10.000 zł/m² dla usług w parterach,
- 30.000 zł za miejsce w garażu podziemnym.

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji została oszacowana w wysokości 635.699.776 zł (słownie: sześćset trzydzieści pięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt sześć złotych).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 486.433.598 zł, w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 390.726.300 zł (5.300 zł/m² plus częściowe wykończenie biur i handlu odpowiednio – 800 zł/m² i 300 zł/m²).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów komercyjnych z częścią mieszkaniową. Zawierają one łączne koszty budowy, koszty rozbiórki niektórych istniejących obiektów budowlanych i dostosowania infrastruktury, rezerwę na nieprzewidziane wydatki, honoraria specjalistów oraz koszty finansowania.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 15% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

	zł
wartość projektu po zakończeniu inwestycji	635.699.776
<u>całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera</u>	<u>- / minus / 559.398.638</u>
rezydualna wartość gruntu	76.301.138

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu	76.301.138 zł
po zaokrągleniu:	76.300.000 zł
	1.590 zł/m²
słownie: siedemdziesiąt sześć milionów trzysta tysięcy złotych	

Wartość rynkową przedmiotu wyceny wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 16, 18, 19/4 i 19/3 o łącznej powierzchni 47.998 m² wraz z prawem własności budynków, które nie są przeznaczone do rozbiórki, położonych w Warszawie przy ulicy Ząbkowskiej na dzień 19 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie **76.300.000 zł (słownie: siedemdziesiąt sześć milionów trzysta tysięcy złotych).**

2.10 Nieruchomość nr 7 / PD8 – ulica Kaprała Koniecznego, Dziwnów

2.10.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Dziwnowie przy ulicy Kaprała Koniecznego. Dziwnów to nadmorska miejscowość leżąca w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kamieńskim, w odległości około 93 km od Szczecina. Nieruchomość zlokalizowana jest bezpośrednio przy plaży Morza Bałtyckiego, a w jej najbliższym otoczeniu występują głównie obiekty turystyczne i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2.10.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi cztery działki gruntu o numerach ewidencyjnych 432, 433/2, 433/3 i 433/4 o łącznej powierzchni 21.143 m². Działki gruntu zabudowane są obiektami hotelowymi i budynkami gospodarczymi przeznaczonymi do rozbiórki.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych z częścią usługową o łącznej powierzchni użytkowej 43.407,35 m². Znajdzie się w nich 368 mieszkań o powierzchni od 48 do 97 m², w tym 8 apartamentów o powierzchni 108 – 113 m². Na kondygnacji podziemnej ulokowany będzie parking dla 480 samochodów osobowych. W ramach inwestycji powstanie basen, fitness klub i SPA. Budynki i ich części wspólne zaprojektowano w podwyższonym standardzie, natomiast mieszkania oddawane będą do użytku w wersji wykończonej „pod klucz”.

2.10.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów w Starostwie Powiatowym w Kamieniu Pomorskim przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako działki gruntu o numerach ewidencyjnych 432, 433/2, 433/3 i 433/4 o łącznej powierzchni 21.143 m², położone w województwie zachodniopomorskim, powiecie kamieńskim, obręb 0002 Dziwnów, przy ulicy Kaprała Koniecznego.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach KW 7264 (dla działki o numerze ewidencyjnym 432), KW 10999 (dla działki o numerze ewidencyjnym 433/4), KW 24729 (dla działki o numerze ewidencyjnym 433/2) i KW 25891 (dla działki o numerze ewidencyjnym 433/3).

Jako właściciela działek gruntu ujawniono Skarb Państwa. Prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 432, 433/2 i 433/3 przysługuje osobom fizycznym, natomiast prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 433/4 przysługuje Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 8 Sp. k-a. z siedzibą w Warszawie.

Dnia 30 stycznia 2008 roku Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 8 Sp. k-a. zawarła przedwstępną umowę kupna prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 433/2 i 433/3. Czynione są również starania o nabycie działki gruntu o numerze ewidencyjnym 432.

2.10.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Decyzją Burmistrza Dziwnowa z dnia 26 czerwca 2008 roku ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu obiektów usługowych do rekreacji indywidualnej – budynków do okresowego wypoczynku z usługami towarzyszącymi na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 431, 432, 433/2, 433/4, 433/4, 500 i 577 położonych w Dziwnowie przy ulicy Kaprała Koniecznego. W inwestycji dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w wielkości 65% powierzchni użytkowej.

2.10.5 Określenie wartości nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 432, 433/2, 433/3 i 433/4 o łącznej powierzchni 21.143 m² położonych w Dziwnowie przy ulicy Kaprała Koniecznego na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej, przy założeniu realizacji planowanej inwestycji.

Wycena sporządzona została przy założeniu, iż Realty Management Sp. z o.o. Projekt Deweloperski 8 Sp. k-a. przysługuje prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 432, 433/2 i 433/3.

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

i. Powierzchnie i miejsca parkingowe

Dla celów niniejszej wyceny przyjęto parametry planowanej inwestycji na podstawie koncepcji architektonicznej opracowanej przez Studio PZ.

Parametry inwestycji przedstawiono poniżej.

Tabela 7: Parametry inwestycji

Typ powierzchni	Powierzchnia w m ²
Powierzchnia mieszkań	22.016,76
Powierzchnia usługowa na parterze	1.278,19
Powierzchnia usługowa na kondygnacji podziemnej	1.515,26
Basen, fitness klub, SPA	992,12
Liczba miejsc parkingowych w garażu podziemnym	480

ii. Termin realizacji

Dla celów niniejszej wyceny założono termin realizacji planowanej inwestycji w okresie 36 miesięcy.

iii. Standard wykończenia

Założono podwyższony standard wykończenia budynków i ich części wspólnych. Lokale mieszkalne oddawane będą do użytku w wersji wykończonej „pod klucz”, natomiast powierzchnia usługowa w standardzie niewykończonym.

iv. Ceny

Biorąc pod uwagę unikalne położenie planowanej inwestycji, jej charakter i standard wykończenia, jak również poziom cen w projektach podobnych w niniejszej wycenie przyjęto następujące założenia odnośnie przeciętnych cen sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych i miejsc postojowych w garażu podziemnym:

- | | |
|--|--------------------------|
| • lokale mieszkalne: | 11.500 zł/m ² |
| • lokale usługowe (w tym basen, fitness klub i SPA): | 8.000 zł/m ² |
| • lokale usługowe na kondygnacji podziemnej: | 6.000 zł/m ² |
| • miejsca postojowe w garażu podziemnym: | 30.000 z/miejsce |

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności projektowanych budynków mieszkalnych z częścią usługową po zakończeniu ich realizacji została oszacowana w wysokości 294.846.780 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt cztery miliony osiemset czterdzieści sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt złotych).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 204.241.279 zł, w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 162.036.790 zł (5.000 zł/m² plus wykończenie lokali mieszkalnych 1.500 zł/m²).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów mieszkaniowych z częścią usługową. Zawierają one koszty rozbiórki istniejących obiektów budowlanych, łączne koszty budowy, wykończenia mieszkań i dostosowania infrastruktury, rezerwę na nieprzewidziane wydatki, honoraria specjalistów oraz koszty finansowania.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 20% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

	zł
wartość projektu po zakończeniu inwestycji	294.846.780
<u>całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera</u>	<u>- / minus / 245.089.535</u>
rezydualna wartość gruntu	49.757.245

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu	49.757.245 zł
po zaokrągleniu:	49.760.000 zł
	2.353 zł/m²
słownie: czterdzieści dziewięć milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy złotych	

Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewidencyjnych 432, 433/2, 433/3 i 433/4 o łącznej powierzchni 21.143 m² położonych w Dziwnowie przy ulicy Kaprała Koniecznego na dzień 19 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie **49.760.000 zł (słownie czterdzieści dziewięć milionów siedemset sześćdziesiąt tysięcy złotych)**.

2.11 Nieruchomość nr 8 / PD9 – ulica nad Jeziorem 109, Kiekrz, Poznań

2.11.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy północno-wschodnim brzegu Jeziora Kierskiego w odległości około 13 km od centrum Poznania i około 1,5 km od miejscowości Kiekrz. Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi od północy ośrodek wędkarski, zaś od południa Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy Exploris Kiekrz. Po drugiej stronie ulicy Nad Jeziorem znajdują się ogródki działkowe.

2.11.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi cztery działki gruntu o łącznej powierzchni 11.736 m². Działki mają kształt nieregularny, występuje nieznaczne zróżnicowanie poziomu terenu. Nieruchomość jest ogrodzona i oświetlona. Drogi i place wewnętrzne o nawierzchni betonowej i asfaltowej. Wjazd na nieruchomość znajduje się od ulicy Nad Jeziorem. Działka posiada bezpośredni dostęp do jeziora.

Działki zabudowane są budynkami niefunkcjonującego już ośrodka wypoczynkowego. Są to: hangar, świetlica, budynek administracyjny, budynek wczasowy, 11 domków kempingowych, budynek na hydrofor.

Z uwagi na planowaną realizację projektu mieszkaniowego budynki są przeznaczone do rozbiórki.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja zespołu rekreacyjno-wypoczynkowego wielofunkcyjnego z apartamentami o powierzchni od 42,7 m² do 137,7 m² (powierzchnia apartamentów mieszkalnych - 4.926,5 m²), powierzchnią rekreacyjną Spa & Wellness (542,6 m²), gastronomią (135,6 m²) oraz z 100 miejscami parkingowymi w garażu podziemnym oraz z 8 miejscami parkingowymi naziemnymi.

2.11.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów i budynków w Urzędzie Miasta Poznań, Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako działki gruntu o numerach ewidencyjnych

1/2, 4/6, 5, 6 o łącznej powierzchni 11.736 m² położone w jednostce ewidencyjnej Poznań, obręb Psarskie, adres ulica Nad Jeziorem 109.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1P/00203589/9.

Jako właściciela działek gruntu ujawniono Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 9 Sp. k-a. z siedzibą w Warszawie.

2.11.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Zgodnie z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 30 października 2006 roku numer sprawy: SKO-GP-4000/427/2006 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu rekreacyjno-wypoczynkowego wielofunkcyjnego z apartamentami, powierzchnią rekreacyjną oraz gastronomią na działkach o numerach ewidencyjnych 1/2, 4/4, 4/6, 4/8 (część), 5, 6 położonych w Poznaniu, obręb Psarskie przy ulicy Nad Jeziorem.

2.11.5 Określenie wartości nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działek gruntu o numerach ewidencyjnych 1/2, 4/6, 5, 6 o łącznej powierzchni 11.736 m² przy założeniu realizacji planowanej inwestycji – na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej (rezydualna wartość gruntu).

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

i. Powierzchnie i miejsca parkingowe

Dla celów niniejszej wyceny przyjęto parametry planowanego projektu mieszkaniowego zgodnie z projektem koncepcyjnym wielobranżowym wykonanym przez Pracownię Architektoniczną Paweł Handschuh i Pracownię Architektoniczną Ultra Architects S.C.

Poniżej w tabeli przedstawiamy parametry planowanego projektu.

Tabela 8: Parametry projektu mieszkaniowego

Typ / rodzaj powierzchni	Powierzchnia (m ²)
Powierzchnia zabudowy	2.320
Powierzchnia apartamentów mieszkalnych	4.926,5
Powierzchnia komórek lokatorskich	407,4
Spa & Wellness	542,6
Restauracja / kawiarnia	135,6
Hangar na łódzie	200,2
Liczba miejsc parkingowych w garażu	100
Liczba miejsc parkingowych naziemnych	8

ii. Termin realizacji

Dla celów niniejszej wyceny założono termin realizacji przedmiotowego projektu w okresie 24 miesięcy.

iii. Standard wykończenia

Dla potrzeb niniejszej wyceny założono wysoki standard wykończenia części wspólnych budynków. Lokale usługowe oraz mieszkania będą oddawane do użytku w standardzie deweloperskim, niewykończonym tj. bez podłóg, białego montażu oraz drzwi wewnętrznych.

iv. Ceny

Biorąc pod uwagę charakter projektu, jego lokalizację, poziom cen rynkowych w projektach o podwyższonym standardzie, dla celów niniejszej wyceny przyjęte zostały następujące założenia dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych (netto bez podatku VAT), lokali usługowych, komórek lokatorskich oraz miejsc parkingowych:

- lokale mieszkalne 10.000 zł/m²
- lokale usługowe (Spa & Wellness, Cafe bar): 6.000 zł/m²
- komórki lokatorskie: 7.500 zł za komórkę
- schowki na deski windsurfingowe: 7.500 zł za schowek
- miejsca parkingowe: 30.000 zł za miejsce

W przyjętej cenie za lokale mieszkalne jest uwzględniona cena za powierzchnię balkonów.

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa własności gruntu oraz własności projektowanych budynków mieszkalnych po zakończeniu realizacji inwestycji została oszacowana w następującej wysokości: 57.564.200 zł (słownie: pięćdziesiąt siedem milionów pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące dwieście złotych).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 38.392.169 zł w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 29.704.910 zł (5.300 zł/m²).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów mieszkaniowych. Zawierają one łączne koszty budowy, koszty rozbiórki istniejących obiektów budowlanych i dostosowania infrastruktury, rezerwę na nieprzewidziane wydatki, honoraria specjalistów oraz koszty finansowania.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 20% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

	zł
wartość projektu po zakończeniu inwestycji	57.564.200
<u>całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera</u>	<u>- / minus / 46.070.603</u>
rezydualna wartość gruntu	11.493.597
Wartość prawa własności gruntu	11.493.597 zł
	po zaokrągleniu: 11.490.000 zł
	979 zł/m²

słownie: jedenaście milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartość rynkową prawa własności działek gruntu o numerach ewidencyjnych 1/2, 4/6, 5, 6 o łącznej powierzchni 11.736 m² położonych w Poznaniu przy ulicy Nad Jeziorem na dzień 12 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie: **11.490.000 zł (słownie: jedenaście milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).**

2.12 Nieruchomość nr 9 / PD10 – ulica Łączna, Sienno, Szczecin

2.12.1 Lokalizacja i sąsiedztwo

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części Szczecina, na terenie dzielnicy Północ, rejon Żelechowa, osiedle Sienno, w odległości około 7 km od centrum miasta. Dostęp do wycenianej nieruchomości zapewniony jest od strony ulicy Łącznej. Sąsiedztwo zdominowane jest przez tereny niezabudowane, które częściowo przeznaczone są pod inwestycje mieszkaniowe oraz przez tereny zielone i tereny ogródków działkowych.

2.12.2 Opis nieruchomości

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi 45 niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 115.314 m² oraz jedna działka gruntu o powierzchni 26.859 m² zabudowana budynkami mieszkalnymi oraz magazynowymi dawnego dworu „Siенno” wraz z zespołem parkowo-ogrodowym na tyłach dworu (dwór wraz z budynkami towarzyszącymi oraz parkiem stanowi zabytek i jest wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków pod pozycją A 1269), a także udział (w wysokości $\frac{3}{4}$) w działce o numerze ewidencyjnym 3/159 przeznaczonej na drogę.

Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi usługami. Projekt znajduje się na wstępnym etapie planowania. Całkowita powierzchnia mieszkaniowa ma wynosić 95.202,70 m² podczas gdy powierzchnia lokali usługowych około 3.966,80 m². Na kondygnacjach podziemnych budynków zaplanowano łącznie 1.450 miejsc postojowych. Inwestycja ma być realizowana w trzech fazach.

2.12.3 Stan prawny nieruchomości

W ewidencji gruntów i budynków w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinie, przedmiotowa nieruchomość opisana jest jako 45 niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 115.314 m² (działki gruntu o numerach ewidencyjnych 3/39, 3/40, 3/41, 3/42, 3/43, 3/44, 3/45, 3/46, 3/47, 3/48, 3/49, 3/50, 3/51, 3/52, 3/53, 3/115, 3/116, 3/117, 3/118, 3/119, 3/120, 3/121, 3/122, 3/123, 1/124, 3/125, 3/126, 3/127, 3/140, 3/141, 3/142, 3/143, 3/144, 3/145, 3/146, 3/147, 3/148, 3/150, 3/153, 3/154, 3/156, 3/157, 3/158, 3/166, 3/167), działka gruntu o numerze ewidencyjnym 3/149 o powierzchni 26.859 m² zabudowana budynkami mieszkalnymi oraz magazynowymi dawnego dworu „Siенno” wraz z zespołem parkowo-ogrodowym na tyłach dworu, a także udział (w wysokości $\frac{3}{4}$) w działce o numerze ewidencyjnym 3/159, która jest przeznaczona pod

drogę. Przedmiotowe działki gruntu położone są w jednostce ewidencyjnej miasto Szczecin, obręb Nad Odrą 85, adres ulica Łączna.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona Sąd Rejonowy w Szczecinie, XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1S/00101662/8.

Na podstawie umowy przeniesienia własności i umowy sprzedaży oraz ustanowienia hipoteki z dnia 5 czerwca 2008 roku własność przedmiotowych działek oraz udział w działce o numerze ewidencyjnym 3/159 (w wysokości 3/4) przysługuje Realty Management Sp. z o.o. Projekt Developerski 10 Sp. k-a. z siedzibą w Warszawie.

2.12.4 Przeznaczenie / Decyzja o warunkach zabudowy

Dla przedmiotowej nieruchomości został uchwalony plan miejscowy – uchwała numer XXI/560/08 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 kwietnia 2008 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa-Łączna” w Szczecinie. Przedmiotowy plan miejscowy wszedł w życie 27 czerwca 2008 roku.

Zgodnie z przedmiotowym planem nieruchomości znajduje się na terenie oznaczonym MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami), MW, U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług) oraz ZP (tereny zieleni urządzonej).

2.12.5 Określenie wartości nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działek gruntu o numerach ewidencyjnych 3/39, 3/40, 3/41, 3/42, 3/43, 3/44, 3/45, 3/46, 3/47, 3/48, 3/49, 3/50, 3/51, 3/52, 3/53, 3/115, 3/116, 3/117, 3/118, 3/119, 3/120, 3/121, 3/122, 3/123, 1/124, 3/125, 3/126, 3/127, 3/140, 3/141, 3/142, 3/143, 3/144, 3/145, 3/146, 3/147, 3/148, 3/150, 3/153, 3/154, 3/156, 3/157, 3/158, 3/166, 3/167 oraz 3/149 wraz z udziałem (w wysokości $\frac{3}{4}$) w prawie własności działki o numerze ewidencyjnym 3/159 o łącznej powierzchni 152.738 m² przy założeniu realizacji planowanej inwestycji – na podstawie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej (rezydualna wartość gruntu).

Oszacowanie wartości rynkowej planowanego projektu po zakończeniu realizacji inwestycji

Założenia przyjęte do wyceny

i. Powierzchnie i miejsca parkingowe

Dla celów niniejszej wyceny przyjęto parametry planowanego projektu mieszkaniowego zgodnie z wstępnym projektem przygotowanym przez Autorską Pracownię Architektury STUDIO PZ.

Poniżej w tabeli przedstawiamy parametry planowanego projektu.

Tabela 9: Parametry projektu mieszkaniowego

Typ / rodzaj powierzchni	Powierzchnia (m ²)
Powierzchnia mieszkań	95.202,70
Powierzchnia usług	3.966,80
Łączna powierzchnia	99.169,5*
Liczba komórek lokatorskich	1.250
Liczba miejsc parkingowych w garażu	1.450

* Około 25% powierzchni stanowi część apartamentowa

ii. Termin realizacji

Dla celów niniejszej wyceny założono termin realizacji przedmiotowego projektu w okresie 48 miesięcy.

iii. Standard wykończenia

Dla potrzeb niniejszej wyceny założono wysoki standard wykończenia części wspólnych budynków (dla części apartamentowej stanowiącej 25% całej inwestycji) oraz standard średni (dla pozostałej części). Mieszkania oraz lokale usługowe będą oddawane do użytku w standardzie deweloperskim, niewykończonym tj. bez podłóg, białego montażu oraz drzwi wewnętrznych.

iv. Ceny

Biorąc pod uwagę charakter projektu, jego lokalizację, poziom cen rynkowych w projektach realizowanych na rynku lokalnym oraz fakt, iż planowana inwestycja ma odbiegać standardem od lokali dostępnych na rynku, dla celów niniejszej wyceny przyjęte zostały następujące założenia

dotyczące średnich cen lokali mieszkalnych, lokali usługowych, komórek lokatorskich oraz miejsc parkingowych (netto bez podatku VAT):

- lokale w części apartamentowej: 8.000 zł/m²
- lokale w części o średnim standardzie: 5.800 zł/m²
- komórki lokatorskie: 7.000 zł za komórkę
- miejsca postojowe w garażu: 25.000 zł za miejsce

W przyjętej cenie za lokale mieszkalne jest uwzględniona cena za powierzchnię balkonów.

Na podstawie założeń opisanych powyżej wartość rynkowa prawa własności gruntu oraz własności projektowanych budynków mieszkalnych po zakończeniu realizacji inwestycji została oszacowana w wysokości: 674.726.325 zł (słownie: sześćset siedemdziesiąt cztery miliony siedemset dwadzieścia sześć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć złotych).

Oszacowanie kosztów realizacji inwestycji:

Całkowite koszty realizacji inwestycji oszacowano na poziomie 496.712.575 zł, w tym koszty budowy przyjęto w kwocie 399.157.238 zł (5.000 zł/m² dla części apartamentowej oraz 3.700 zł/m² dla części w średnim standardzie).

Koszty realizacji inwestycji przygotowano w oparciu o faktycznie poniesione koszty zrealizowanych, jak i będących w trakcie realizacji porównywalnych projektów mieszkaniowych. Zawierają one łączne koszty budowy i dostosowania infrastruktury, koszty rozbiórki niektórych istniejących obiektów budowlanych, honoraria specjalistów, koszty finansowania oraz rezerwę na nieprzewidziane wydatki.

Koszty realizacji inwestycji powiększono o zysk dewelopera w wysokości 20% całkowitych kosztów realizacji inwestycji.

Obliczenie rezydualnej wartości gruntu:

	zł
wartość projektu mieszkaniowego po zakończeniu inwestycji	674.726.325
<u>całkowite koszty realizacji inwestycji powiększone o zysk dewelopera</u>	<u>- / minus / 596.055.090</u>
rezydualna wartość gruntu	78.671.235

Wartość prawa własności gruntu **78.671.235 zł**
po zaokrągleniu: **78.670.00 zł**
515 zł/m² gruntu
słownie: siedemdziesiąt osiem milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość rynkową prawa własności działek gruntu o numerach ewidencyjnych 3/39, 3/40, 3/41, 3/42, 3/43, 3/44, 3/45, 3/46, 3/47, 3/48, 3/49, 3/50, 3/51, 3/52, 3/53, 3/115, 3/116, 3/117, 3/118, 3/119, 3/120, 3/121, 3/122, 3/123, 1/124, 3/125, 3/126, 3/127, 3/140, 3/141, 3/142, 3/143, 3/144, 3/145, 3/146, 3/147, 3/148, 3/150, 3/153, 3/154, 3/156, 3/157, 3/158, 3/166, 3/167 oraz 3/149 wraz z udziałem (w wysokości $\frac{3}{4}$) w prawie własności działki o numerze ewidencyjnym 3/159 wraz z prawem własności budynków, które nie są przeznaczone do rozbiórki, położonych w Szczecinie przy ulicy Łącznej na dzień 20 czerwca 2008 roku oszacowano w kwocie **78.670.000 zł (słownie siedemdziesiąt osiem milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych)**.