

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
<i>Określenie nieruchomości</i>	Warszawa, Dzielnica Śródmieście, ul. Al. J. Szucha 5 dz. nr ew.59, obręb 5-05-11, o powierzchni 568 m ² , KW nr WA4M/00153819/6.
<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa zabudowana
<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa zabudowana 2 budynkami o sumarycznej powierzchni całkowitej równej 681,81 m ² :
	1. głównym - 2-kondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, biurowo – mieszkalnym, całkowicie podpiwniczonym
	2. pomocniczym – przyległym, 1- kondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym
<i>Cel wyceny</i>	Określenie wartości nieruchomości dla celów kupna sprzedaży
<i>Właściciel nieruchomości:</i>	Republika Litewska.
<i>Władający:</i>	Ambasada Republiki Litewskiej

Wyeksponowanie bezpośrednio budynku frontowego, ze względu na szeroką na tym odcinku, Al. J. Szucha, można określić jako bardzo dobre; co dodatkowo podkreśla istotną zaletę nieruchomości - ogólne usytuowanie.

W ostatnim okresie odnotowano wzrost atrakcyjności lokalizacji nieruchomości usytuowanych w otoczeniu Placu Trzech Krzyży – gdzie znajduje się budynek Giełdy i w niewielkiej odległości budynek Sejmu.

Reasumując powyższe, **lokalizację nieruchomości uznać należy jako dobrą.**

Przedmiotową nieruchomość charakteryzuje bardzo korzystne położenie pod względem dostępu do komunikacji, aczkolwiek samą ulicą J. Szucha przebiega trasa jednej linii autobusowej, to Plac na Rozdrożu jest dwupoziomowym węzłem komunikacyjnym, a przez Plac Unii Lubelskiej biegnie kilka linii tramwajowych w różnych kierunkach Warszawy.

Dojazd i dostęp do nieruchomości:

Dostęp do przedmiotowej nieruchomości nieco utrudniony: wąski na zaledwie kilka miejsc parkingowych trakt pieszy uniemożliwia parkowanie samochodów.

Wadę nieruchomości stanowi sąsiedztwo od strony zachodniej z oficyną budynku z adresem Marszałkowska 6. Elewacja ściany wschodniej oficyny, jest w stanie rażącego zaniedbania (odpadający tynk), ma powybijane otwory okienne różnej wielkości i na różnych poziomach. Problem legalności okien omówiono w pkt. 4.1.2.

4.4. Opis działki

Działka ma formę wieloboku utworzonego ze zwartego prostokąta i przylegającego do jego dłuższego boku ściętego trójkąta prostokątnego. Działka zabudowana jest dwoma, przylegającymi do siebie budynkami, różniącymi się kubaturą i przeznaczeniem. Budynki, główny i pomocniczy wrysowane są w prostokąt. W części działki w kształcie trójkąta, ze ścianami sąsiednich budynków w ostrej granicy, znajduje się wewnętrzny dziedziniec. Budynek pomocniczy, cofnięty od linii pierzei ulicy przylega do południowego boku działki. Pomiędzy linią chodnika a budynkiem pomocniczym, znajduje się utwardzony teren, - podjazd, odgradzony od traktu pieszego, stalową kratą.

Granice zabudowy budynkami pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działki nr 59. Budynek frontowy stanowi element kompleksu zwartej zabudowy zachodniej pierzei Al. J. Szucha.

Teren nieruchomości usytuowany jest w zasięgu miejskich sieci infrastruktury technicznej tj. wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej i telefonicznej i jest do nich podłączony.

4.5. Charakterystyka budynków

4.5.1 Opis zabudowy nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest dwoma przylegającymi do siebie budynkami. Obiekty różnią się kubaturą, architekturą i przeznaczeniem.

Dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem, całkowicie podpiwniczony, budynek główny usytuowany jest bezpośrednio przy Al. J. Szucha, w jej zachodniej pierzei.

Pomiędzy południową granicą działki a ścianą budynku głównego usytuowany jest niewielki, parteryowy podpiwniczony obiekt – pomocniczy.

Budynek główny wzniesiony został ok. 1900 r w stylu eklektycznym, przez nieznanego z nazwiska architekta.

Wielkość powierzchni poszczególnych budynków określono korzystając z: dokumentacji przedstawionej przez Ambasadę Republiki Litewskiej.

data ob- miaru	pow. zabu- dowy	pow. nie za- budowana od ulicy	podwórko	suma pow. nieza- budowanych	sumaryczna powierzchnia
07.1998	322 m ²	118 m ²	128 m ²	246 m ²	568 m ²

wielkości powierzchni w całym obiekcie	
powierzchnia całkowita	681,81 m ²
powierzchnia użytkowa	400,41 m ²
powierzchnia pomocnicza	281,4 m ²

kubatura (dane z biura konserwatora)	3860 m ³
--------------------------------------	---------------------

4.5.2 Opis konstrukcji i architektury budynków.

4.5.2.1 Opis architektury

Budynek położony w zachodniej pierzei ulicy, fasadą zwrócony na wschód. Elewacją północną przyległy do budynku sąsiedniego, podwórko od strony ulicy zamknięte kratą.

Budynek murowany z cegły, otynkowany, stropy i klatka schodowa ognioodporne, więźba dachowa drewniana krokwiowo-płatwiowa, dachy kryte blachą.

Wzniesiony na rzucie zbliżonym do prostokąta, z prostokątnym aneksem w zachodniej części elewacji południowej, trójbocznym ryzalitem bocznym w elewacji zachodniej oraz i trójbocznym ryzalitem klatki schodowej w narożniku południowo-zachodnim, wyżej przechodzącym w 8-boczną klatkę schodową.

Bryła jedno- i dwu-kondygnacyjna, podpiwniczona, poddasze częściowo mieszkalne, dach czterospadowy z facjatką, nad aneksem - płaski. Baszta klatki schodowej II-kondygnacyjna, zwieńczona kopulastym hełmem z lukarnami i wysoką latarnią.

Elewacje boniowane poziomo, pomiędzy kondygnacjami oraz w partii zwieńczenia podzielone szerokimi gładkimi pasami, ujętymi profilowanymi gzymsami. Gzyms, wieńczący silnie wysunięty, profilowany i gierowany, ozdobiony kymationem lesbijskim, ząbkami i perełkowaniem.

Fasada w kondygnacji I-ej: 5-cio, w II-ej: 6-osiowa, z pozornym ryzalitem bocznym od północy. W I kondygnacji w skrajnej osi od południa prostokątny otwór wejściowy, ponad którym leżące okno. W II kondygnacji ryzalitu prostokątny, w partii środkowej wybrzuszony półkolisty balkon z balustradą tralkową, wsparty na czterech prostokątnych kroksztynach.

Facjatka zwieńczona trójkątnym frontonem, ujęta po bokach pseudopilastrami, dołem przechodzącymi w sploty wolutowe. Okno zamknięte półkolistie, w takiej samej oprofilowanej arkadzie z kluczem.

Elewacja zachodnia: 4-osiowa, z 1-osiowym ryzalitem bocznym od północy, z którego poprzez portefenêtre wyjście na niewielki taras zamknięty kutą balustradą o motywach wolut i esownic. W II kondygnacji ryzalitu prostokątny balkon z balustradą kutą, jw.

Otwory, z wyjątkiem facjatki, wszystkie prostokątne, okna piwnic duże, bez obramień, pozostałe w szerokich oprofilowanych obramieniach, w elewacji zachodniej w II kondygnacji z uszakami.

Elewacja południowa: pośrodku III-kondygnacyjna baszta klatki: schodowej, część wschodniej elewacji - ślepa, część od zachodu do wysokości I kondygnacji przesłonięta ścianą aneksu, wyżej z jednym prostokątnym otworem.

Baszta: w elewacji południowej na wysokości I-II kondygnacji prostokątna płycina, w której znajduje się duże, zamknięte półkoliście okno w oprofilowanym obramieniu; pozostałe elewacje ślepe, w kondygnacji II węższe, boki ozdobione prostokątnymi płycinami. Kondygnacja III -szersze boki od wschodu, zachodu i południa - w prostokątnych płycinach zdwojone, zamknięte półkoliście okna, ujęte takimi samymi oprofilowanymi arkadami z kluczem, zwieńczone trójkątnymi frontonami. Lukarny: owalny okulus -ujęty półkoliście wyłamanym gzymsem z wolutami, w zwieńczeniu - stylizowany kartusz.

Aneks: podziały elewacji jak w budynku głównym. Elewacja wschodnia - w przyziemiu garaże, w I kondygnacji cztery wąskie okna bez obramień. Elewacja zachodnia 2-osiowa z 1-osiowym uskokiem od południa, okna jw.

4.5.2.2 Opis konstrukcji.

Obiekt wzniesiono w tradycyjnej technologii murowej na fundamentach betonowych, ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej. Stropy drewniane ze stalowymi legarami. Więźba dachowa drewniana, krokwiowo – płatwiowa, dach kryty blachą miedzianą.

Stolarka okienna nowa wysokiej klasy, drzwi drewniane, dwu- i czteroskrzydłowe płycinowe częściowo przeszklone.

Posadzki nowe, z intarsjowanymi motywami geometrycznymi w pomieszczeniach parteru.

Standard wykończenia pomieszczeń wysoki.

Komunikację między kondygnacjami zapewnia klatka schodowa usytuowana skrajnie przy południowej ścianie szczytowej budynku.

4.5.2.3 Charakterystyka funkcjonalna obiektu.

Pomieszczenia w piwnicy w głównym budynku w części są zagospodarowane jako pomieszczenia mieszkalne, w budynku pomocniczym są wykorzystane jako garaże.

Pomieszczenia parteru budynku głównego wykorzystywane są jako pomieszczenie reprezentacyjne oraz biurowe. Na piętrze znajduje się lokal mieszkalny, jak i na wysokim parterze budynku pomocniczego. Na mansardzie znajdują się pokoje gościnne.

Standard wykończenia pomieszczeń wysoki.

Komunikację między kondygnacjami zapewnia klatka schodowa usytuowana skrajnie przy południowej ścianie szczytowej budynku. Z poziomu I piętra na mansardę prowadzą wąskie drewniane schody. Komunikacja na poszczególnych kondygnacjach odbywa się z przedpokoju, z którego prowadzą drzwi do poszczególnych pomieszczeń.

Budynek jest wyposażony w media ogólnomiejskie.

Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej w Warszawie przy Al. J. Szucha 5

W latach 1979 do 1981 przeprowadzono remont generalny, następny w końcu lat dziewięćdziesiątych – stan techniczny budynku oceniono jako dobry.

Główny budynek

Piwnice

Oznaczenie pomieszczenia	Wielkość powierzchni	Opis
P-1	4,43 m ²	wewnętrzne pomieszczenie bez okien
P-2	2,19 m ²	wewnętrzne pomieszczenie bez okien
P-3	7,10 m ²	wewnętrzne pomieszczenie bez okien z wejściem z klatki schodowej
P-4	4,46 m ²	pomieszczenie przy klatce schodowej
P-5	0,92 m ²	-
P-8	10,32 m ²	pomieszczenie z oknem na dziedziniec
P-9	28,17 m ²	sala z dwoma oknami na dziedziniec
P-10	13,19 m ²	pomieszczenie z oknem na dziedziniec
P-11	8,78 m ²	pomieszczenie bez okna
P-12	3,51 m ²	łazienka z WC
P-13	4,64 m ²	korytarz
P-14	33,26 m ²	sala z dwoma oknami na ulicę
P-15	17,32 m ²	sala z dwoma oknami na ulicę
P-16	1,76 m ²	pomieszczenie bez okna
P-17	3,58 m ²	pomieszczenie przy klatce schodowej z oknem



Parter

Oznaczenie pomieszczenia	Wielkość powierzchni	Opis
1-1	7,38 m ²	klatka schodowa z recepcją
1-2	2,33 m ²	korytarz do pomieszczeń socjalnych
1-3	1,57 m ²	łazienka z WC
1-4	8,76 m ²	pomieszczenie z oknem na dziedziniec
1-5	15,74 m ²	pomieszczenie bez okna - sień
1-6	18,69 m ²	sala z dwoma oknami na ulicę
1-7	35,79 m ²	sala z dwoma oknami na ulicę
1-8	36,26 m ²	sala z dwoma oknami na dziedziniec i tarasem
1-9	30,40 m ²	salon z dwoma oknami na dziedziniec

I piętro

Oznaczenie pomieszczenia	Wielkość powierzchni	Opis
1-17	4,52 m ²	podest klatki schodowej
1-18	4,01 m ²	korytarz ze schodami na poddasze
1-19	2,48 m ²	korytarz
1-20	1,45 m ²	łazienka z WC
1-21	6,86 m ²	pomieszczenie z oknem na dziedziniec - kuchnia
1-22	16,29 m ²	pomieszczenie bez okien - przedpokój
1-23	23,98 m ²	pokój z dwoma oknami na dziedziniec
1-24	7,57 m ²	korytarz
1-25	27,12 m ²	pokój z dwoma oknami na dziedziniec i balkonem

Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej w Warszawie przy Al. J. Szucha 5

P-7	1,16 m ²	sanitariat
G-1	41,29 m ²	pomieszczenie garażowe

Parter

Oznaczenie pomieszczenia	Wielkość pomieszczenia	Opis
1-10	4,81 m ²	korytarz
1-11	1,18 m ²	sanitariat
1-12	5,56 m ²	łazienka
1-13	0,66 m ²	pomieszczenie pomocnicze
1-14	12,34 m ²	pomieszczenie z oknem
1-15	2,35 m ²	pomieszczenie bez okna - kuchnia
1-16	14,67 m ²	pomieszczenie z oknem

5. SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W niniejszym opracowaniu określono **wartość rynkową zabudowanej nieruchomości** zgodnie z celem wyceny.

5.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Do oszacowania wartości rynkowej wykorzystano:

- podejście porównawcze, metodę porównywania parami

O wyborze metod zdecydowała liczba dostępnych, wiarygodnych informacji odnośnie transakcji tego typu nieruchomościami.

W niniejszym opracowaniu określono WR - Wartość Rynkową zabudowanej przedmiotowej nieruchomości.

Wartość Rynkowa zgodnie Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym nr 1 KSWP 1:

1-26	9,58 m ²	łazienka z WC
1-27	28,10 m ²	pokój z dwoma oknami na ulicę
1-28	20,30 m ²	pokój z dwoma oknami na ulicę
1-29	8,19 m ²	pokój z oknem na ulicę

Poddasze użytkowe

Oznaczenie pomieszczenia	Wielkość powierzchni	Opis
1-30	4,51 m ²	korytarz z drewnianymi chodami
1-31	6,7 m ²	pomieszczenie bez okien
1-32	9,76 m ²	korytarz
1-33	10,2+1,44 m ²	pokój z oknem
1-34	6,69 m ²	korytarz
1-35	15,28+3,58 m ²	pokój z oknem
1-36	5,96 m ²	łazienka z WC
1-37	17,43 m ²	pomieszczenie z oknem
1-38	3,86 m ²	pomieszczenie bez okna
1-40	13,70 m ²	pomieszczenie bez okna
1-41	7,08 m ²	pomieszczenie z oknem
1-42	1,45 m ²	pomieszczenie bez okna
1-43	8,23 m ²	pomieszczenie doświetlone
1-44	9,84 m ²	pomieszczenie w wieży

Budynek pomocniczy

Piwnica

Oznaczenie pomieszczenia	Wielkość pomieszczenia	Opis
P-6	5,43 m ²	schody do garażu

10

