

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### *Przedmiot wyceny:*

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, położona Gdańsku przy ulicy Piotrkowskiej 72 ( nr budowlany Unruga 3A ) i ulicy Piotrkowskiej 74 ( nr budowlany Unruga 4B ).

### *Cel wyceny:*

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności.

### *Stan prawny nieruchomości:*

Nieruchomość zlokalizowana jest w jednostce ewidencyjnej M. Gdańsk, w obrębie 74, mapa nr 3:

- działka nr 10/308 o powierzchni 2327 m<sup>2</sup>, rodzaj użytku: RIVa,
- działka nr 10/315 o powierzchni 3831 m<sup>2</sup>, rodzaj użytku: RIVa, ŁV.

Dla nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00279738/1.

Działki gruntowe nr 10/308 i 10/315 są zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi sześciokondygnacyjnymi:

- **ul. Piotrkowska 72** – budynek o powierzchni użytkowej 2 781,50 m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia użytkowa 55 lokali mieszkalnych - 2 505,30 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia użytkowa 15 garaży - 276,20 m<sup>2</sup>
- **ul. Piotrkowska 74** – budynek o powierzchni użytkowej 1 427,50 m<sup>2</sup> w tym:
  - powierzchnia użytkowa 30 lokali mieszkalnych - 1 313,60 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia użytkowa 6 garaży - 113,90 m<sup>2</sup>

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI:

**W = 19 616 800 zł**

słownie: dziewiętnaście milionów sześćset szesnaście tysięcy osiemset złotych.

PRZYSZŁA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI DLA I ETAPU BUDOWY WYNOŚI:

**W = 22 024 300 zł**

słownie: dwadzieścia dwa miliony dwadzieścia cztery tysiące trzysta złotych.

Wartości określono na datę: 29 sierpnia 2016 roku.

Podpis rzeczoznawcy:

## I. DANE FORMALNO - PRAWNE

### 1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Gdańsku przy ulicy Piotrkowskiej 72 ( nr budowlany Unruga 3A ) i ulicy Piotrkowskiej 74 ( nr budowlany Unruga 4B ), oznaczona w ewidencji gruntów jako działki gruntowe nr 10/308 o powierzchni 2327 m<sup>2</sup> i nr 10/315 o powierzchni 3831 m<sup>2</sup>, obręb 74. Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00279738/1. Działki gruntowe są zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi sześciokondygnacyjnymi, w trakcie budowy:

- **ul. Piotrkowska 72** – budynek o powierzchni użytkowej 2 781,50 m<sup>2</sup>, w tym:

- powierzchnia użytkowa 55 lokali mieszkalnych - 2 505,30 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa 15 garaży - 276,20 m<sup>2</sup>

- **ul. Piotrkowska 74** – budynek o powierzchni użytkowej 1 427,50 m<sup>2</sup>, w tym:

- powierzchnia użytkowa 30 lokali mieszkalnych - 1 313,60 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa 6 garaży - 113,90 m<sup>2</sup>

Zakresem wyceny objęto wycenę prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnym położonej w Gdańsku przy ulicy Piotrkowskiej 72 ( nr budowlany Unruga 3A ) i ulicy Piotrkowskiej 74 ( nr budowlany Unruga 4B ), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki gruntowe nr 10/308 o powierzchni 2327 m<sup>2</sup> i nr 10/315 o powierzchni 3831 m<sup>2</sup>, obręb 74, w stanie z dnia oględzin.

### 1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy - Banku Gospodarstwa Krajowego.

### 1.3. Podstawy formalno - prawne wyceny

- 1.3.1. Zleceniodawca: Towarzystwo Budownictwa Społecznego  
„MOTŁAWA” sp. z o.o.  
80 - 744 Gdańsk  
ul. Królikarnia 13

1.3.2. Wykonawca: „MANBUD” Joanna Kaiser  
ul. Homera 37  
80-299 Gdańsk

Umowa - zlecenie z dnia 22.08.2016 r.

Operat wykonała rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Joanna Kaiser - uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości MGPIB nr 2238.

#### **1.4. Podstawy prawne wyceny**

Zgodnie z ustawą z dnia 26.10.1995 roku – o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw ( Dz. U. Nr 133 poz. 654 z 1995 r. ze zm. ) oraz rozporządzenia wykonawczego Rady Ministrów z dnia 04.07.2000 roku w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków ( Dz.U. nr 62, poz. 719 z 2000 r.), środki Funduszu przeznacza się m. in. na udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów towarzystwom budownictwa społecznego [...] na budowę lokali mieszkalnych ( art. 18 pkt 1 ustawy i par. 3 ust. 1 rozporządzenia ). Powyższa ustawa określa również zasady tworzenia i działania towarzystw budownictwa społecznego ( rozdział 4 ). Przepisy rozporządzenia określają warunki i tryb udzielania kredytów, w tym załączniki wymagane do składanego wniosku kredytowego. Zgodnie z wytycznymi Banku dotyczącymi sporządzania operatu szacunkowego wyceny nieruchomości przy ubieganiu się o kredyt oraz uaktualniania, na podstawie operatu, wartości nieruchomości w okresie kredytowania – wnioskodawca składając wniosek o udzielenie kredytu na realizację określonego przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, jako jeden z załączników tego wniosku, załącza operat szacunkowy z wyceny wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie podstawowe. W operacie tym powinny być podane: aktualna wartość rynkowa nieruchomości, przyszła wartość rynkowa – po całkowitym zrealizowaniu i oddaniu do użytkowania planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego oraz wartość dla wymuszonej sprzedaży. Wytyczne banku określają iż w przypadku, gdy wszystkie lokale mieszkalne kredytowane są ze środków KFM, wartość rynkowa powinna być określona w podejściu porównawczym. W przypadku, gdy w budynku oprócz lokali mieszkalnych kredytowanych ze środków KFM znajdować się będą lokale komercyjne, należy określić wartość rynkową nieruchomości z wyodrębnieniem: wartości części nieruchomości

stanowiącej lokale mieszkalne kredytowane ze środków KFM – w podejściu porównawczym, wartości części nieruchomości stanowiącej lokale komercyjne – w podejściu porównawczym lub dochodowym. W przypadku braku rynku lokalnego transakcji sprzedaży całych obiektów mieszkalnych wielorodzinnych o podobnych cechach, rzeczoznawca majątkowy powinien odnieść się do rynku sprzedaży lokali mieszkalnych i dokonać odpowiedniej korekty wartości w oparciu o analizę tego rynku.

Zastosowanie w tym przedmiocie będą miały przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2015 roku, poz. 1774 i 1777 ). Zgodnie z Art. 150 ust. 2 powyższej ustawy, dla nieruchomości które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się ich wartość rynkową. Zgodnie z Art. 151 ustawy, wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu warunków określonych ustawą.

Wyboru podejścia i metody szacowania nieruchomości dokonano zgodnie z Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględniono ( Art. 154 i Art. 134 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ): rodzaj nieruchomości, jej położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkową lokalu mieszkalnego określono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz.U. nr 165 z 2011 r. poz. 985 ).

Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznym nr 3 " Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności " opracowanym przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych we współpracy ze Związkiem Banków Polskich i uzgodnionym przez Ministra Infrastruktury ( Komunikat MI z dnia 04 stycznia 2010 roku ).

### **1.5. Uwarunkowania wyceny**

W wycenie zostały uwzględnione wymagania wierzyciela, Banku Gospodarstwa Krajowego, dotyczące określenia wartości nieruchomości, tj. „Wytyczne w sprawie wartości nieruchomości przyjmowanych do zabezpieczenia spłaty kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz uaktualniania wartości nieruchomości w okresie kredytowania.”

## **1.6. Podstawy merytoryczne**

Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

1. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”.
2. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 3 „Operat szacunkowy”.
3. Nota Interpretacyjna Nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”:

## **1.7. Źródła danych o nieruchomości**

1. Wypisy i mapa z rejestru gruntów.
2. Księga wieczysta KW nr GD1G/00279738/1 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdańsku.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zakoniczyn na zachód od ulicy Unruga” w mieście Gdańsku.
4. Projekt architektoniczno - budowlany budynków mieszkalnych wielorodzinnych Gdańsk, ul. Unruga, działki nr 10/315 i 10/308, obręb 74.
5. Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 4/B wraz z wewnętrznymi instalacjami na terenie nieruchomości obr. 74 dz. nr 10/308 przy ul. Unruga w Gdańsku – decyzja z dnia 17.02.2015 roku (zmiana decyzji z 22.12.2009 r.).
6. Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3/A wraz z wewnętrznymi instalacjami na terenie nieruchomości obr. 74 dz. nr 10/315 przy ul. Unruga w Gdańsku – decyzja z dnia 17.02. (zmiana decyzji z 22.12.2009 r.).
7. Pozwolenie na budowę osiedlowej sieci kanalizacji deszczowej, sieci oświetlenia terenu oraz dróg wewnętrznych i chodników na dz. nr 10/315 i 10/308 , obr. 74 przy ul. Unruga w Gdańsku – decyzja z dnia 17.02.2015 roku (zmiana decyzji z 22.12.2009 r.).
8. Pozwolenie na budowę sieci wodociągowej ze stacją podnoszenia ciśnienia wody wraz z podłączeniem do sieci miejskiej, sieci kanalizacji sanitarnej wraz z podłączeniem do sieci miejskiej, sieci kanalizacji deszczowej do studni D3, oświetlenia terenu i zasilania w energię elektryczną stacji podnoszenia ciśnienia, wewnętrznego układu drogowego, na dz. nr 10/256, obr. 74 przy ul. Unruga w Gdańsku – decyzja z dnia 21.12.2009 roku.
9. Pozwolenie na budowę sieci kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód deszczowych z dz. nr 10/256 od studni D3 do zbiornika „Jeleniogórska” wraz z wylotem do zbiornika, dojazdem technologicznym oraz placem manewrowym, przy ul. Unruga w Gdańsku – decyzja z dnia 31.12.2008 r.

10. Notowania cen transakcyjnych nieruchomości na terenie miasta Gdańska, uzyskane w Ewidencji Gruntów Wydziału Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku oraz z własnej bazy danych – akty notarialne.
11. Analiza lokalnego rynku nieruchomości, dane własne.
12. Oględziny nieruchomości przeprowadzone dla potrzeb wyceny w dniu 23.08.2016 r.
13. Informacje uzyskane od Zamawiającego.

#### **1.8. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego**

1. Data sporządzenia wyceny: *29 sierpnia 2016 roku.*
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: *29 sierpnia 2016 roku.*
3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:  
*29 sierpnia 2016 roku.*
4. Data dokonania oględzin nieruchomości: *23 sierpnia 2016 roku.*

#### **1.9. Warunki i ograniczenia**

1. Wykonawca przyjmuje w dobrej wierze dane przekazane przez Zamawiającego, niezbędne do wykonania wyceny.
2. W wycenie przyjęto jako parametr podstawowy powierzchnię użytkową budynku określoną w „Projekcie architektoniczno - budowlanym budynków mieszkalnych wielorodzinnych Gdańsk, ul. Unruga, działki nr 10/315 i 10/308, obręb 74””.
3. Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zakoniczyn na zachód od ulicy Unruga” w mieście Gdańsku, jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

## II. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 2.1. Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00279738/1.

#### **GD1G/00279738/1**

##### Dział Pierwszy – Oznaczenie Nieruchomości:

Województwo pomorskie. M. Gdańsk.

Obręb 74 - Łostowice.

Działka nr 10/308, R – grunty orne, obszar 2327 m<sup>2</sup>.

Działka nr 10/315, R – grunty orne, obszar 3831 m<sup>2</sup>.

Łączny obszar: 6158 m<sup>2</sup>.

##### Dział I Sp:

Brak wpisów.

##### Dział Drugi – Własność:

Własność – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Motława” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.

##### Dział Trzeci – Ciężary i Ograniczenia:

Ograniczone prawa rzeczowe -

1. Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 8/55 na rzecz każdego właściciela działki nr 8/54 objętej księgą wieczystą KW 94004.
2. Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdego właściciela działki nr 10/314 obszaru 0,0113 ha, polegająca na prawie przejazdu i przechodu po istniejących lub planowanych ciągach pieszo-jezdnym zlokalizowanych na działkach nr 10/313 obszaru 0,4670 ha i nr 10/315 obszaru 0,3831 ha, wiodących do drogi publicznej przez działki nr 10/313 obszaru 0,4670 ha i nr 10/315 obszaru 0,3831 ha aż do działki nr 10/314 obszaru 0,0113 ha.

##### Dział Czwarty – Hipoteki

Brak wpisów.

##### Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono:

Nieruchomość zlokalizowana jest w jednostce ewidencyjnej M. Gdańsk, w obrębie 74, mapa nr 3:

- działka nr 10/308 o powierzchni 2327 m<sup>2</sup>, rodzaj użytku: RIVa,
- działka nr 10/315 o powierzchni 3831 m<sup>2</sup>, rodzaj użytku: RIVa, ŁV.

## **2.2. Stan otoczenia nieruchomości**

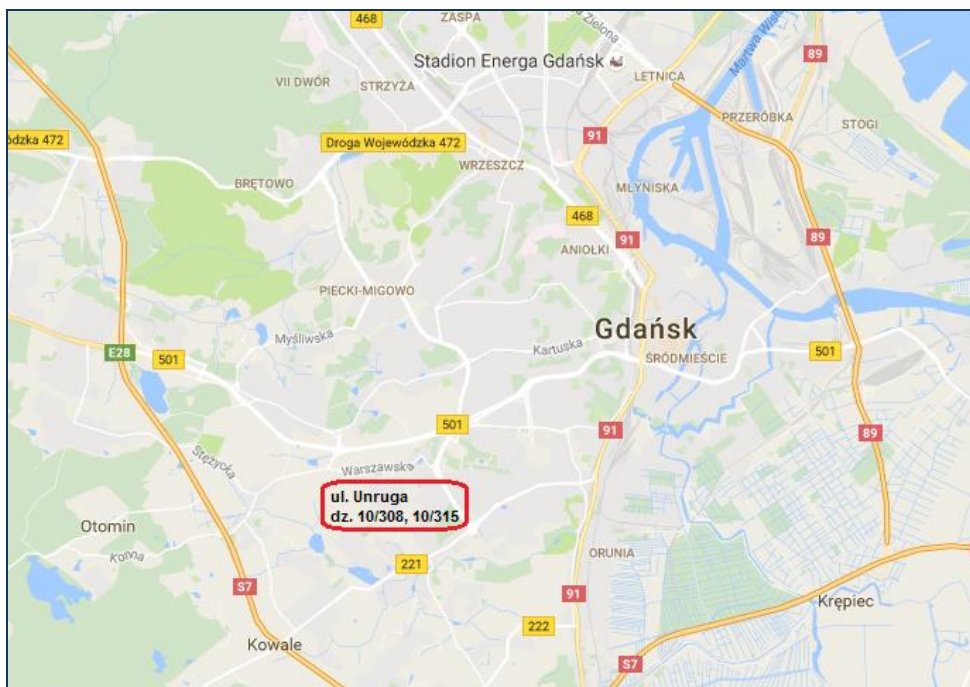
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w południowej części Gdańska, w dzielnicy Łostowice. Gdańsk jest stolicą województwa pomorskiego oraz największym ośrodkiem gospodarczym, naukowym i kulturalnym na Wybrzeżu. Wpływa na to lokalizacja miasta, skoncentrowany przemysł i port, rozwijające się pokrewne strefy produkcyjne oraz ekspansywna polityka gospodarcza i społeczna władz miasta. Gdańsk jest ważnym węzłem komunikacyjnym, obejmującym port morski, port lotniczy międzynarodowy oraz połączenia drogowe i kolejowe. Liczba ludności w Gdańsku wynosiła na koniec 2013 roku – ok. 470 000 osób. Stopa bezrobocia jest jedną z najniższych na terenie województwa i Trójmiasta, na koniec lipca 2016 roku wynosiła w Gdańsku 3,8% ( w województwie pomorskim 7,5 % ).

Na terenie Gdańska rozwija się intensywnie budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne. W dzielnicach na zachodzie i południu miasta, wzdłuż Obwodnicy Trójmiejskiej i dróg łączących centrum z Obwodnicą powstały nowe dzielnice domów wielorodzinnych i jednorodzinnych, a w dzielnicach śródmiejskich powstają małe osiedla budynków wielorodzinnych wkomponowane w istniejącą zabudowę i infrastrukturę terenu. Rozwojowi budownictwa sprzyja zamożność mieszkańców, stosunkowo niski odsetek bezrobocia, rozwój przemysłu związanego z lokalizacją na terenie nadmorskim, gospodarką morską, z dobrą infrastrukturą komunikacyjną. W dzielnicach po zachodniej stronie Obwodnicy, z uwagi na bardzo dobre połączenia komunikacyjne z centrum miasta, powstają liczne osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie dzielnicy Łostowice w południowo – zachodniej części Gdańska, na obszarze intensywnie powstających od 2010 roku osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Otoczenie osiedli stanowią od południa i zachodu tereny niezabudowane, od północy jedna z głównych tras komunikacyjnych Gdańska – trasa WZ. Osiedla posiadają połączenie z centrum Gdańska za pomocą miejskiej komunikacji autobusowej. Odległość od centrum Gdańska wynosi ok. 3 km, odległość od Obwodnicy Trójmiasta wynosi 800 m. Nieruchomość położona jest w dzielnicy Łostowice, przy granicy istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Ujeścisko, z dobrym dostępem komunikacyjnym do centrum Gdańska i innych dzielnic. Dzielnica posiada korzystne zagospodarowanie oraz nasycenie elementami infrastruktury społecznej - sklepy, centra handlowe, usługi, banki, szkoły, ochrona zdrowia, urzędy .



Lokalizacja na tle Gdańska:



wg <https://www.google.pl/maps>

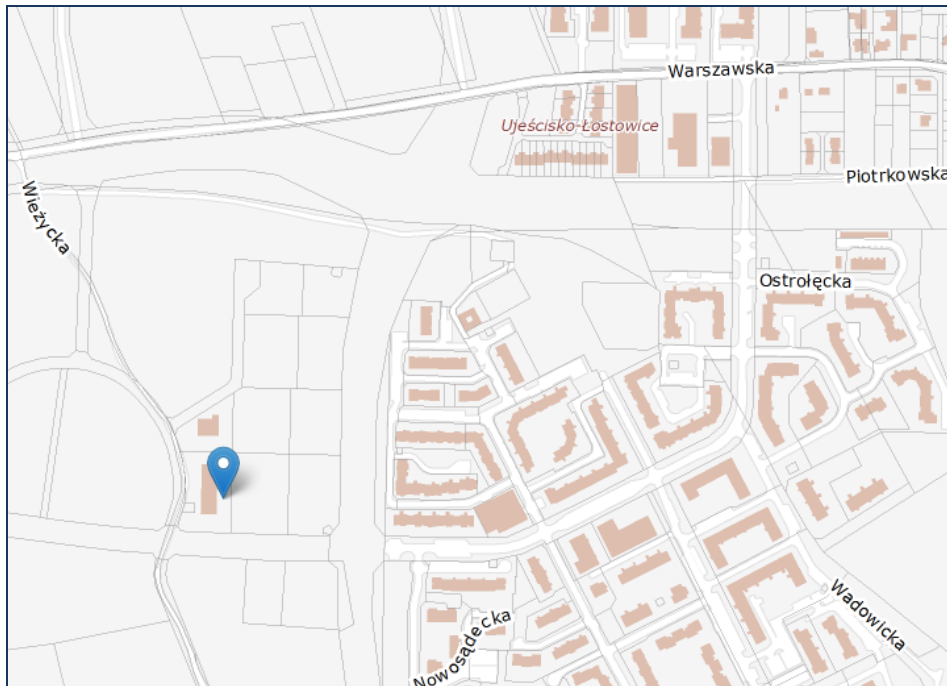
## 2.3. Stan nieruchomości

### Działki gruntowe

Nieruchomość będącą przedmiotem wyceny stanowią działki gruntowe nr 10/308 o powierzchni 2327 m<sup>2</sup> i nr 10/315 o powierzchni 3831 m<sup>2</sup>. Na działkach nr 10/308 i 10/315 jest realizowana budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Dojazd od ulicy Piotrkowskiej drogą o nawierzchni asfaltowej.

Działki stanowią całość gospodarczą, w ramach inwestycji zostaną wykonane: sieć oświetlenia terenu, drogi wewnętrzne i chodniki, sieć wodociągowa ze stacją podnoszenia ciśnienia wody wraz z podłączeniem do sieci miejskiej, sieć kanalizacji sanitarnej wraz z podłączeniem do sieci miejskiej, sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód do zbiornika „Jeleniogórska”. Ponadto zakres inwestycji obejmuje wykonanie na terenie osiedla: przyłączy do budynków, dojazdów do budynków, parkingów zewnętrznych, zieleni niskiej, małej architektury, placu zabaw. Uzbrojenie terenu osiedla dla budynków: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, sieć energetyczna.

Lokalizacja na tle dzielnicy Łostowice, rejon ulic Piotrkowskiej i Unruga:



<http://mapa.gdansk.gda.pl/ipg/app/index>



<http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

## STAN OBECNY NIERUCHOMOŚCI

Działki nr 10/308 i 10/315:



Działki nr 10/308 i 10/315:



### **Budynki mieszkalne**

Na działkach nr 10/308 i 10/315 prowadzona jest inwestycja budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, sześciokondygnacyjnych, przy ulicy Piotrkowskiej 72 ( nr budowlany Unruga 3A ) i ulicy Piotrkowskiej 74 ( nr budowlany Unruga 4B ). Na parterze budynków znajdują się pomieszczenia piwniczne – komórki lokatorskie i garaże, na kondygnacjach 1 do 6 znajdują się lokale mieszkalne jednopoziomowe. Budynki wyposażone są w windy. Budowa budynków rozpoczęła się w lutym 2015 roku, zakończenie budowy planowane jest w październiku 2016 r.

### **Funkcja budynków:**

#### **PARTER**

- garaże indywidualne jedno stanowiskowe,
- komórki lokatorskie,
- pomieszczenie gospodarcze,
- pomieszczenie przyłączy wody,
- pomieszczenie węzła c.o.,
- korytarz z klatką schodową i szybem windowym.



I, II, III, IV, V PIĘTRO

- klatka schodowa, korytarze, szyb windy,
- lokale mieszkalne.

**Konstrukcja budynków:**

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| - fundamenty               | - stopy i ławy żelbetowe |
| - elementy nośne podziemne | - konstrukcja żelbetowa  |
| - elementy nośne naziemne  | - konstrukcja żelbetowa  |

ściany

- wewnętrzne i zewnętrzne kondygnacji nadziemnych - murowane z pustaków ceramicznych, ściany zewnętrzne docieplone są od zewnątrz styropianem, metodą lekką. Tynk mineralny pomalowany farbą.
- stropy
  - stropy płytowe żelbetowe monolityczne,
- dach
  - stropodach żelbetowy, monolityczny, pokryty papą, ocieplenie – wełna mineralna, paroizolacja.
- balkony
  - płyty prefabrykowane, podparte od strony ściany,
- klatka schodowa
  - żelbetowe prefabrykowane, płytowo-belkowe,
- szyb windy
  - żelbetowy monolityczny,
- izolacja
  - przeciwwilgociowa i termiczna.

**Wykończenie budynków:**

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| - posadzki wewnętrzne | - wylewka betonowa,  |
| - wykończenie ścian   | - tynk gipsowy, ściany i sufity szpachlowane, malowane na kolor biały, |
| - stolarka okienna    | - z profili PCV jednoramowe, dwuszybowe, parapety stalowe,             |
| - stolarka drzwiowa   | - drzwi wejściowe do mieszkań wzmocnione,                              |
| - bramy garażowe      | - stalowe uchylne.   |

**Wypożyczenie w instalacje:**

- instalacje sanitarne:
- instalacja wodociągowa, wody zimnej i wody ciepłej,

- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja kanalizacji deszczowej,
- instalacja centralnego ogrzewania,
- wentylacja grawitacyjna,
- instalacje spalinowo – powietrzne.
- *instalacje elektryczne:*
- instalacje gniazd wtyczkowych,
- instalacje oświetleniowe,
- instalacje domofonowe,
- instalacje odgromowe.

**Wypozażenie i wykończenie lokali mieszkalnych:**

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| - kuchnie                           | - ściany otynkowane, pomalowane, podłoga - wykładzina pcv, podejścia do urządzeń, punkty elektryczne i oświetleniowe, zlewozmywaki dwukomorowe, kuchenki gazowe,                        |
| - łazienki                          | - ściany otynkowane, pomalowane, podłoga - terakota, podejścia do urządzeń, punkty elektryczne i oświetleniowe, wanny stalowe emaliowane, umywalki fajansowe, miski ustępowe fajansowe, |
| - pokoje i przedpokój               | - ściany otynkowane, pomalowane, podłoga - wykładzina pcv, punkty elektryczne i oświetleniowe,  |
| - instalacja centralnego ogrzewania | - zasilanie z sieci miejskiej c.o.  |

**Wypozażenie w instalacje:**

- *instalacje sanitarne:*
- instalacja wodociągowa, wody zimnej i wody ciepłej,
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja centralnego ogrzewania,
- wentylacja grawitacyjna,
- instalacje spalinowo – powietrzne.
- *instalacje elektryczne:*
- instalacje gniazd wtyczkowych,

- instalacje oświetleniowe,
- instalacje telefoniczne,
- instalacje RTV,
- instalacje domofonowe,
- ochrona przeciwporażeniowa.

#### A. BUDYNEK ul. PIOTRKOWSKA 72 ( nr bud. Unruga 3A )

##### 2.4. Zestawienie powierzchni budynku

- powierzchnia użytkowa:	-	2781,50 m <sup>2</sup>
w tym:		
- powierzchnia użytkowa mieszkań	-	2505,30 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa garaży	-	276,20 m <sup>2</sup>
 - kubatura:	-	12.276 m <sup>3</sup>
- powierzchnia netto:	-	3331,50 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy:	-	668,80 m <sup>2</sup>
 - ilość mieszkań:	-	55
- ilość garaży boksowych w podziemiu	-	15
- ilość klatek schodowych	-	2
- ilość kondygnacji	-	6

##### 2.5. Zestawienie lokali mieszkalnych i garaży

###### LOKALE MIESZKALNE

Lokal mieszkalny			pow. użytkowa kom. lokatorskiej [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa łącznie [m <sup>2</sup> ]
numer	ilość pokoi	pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]		
1	2	36,6	1,9	38,5
2	2	47,1	1,9	49,0
3	2	50,3	1,9	52,2
4	1	31,6	1,9	33,5
5	2	37,9	1,9	39,8
6	3	61,8	2,1	63,9
7	2	36,5	2,1	38,6

8	2	47,1	2,1	49,2
9	2	50,1	2,1	52,2
10	1	31,5	2,1	33,6
11	2	39,3	2,1	41,4
12	3	60,0	2,1	62,1
13	2	36,5	2,0	38,5
14	2	46,6	1,9	48,5
15	2	49,8	1,9	51,7
16	1	31,1	2,0	33,1
17	2	38,2	2,0	40,2
18	3	59,8	3,0	62,8
19	2	36,2	2,3	38,5
20	2	46,6	2,3	48,9
21	2	49,8	2,0	51,8
22	1	31,1	2,0	33,1
23	2	37,9	2,0	39,9
24	3	59,7	2,0	61,7
25	2	36,2	2,3	38,5
26	2	46,6	2,3	48,9
27	2	49,7	2,3	52,0
28	1	31,1	1,8	32,9
29	2	37,9	2,1	40,0
30	3	62,5	2,0	64,5
31	3	61,0	2,4	63,4
32	2	41,4	2,4	43,8
33	2	35,1	2,4	37,5
34	3	53,8	2,5	56,3
35	2	48,1	2,4	50,5
36	3	60,0	2,4	62,4
37	2	41,2	2,4	43,6
38	2	34,7	2,4	37,1
39	3	53,5	2,4	55,9



40	2	48,0	2,4	50,4
41	3	59,8	2,4	62,2
42	2	41,1	2,4	43,5
43	2	34,7	2,6	37,3
44	3	53,3	2,6	55,9
45	2	48,0	2,6	50,6
46	3	59,7	2,6	62,3
47	2	40,9	1,9	42,8
48	2	34,3	1,8	36,1
49	3	53,2	1,7	54,9
50	2	47,8	1,7	49,5
51	3	62,5	1,7	64,2
52	2	40,9	1,7	42,6
53	2	34,3	1,7	36,0
54	3	53,2	1,7	54,9
55	2	47,7	1,8	49,5
<b>RAZEM</b>		<b>2505,3</b>	<b>117,4</b>	<b>2622,7</b>

**GARAŻE**

<b>garaż</b>	
numer	Pow. uż. [m <sup>2</sup> ]
1	16,1
2	16,0
3	16,2
4	16,3
5	16,2
6	19,9
7	19,7
8	22,1
9	22,1
10	21,4
11	21,4
12	16,1
13	16,3
14	17,5
15	18,9
<b>RAZEM</b>	<b>276,2</b>

**2.6. Określenie stopnia zaawansowania budowy**

Lp.	Element scalony OBIEKT BCOI 2.5	Udział elementu w wartości inwestycji (%)	Wykonanie elementu (%)	Stan zaawansowania (%)
-----	------------------------------------	---	---------------------------	---------------------------

1.	Roboty ziemne	5,5	100	5,5
2.	Fundamenty	4,0	100	4,0
3.	Izolacja	0,3	100	0,3
4.	Ściany konstrukcyjne	11,8	100	11,8
5.	Ściany działowe	3,7	100	3,7
6.	Stropy i balkony	10,2	100	10,2
7.	Schody	1,8	100	1,8
8.	Balustrady	0,4	100	0,4
9.	Wieżba dachowa	9,8	100	9,8
10.	Pokrycie dachu	3,2	100	3,2
11.	Obróbka blacharska	0,8	100	0,8
12.	Tynki wewnętrzne	4,5	100	4,5
13.	Tynki zewnętrzne	4,3	100	4,3
14.	Stolarka okienna	7,0	100	7,0
15.	Stolarka drzwiowa	5,4	0	0
16.	Podłogi i posadzki	6,3	0	0
17.	Malowanie ścian i sufitów	0,7	0	0
18.	Centralne ogrzewanie	4,9	100	4,9
19.	Instalacja wod – kan.	8,0	100	8,0
20.	Instalacja gazu	2,4	100	2,4
21.	Instalacja elektryczna	5,0	100	5,0
	RAZEM	100,00		87,60 %

Szacunkowe zaawansowanie robót w dniu 29.08.2016 r. wynosi: 87,60 %.

**B. BUDYNEK ul. PIOTRKOWSKA 74 ( nr bud. Unruga 4B )****2.7. Zestawienie powierzchni budynku**

-	powierzchnia użytkowa:	-	1427,50 m <sup>2</sup>
	w tym:		
-	powierzchnia użytkowa mieszkań	-	1313,60 m <sup>2</sup>
-	powierzchnia użytkowa garaży	-	113,90 m <sup>2</sup>
-	kubatura:	-	6330,7 m <sup>3</sup>
-	powierzchnia netto:	-	1738,10 m <sup>2</sup>
-	powierzchnia zabudowy:	-	336,80 m <sup>2</sup>
-	ilość mieszkań:	-	30
-	ilość garaży boksowych w podziemiu	-	6
-	ilość klatek schodowych	-	1
-	ilość kondygnacji	-	6

**2.8. Zestawienie lokali mieszkalnych****LOKALE MIESZKALNE**

Lokal mieszkalny			pow. użytkowa kom. lokatorskiej [m <sup>2</sup> ] numer	Powierzchnia użytkowa łączna [m <sup>2</sup> ] ilość pokoi
numer	ilość pokoi	pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]		
1	2	47,6	2,7	50,3
2	2	33,6	2,7	36,3
3	2	47,2	2,3	49,5
4	2	37,8	2,2	40,0
5	3	50,9	2,3	53,2
6	2	47,6	2,3	49,9
7	2	47,4	2,4	49,8
8	2	33,6	2,1	35,7
9	2	47,1	2,5	49,6
10	2	37,5	2,5	40,0
11	3	50,6	2,3	52,9
12	2	47,4	2,3	49,7
13	2	47,1	2,4	49,5

14	2	33,3	2,3	35,6
15	2	46,8	2,3	49,1
16	2	37,5	2,3	39,8
17	3	50,6	2,0	52,6
18	2	47,2	1,7	48,9
19	2	47,0	1,7	48,7
20	2	33,3	2,5	35,8
21	2	46,6	2,7	49,3
22	2	37,3	2,7	40,0
23	3	50,7	2,0	52,7
24	2	46,9	2,0	48,9
25	2	46,8	2,0	48,8
26	2	33,3	2,0	35,3
27	2	46,6	2,0	48,6
28	2	37,3	2,0	39,3
29	3	50,2	2,1	52,3
30	2	46,8	2,1	48,9
<b>RAZEM</b>		<b>1 313,60</b>	<b>67,40</b>	<b>1 381,00</b>

## GARAŻE

garaż	
numer	Pow. uż. [m <sup>2</sup> ]
1	21,7
2	17,4
3	17,1
4	16,9
5	17,5
6	23,3
<b>RAZEM</b>	<b>113,9</b>

**2.9. Określenie stopnia zaawansowania budowy**

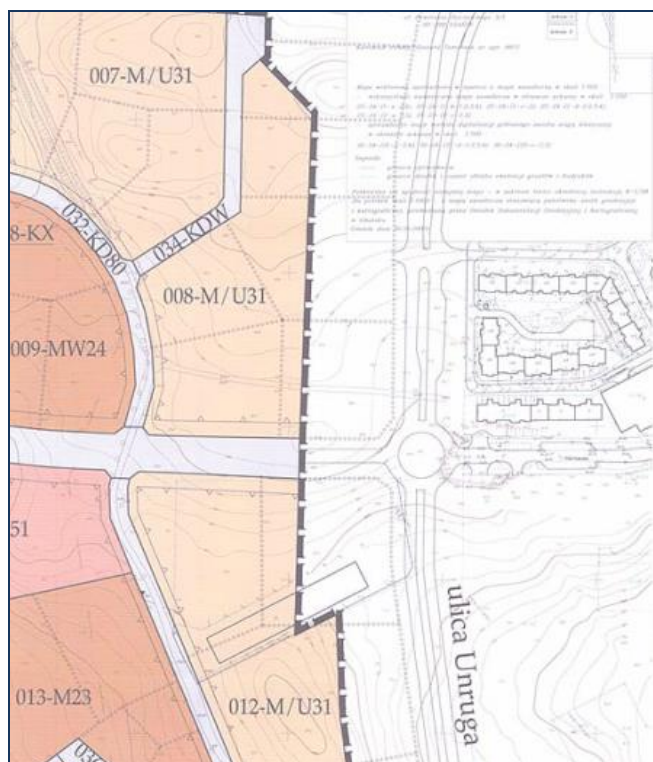
Lp.	Element scalony OBIEKT BCOI 2.5	Udział elementu w wartości inwestycji (%)	Wykonanie elementu (%)	Stan zaawansowania (%)
-----	------------------------------------	---	---------------------------	---------------------------

1.	Roboty ziemne	5,5	100	5,5
2.	Fundamenty	4,0	100	4,0
3.	Izolacja	0,3	100	0,3
4.	Ściany konstrukcyjne	11,8	100	11,8
5.	Ściany działowe	3,7	100	3,7
6.	Stropy i balkony	10,2	100	10,2
7.	Schody	1,8	100	1,8
8.	Balustrady	0,4	100	0,4
9.	Wieżba dachowa	9,8	100	9,8
10.	Pokrycie dachu	3,2	100	3,2
11.	Obróbka blacharska	0,8	100	0,8
12.	Tynki wewnętrzne	4,5	100	4,5
13.	Tynki zewnętrzne	4,3	100	4,3
14.	Stolarka okienna	7,0	100	7,0
15.	Stolarka drzwiowa	5,4	0	0
16.	Podłogi i posadzki	6,3	0	0
17.	Malowanie ścian i sufitów	0,7	0	0
18.	Centralne ogrzewanie	4,9	100	4,9
19.	Instalacja wod – kan.	8,0	100	8,0
20.	Instalacja gazu	2,4	100	2,4
21.	Instalacja elektryczna	5,0	100	5,0
	RAZEM	100,00		87,60 %

Szacunkowe zaawansowanie robót w dniu 29.08.2016 r. wynosi: 87,60 %.

## 2.10. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zakoniczyn na zachód od ulicy Unruga” w mieście Gdańsku, jako teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Uchwała nr XLV/1555/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 24.11.2005 roku, ogł. w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 15.03.2006 roku, Nr 29, poz. 561.



<http://www.gdansk.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plany,18232>

## 2.11. Ocena przydatności nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności

Z uwagi na tendencję wzrostową rozwoju budownictwa na terenie Gdańska, związaną zarówno z lokalizacją na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jak i czynnikami sprzyjającymi rozwojowi gospodarczemu regionu, przedmiotowa lokalizacja gwarantuje, że w długim okresie czasu będzie istniał popyt na nieruchomości mieszkaniowe – lokale mieszkalne. Nieruchomość stanowi dobre zabezpieczenie wierzytelności. Jest to nieruchomość typowa na lokalnym rynku, na którą istnieje popyt.

### III. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

#### 3.1. Rodzaj

Przyjmowany w wycenie rynek lokalny zależy od rodzaju nieruchomości. W przedmiotowej wycenie jest to rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych oraz rynek lokali użytkowych – garaży, położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, o podobnym typie zabudowy, technologii wykonania, wieku budynków i stanie technicznym, które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego.

#### 3.2. Obszar

Ze względu na specyfikę przedmiotu wyceny rynek lokalny przyjęty w niniejszym opracowaniu obejmuje obiekty porównawcze zlokalizowane w dzielnicy Łostowice w Gdańsku.

#### 3.3. Okres badania cen

Czasookres przyjęty w wycenie obejmuje dane zebrane w okresie kwiecień 2016 r. - sierpień 2016 r., wykazujące umiarkowaną stabilność.

#### 3.4. Analiza rynku lokalnego

W okresie badania cen na rynku lokalnym zanotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych, położonych w budynkach zbliżonych lokalizacyjnie do nieruchomości wycenianej. Wszystkie budynki zostały zbudowane w technologii tradycyjnej w okresie ostatnich dziesięciu lat, nieruchomości były przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową. Rynek lokalny charakteryzuje się średnim poziomem podaży podobnych nieruchomości i stałym popytem na lokale mieszkalne w nowych budynkach w dzielnicach położonych w południowo – zachodniej części Gdańska i na terenach przyległych do Obwodnicy Trójmiasta. Na terenie dzielnicy Łostowice oraz dzielnic sąsiednich – Orunia Górna i Ujeścisko znajdują się nowopowstające osiedla mieszkaniowe realizowanych przez developerów oraz spółdzielnie mieszkaniowe. Jest to teren w południowo - zachodniej części Gdańska o największej obecnie aktywności budowlanej. Otoczenie zabudowy mieszkaniowej na tym terenie stanowią tereny niezabudowane, przeznaczone w planie miejscowym jako tereny inwestycyjne. W najbliższych latach prognozuje się dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego w tej części Gdańska. Na badanym rynku lokalnym ze względu na dużą aktywność firm deweloperskich, mają

miejsce głównie transakcje na rynku pierwotnym. Na rynku wtórnym zanotowano w pierwszej połowie 2016 roku porównywalną ilość transakcji w porównaniu z 2015 rokiem. Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na rynku wtórnym na terenie dzielnicy Łostowice w budynkach wybudowanych w latach 2001 - 2014, zawierały się w przedziale od 4084,97 zł/m<sup>2</sup> do 5876,46 zł/m<sup>2</sup>, w zależności od stanu technicznego lokalu, położenia na kondygnacji, powierzchni lokalu, standardu wykonania i wykończenia budynku. Z uwagi na stały popyt na lokale mieszkalne na rynku lokalnym należy założyć, że wystawienie na rynku większej ilości lokali mieszkalnych nie spowoduje zmiany trendu i spadku cen nieruchomości lokalowych. Na podstawie analizy danych z rynku lokalnego stwierdzono, że na wartość nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych zasadniczy wpływ mają następujące cechy: położenie na rynku lokalnym (obejmujące atrakcyjność lokalizacji w danej dzielnicy, typ zabudowy, sąsiedztwo i otoczenie budynku), wielkość powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, położenie lokalu na kondygnacji, układ funkcjonalno – przestrzenny lokalu, pomieszczenia dodatkowe (garaż, miejsce parkingowe, pomieszczenie gospodarcze).

Rynek lokali użytkowych – garaży jest rynkiem stabilnym na przestrzeni ostatnich dwóch lat. Ceny jednostkowe samodzielnych garaży w budynkach wielorodzinnych na terenie dzielnicy Łostowice zawierały się w przedziale od 1222,65 zł/m<sup>2</sup> do 2370,37 zł/m<sup>2</sup>.

### 3.5. Przyjęta baza danych nieruchomości porównawczych

Przedstawione poniżej informacje o cenach transakcyjnych pochodzą z aktów notarialnych umów kupna sprzedaży nieruchomości w okresie badania cen. Jako jednostkę porównawczą wybrano jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

A. Baza danych o cenach nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych z rynku lokalnego (rynek wtórny):

Lp.	Lokalizacja - ulica	Data transakcji	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Piętro	Cena lokalu zł	Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>
1.	Bergiele	2016-06-29	54,95	0	273 000	4 968,15
2.	Dulina	2016-06-25	49,40	3	247 000	5 000,00
3.	Częstochowska	2016-06-24	59,90	3	352 000	5 876,46
4.	Guderskiego	2016-06-24	32,85	1	150 000	4 566,21
5.	Porębskiego	2016-06-20	51,10	2	275 000	5 381,60
6.	Dąbka	2016-06-15	55,55	0	240 000	4 320,43



7.	Olimpijska	2016-06-15	65,00	2	289 000	4 446,15
8.	Kurierów AK	2016-06-13	64,10	2	279 000	4 352,57
9.	Porębskiego	2016-06-07	45,43	2	230 000	5 062,73
10.	Wawelska	2016-06-10	69,50	2	358 000	5 151,08
11.	Olimpijska	2016-06-03	67,95	2	363 162	5 344,55
12.	Kurierów AK	2016-05-25	37,40	0	190 000	5 080,21
13.	Bergiela	2016-05-16	54,75	1	260 000	4 748,86
14.	Guderskiego	2016-05-05	36,20	0	188 502	5 207,24
15.	Płk. Dąbka	2016-05-24	67,88	3	280 000	4 124,93
16.	Tenisowa	2016-05-05	56,30	0	255 000	4 529,31
17.	Bergiela	2016-05-05	48,18	1	223 000	4 628,48
18.	Złota	2016-05-04	32,70	0	141 000	4 311,93
19.	Jeleniogórska	2016-05-14	51,60	1	250 000	4 844,96
20.	Podleckiego	2016-05-06	34,55	0	185 000	5 354,56
21.	Olimpijska	2016-04-08	67,32	2	275 000	4 084,97

B. Baza danych o cenach nieruchomości lokalowych – lokali użytkowych - garaży z rynku lokalnego (rynek wtórny):

Lp.	Lokalizacja - ulica	Data transakcji	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Piętro	Cena garażu zł	Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>
1.	Więckowskiego	2015-02-21	13,90	0	27 500	1 978,42
2.	Złota	2015-03-09	15,80	0	24 000	1 518,99
3.	Bergiela	2015-03-26	19,83	0	28 000	1 412,00
4.	Kurierów AK	2015-05-27	16,82	0	29 000	1 724,14
5.	Dulina	2015-06-01	19,40	0	29 000	1 494,85
6.	Złota	2015-06-17	16,82	0	24 000	1 426,87
7.	Kurierów AK	2015-07-31	15,10	0	30 000	1 986,75
8.	Bergiela	2015-08-03	14,50	0	27 000	1 862,07
9.	Jaworzniaków	2015-10-30	16,82	0	20 565	1 222,65
10.	Hokejowa	2015-11-17	16,26	0	20 000	1 230,01
11.	Olimpijska	2015-11-26	17,70	0	39 500	2 231,64
12.	Kurierów AK	2015-12-02	13,50	0	32 000	2 370,37
13.	Ametystowa	2016-06-23	17,80	0	25 000	1 404,49

14.	Okulickiego	2016-06-10	19,50	0	40 000	2 051,28
15.	Bergiela	2016-05-18	24,30	0	41 780	1 719,34
16.	Kurierów AK	2016-04-29	16,82	0	38 000	2 259,22

#### IV. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY

##### 4.1. Określenie rodzaju wartości rynkowej

Przyjęty w wycenie rodzaj wartości rynkowej to wartość rynkowa prawa własności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, ustalona przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przy przyjęciu, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania, czyli będzie nieruchomością zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Powyższe jest zgodne z celem sporządzenia wyceny, przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i postanowieniami umowy na wykonanie operatu.

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1: "Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa" określa definicję wartości rynkowej:

##### 3. Definicja wartości rynkowej (WR) i jej interpretacja

###### 3.1. Definicja wartości rynkowej

3.1.1 Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznanie i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

3.1.2 Definicja wartości rynkowej podana w pkt. 3.1.1 niniejszego standardu jest zgodna z definicjami wartości rynkowej zapisanymi w Międzynarodowym Standardzie Wyceny 1 „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny” (MSW 1) oraz w Europejskim Standardzie Wyceny 1 „Wartość rynkowa” (ESW 1).

###### 3.2. Interpretacja definicji wartości rynkowej.

3.2.1. Pojęcie *szacunkowa kwota* odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub

obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

3.2.2. Pojęcie *w dniu wyceny* oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.

3.2.3. Pojęcie *kwota jaką można uzyskać* oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

3.2.4. Pojęcie *strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy* oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna /sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.

3.2.5. Pojęcie *strony są od siebie niezależne* oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

3.2.6. Pojęcie *strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie* oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

3.2.7. Pojęcie *strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej* oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.

3.2.8. Pojęcie *upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku*, oznacza, że

nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

#### **4.2. Wybór właściwego podejścia i metody wyceny**

Wycenę nieruchomości w stanie obecnym przeprowadzono z zastosowaniem podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej z wykorzystaniem cen nieruchomości kształtujących się na terenach dzielnic w południowej części Gdańska, o takim samym stopniu rozwoju infrastruktury i dostępności komunikacyjnej. Wyboru podejścia i metody dokonano przy uwzględnieniu następujących czynników: celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. Wybór takiej procedury dokonany został z uwzględnieniem uwarunkowań prawnych wynikających z celu wyceny. Wycenę oparto na analizie cen i cech nieruchomości podobnych do wycenianej, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym.

#### **4.3. Opis podejścia i metody wyceny**

W wycenie uwzględniono normatywy standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - Noty Interpretacyjnej Nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”:

### **3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE I DEFINICJE**

3.1. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

3.2. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą

określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

3.4. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);

3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.

3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

3.7. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

3.8. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

3.9. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

## **5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ**

5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości

będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_N = C_{\text{śr}} * \sum u_i * K$$

gdzie:

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

## 6. UWAGI DODATKOWE

6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być

uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

## V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### V.1. OKREŚLENIE PRZYSZŁEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

#### 5.1. Założenia przyjęte do wyceny

1. Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości stanowiącej działki gruntowe nr 10/308 i 10/315 łącznego obszaru 6158 m<sup>2</sup> zabudowaną dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, sześciokondygnacyjnymi:

- ul. Piotrkowska 72 – budynek o powierzchni użytkowej 2 781,50 m<sup>2</sup>, w tym:

- powierzchnia użytkowa 55 lokali mieszkalnych - 2 505,30 m<sup>2</sup>

- powierzchnia użytkowa 15 garaży - 276,20 m<sup>2</sup>

- ul. Piotrkowska 74 – budynek o powierzchni użytkowej 1 427,50 m<sup>2</sup>, w tym:

- powierzchnia użytkowa 30 lokali mieszkalnych - 1 313,60 m<sup>2</sup>

- powierzchnia użytkowa 6 garaży - 113,90 m<sup>2</sup>

2. Lokalizacja nieruchomości na obszarze przyjętego rynku lokalnego jest atrakcyjna,

3. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych jest zróżnicowana od 31,10 m<sup>2</sup> do 62,50 m<sup>2</sup>,

4. Lokale mieszkalne usytuowane są na pięciu kondygnacjach budynków,

5. Stan techniczny budynków określono jako bardzo dobry,

6. Standard wykonania i wyposażenia lokali określono jako bardzo dobry,

7. Do wyceny przyjęto uśrednioną powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego 44,93 m<sup>2</sup> i uśrednione I i II piętro.

8. Do wyceny przyjęto uśrednioną powierzchnię użytkową garażu 18,57 m<sup>2</sup>

A. Określenie wartości lokali mieszkalnych**5.2. Przyjęta baza danych nieruchomości porównawczych**

Baza danych o cenach nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych z rynku lokalnego (rynek wtórny):

Lp.	Lokalizacja - ulica	Data transakcji	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Piętro	Cena lokalu zł	Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>
1.	Bergiela	2016-06-29	54,95	0	273 000	4 968,15
2.	Dulina	2016-06-25	49,40	3	247 000	5 000,00
3.	Częstochowska	2016-06-24	59,90	3	352 000	5 876,46
4.	Guderskiego	2016-06-24	32,85	1	150 000	4 566,21
5.	Porębskiego	2016-06-20	51,10	2	275 000	5 381,60
6.	Dąbka	2016-06-15	55,55	0	240 000	4 320,43
7.	Olimpijska	2016-06-15	65,00	2	289 000	4 446,15
8.	Kurierów AK	2016-06-13	64,10	2	279 000	4 352,57
9.	Porębskiego	2016-06-07	45,43	2	230 000	5 062,73
10.	Wawelska	2016-06-10	69,50	2	358 000	5 151,08
11.	Olimpijska	2016-06-03	67,95	2	363 162	5 344,55
12.	Kurierów AK	2016-05-25	37,40	0	190 000	5 080,21
13.	Bergiela	2016-05-16	54,75	1	260 000	4 748,86
14.	Guderskiego	2016-05-05	36,20	0	188 502	5 207,24
15.	Płk. Dąbka	2016-05-24	67,88	3	280 000	4 124,93
16.	Tenisowa	2016-05-05	56,30	0	255 000	4 529,31
17.	Bergiela	2016-05-05	48,18	1	223 000	4 628,48
18.	Złota	2016-05-04	32,70	0	141 000	4 311,93
19.	Jeleniogórska	2016-05-14	51,60	1	250 000	4 844,96
20.	Podleckiego	2016-05-06	34,55	0	185 000	5 354,56
21.	Olimpijska	2016-04-08	67,32	2	275 000	4 084,97

Na podstawie analizy cen transakcyjnych ustalono:

$C_{min} = 4\,084,97 \text{ zł/m}^2$

$C_{max} = 5\,876,46 \text{ zł/m}^2$

$C_{śr} = 4\,827,88 \text{ zł/m}^2$  (średnia z 21 transakcji)

Zakres współczynnika korygującego [ 0,846 ; 1,217 ]



### 5.3. Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Z obserwacji rynku lokalnego wynika, że na cenę jednostkową lokali mieszkalnych zasadniczy wpływ mają następujące cechy porównawcze: lokalizacja ogólna (położenie na obszarze miasta, sąsiedztwo, dostęp do usług, handlu, obiektów użyteczności publicznej), położenie na kondygnacji, stan techniczny budynku, standard lokalu (obejmujący stan techniczny lokalu, standard wykonania oraz wyposażenie techniczne lokalu), rodzaj konstrukcji budynku, wielkość powierzchni użytkowej lokalu (popyt na daną powierzchnię).

Tabela zakresu współczynników korygujących:

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynnika korygującego
1.	Lokalizacja (bardzo atrakcyjna, atrakcyjna, dość atrakcyjna, średnio atrakcyjna)	20%	0,169 - 0,244
2.	Piętro (I piętro i II piętro, III piętro, parter, pozostałe kondygnacje)	15%	0,127 - 0,182
3.	Stan techniczny budynku (bardzo dobry, dobry, dość dobry)	15%	0,127 - 0,182
4.	Standard lokalu (bardzo dobry, dobry, dość dobry, zadowalający)	25%	0,211 - 0,305
5.	Rodzaj konstrukcji budynku (konstr. tradycyjna, konstr. wielkopłytowa)	10%	0,085 - 0,122
6.	Powierzchnia użytkowa – popyt (do 40 m <sup>2</sup> , do 50 m <sup>2</sup> , do 60 m <sup>2</sup> , powyżej 60 m <sup>2</sup> )	15%	0,127 - 0,182
Σ		100%	0,846 - 1,217

**5.4. Określenie wartości lokali mieszkalnych****BUDYNEK ul. Piotrkowska 72**

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,169 - 0,244	0,198
2.	Piętro	I i II piętro	0,127 - 0,182	0,182
3.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	0,127 - 0,182	0,182
4.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokalu	bardzo dobry	0,211 - 0,305	0,305
5.	Rodzaj konstrukcji budynku	konstr. tradycyjna	0,085 - 0,122	0,122
6.	Powierzchnia użytkowa - popyt	45,55 m <sup>2</sup>	0,127 - 0,182	0,164
ΣU			0,846 - 1,217	1,153

$$W = C_{\Sigma r} * \Sigma U = 4\,827,88 \text{ zł/m}^2 * 1,153 = 5\,566,54 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowana wartość rynkowa 55 lokali mieszkalnych wynosi:

$$W = 5\,566,54 \text{ zł/m}^2 \times 2\,505,30 \text{ m}^2 = 13\,945\,852,66 \text{ zł}$$

**Przyjęto:**

$$W_m = 13\,945\,800 \text{ zł}$$

słownie: trzynaście milionów dziewięćset czterdzieści pięć tysięcy osiemset złotych.

### BUDYNEK ul. Piotrkowska 74

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,169 - 0,244	0,198
2.	Piętro	I i II piętro	0,127 - 0,182	0,182
3.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	0,127 - 0,182	0,182
4.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokalu	bardzo dobry	0,211 - 0,305	0,305
5.	Rodzaj konstrukcji budynku	konstr. tradycyjna	0,085 - 0,122	0,122
6.	Powierzchnia użytkowa - popyt	43,78 m <sup>2</sup>	0,127 - 0,182	0,164
ΣU			0,846 - 1,217	1,153

$$W = C_{\Sigma r} * \Sigma U = 4\,827,88 \text{ zł/m}^2 * 1,153 = 5\,566,54 \text{ zł/m}^2$$

Oszacowana wartość rynkowa 30 lokali mieszkalnych wynosi:

$$W = 5\,566,54 \text{ zł/m}^2 \times 1\,313,60 \text{ m}^2 = 7\,312\,206,94 \text{ zł}$$

**Przyjęto:**

$$W_m = 7\,312\,0000 \text{ zł}$$

słownie: siedem milionów trzysta dwanaście tysięcy złotych.

## B. Określenie wartości lokali użytkowych - garaży

**5.5. Przyjęta baza danych nieruchomości porównawczych**

Baza danych o cenach nieruchomości lokalowych – lokali użytkowych - garaży z rynku lokalnego ( rynek wtórny ):

Lp.	Lokalizacja - ulica	Data transakcji	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Piętro	Cena garażu zł	Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>
1.	Więckowskiego	2015-02-21	13,90	0	27 500	1 978,42
2.	Złota	2015-03-09	15,80	0	24 000	1 518,99
3.	Bergiela	2015-03-26	19,83	0	28 000	1 412,00
4.	Kurierów AK	2015-05-27	16,82	0	29 000	1 724,14
5.	Dulina	2015-06-01	19,40	0	29 000	1 494,85
6.	Złota	2015-06-17	16,82	0	24 000	1 426,87
7.	Kurierów AK	2015-07-31	15,10	0	30 000	1 986,75
8.	Bergiela	2015-08-03	14,50	0	27 000	1 862,07
9.	Jaworzniaków	2015-10-30	16,82	0	20 565	1 222,65
10.	Hokejowa	2015-11-17	16,26	0	20 000	1 230,01
11.	Olimpijska	2015-11-26	17,70	0	39 500	2 231,64
12.	Kurierów AK	2015-12-02	13,50	0	32 000	2 370,37
13.	Ametystowa	2016-06-23	17,80	0	25 000	1 404,49
14.	Okulickiego	2016-06-10	19,50	0	40 000	2 051,28
15.	Bergiela	2016-05-18	24,30	0	41 780	1 719,34
16.	Kurierów AK	2016-04-29	16,82	0	38 000	2 259,22

Na podstawie analizy cen transakcyjnych ustalono:

$$C_{\min} = 1\,222,65 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 2\,370,37 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 1\,743,32 \text{ zł/m}^2 \text{ (średnia z 16 transakcji)}$$

Zakres współczynnika korygującego [ 0,701 ; 1,360 ]

**5.6. Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości**

Z obserwacji rynku lokalnego wynika, że na cenę jednostkową lokali użytkowych - garaży zasadniczy wpływ mają następujące cechy porównawcze: lokalizacja ogólna (położenie na obszarze miasta, sąsiedztwo), dostęp komunikacyjny, stan techniczny budynku, uzbrojenie terenu – wyposażenie w instalacje, wielkość powierzchni użytkowej lokalu.

Tabela współczynników korygujących:

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynnika korygującego
1.	Lokalizacja (bardzo atrakcyjna, atrakcyjna, dość atrakcyjna, średnio atrakcyjna)	15%	0,105 - 0,204
2.	Dostęp komunikacyjny (bardzo dobry, dobry, dość dobry)	25%	0,175 - 0,340
3.	Stan techniczny budynku (bardzo dobry, dobry, dość dobry)	20%	0,141 - 0,272
4.	Uzbrojenie terenu – wyposażenie w instalacje (pełne, niepełne – brak 1 czynnika, brak uzbrojenia)	25%	0,175 - 0,340
5.	Powierzchnia użytkowa (do 18 m <sup>2</sup> , do 20 m <sup>2</sup> , do 22 m <sup>2</sup> , powyżej 22 m <sup>2</sup> )	15%	0,105 - 0,204
Σ		100%	0,701 - 1,360

**5.7. Określenie wartości lokali użytkowych - garaży**

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,105 - 0,204	0,171
2.	Dostęp komunikacyjny	dobry	0,175 - 0,340	0,257
3.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	0,141 - 0,272	0,272
4.	Wyposażenie w instalacje	niepełne	0,175 - 0,340	0,257
5.	Powierzchnia użytkowa	18,57 m <sup>2</sup>	0,105 - 0,204	0,171
ΣU			0,701 - 1,360	1,128
$W = C_{\text{sr}} * \Sigma U * E = 1\,743,32 * 1,128 = 1\,966,46 \text{ zł/m}^2$				

Oszacowana wartość nieruchomości lokalowej - garażu wynosi:

$$W = 1\,966,46 \text{ zł/m}^2 \times 18,57 \text{ m}^2 = 36\,517,16 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$W_G = 36\,500 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści tysięcy pięćset złotych.

## **5.8. Określenie wartości garaży w budynkach**

### **Budynek ul. Piotrkowska 72**

Budynek nr 72 - 15 garaży

Wartość garaży razem:

$$W = 15 \times 36\,500 \text{ zł} = 547\,500 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_G = 547\,500 \text{ zł}$$

słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy pięćset złotych.

### **Budynek ul. Piotrkowska 74**

Budynek nr 74 - 6 garaży

Wartość garaży razem:

$$W = 6 \times 36\,500 \text{ zł} = 219\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_G = 219\,000 \text{ zł}$$

słownie: dwieście dziewiętnaście tysięcy złotych.

**5.9. PRZYSZŁA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOŚI**

$$W_N = 13\,945\,800 \text{ zł} + 547\,500 \text{ zł} + 7\,312\,000 \text{ zł} + 219\,000 \text{ zł}$$

$$W_N = 22\,024\,300 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia dwa miliony dwadzieścia cztery tysiące trzysta złotych.

**VI. OKREŚLENIE OBECNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI****6.1. Określenie wartości nieruchomości gruntowej – działek nr 10/308 i 10/315**

Jako bazę nieruchomości porównawczych przyjęto wybrane transakcje z rynku lokalnego obejmującego obszar miasta Gdańska. Przedstawione poniżej informacje o cenach transakcyjnych pochodzą z aktów notarialnych umów kupna sprzedaży nieruchomości w okresie badania cen. Jako jednostkę porównawczą wybrano jeden metr kwadratowy powierzchni działki gruntowej. Z uwagi na niezauważalny wzrost cen w rozpatrywanym okresie czasu, na podstawie analizy danych z rynku lokalnego, przyjęto korektę ze względu na upływ czasu na poziomie zerowym.

Lp	Lokalizacja	Data transakcji	Cena zł	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>
1.	Orunia Górna	2015-01-14	1 050 000	2185	480,55
2.	Łostowice	2015-01-20	6 500 000	11482	566,10
3.	Jasień	2015-02-27	150 000	555	270,27
4.	Łostowice	2015-03-09	395 000	1384	285,40
5.	Łostowice	2015-03-10	190 000	632	300,63
6.	Łostowice	2015-03-11	318 800	821	388,31
7.	Łostowice	2015-03-30	323 330	1043	310,00
8.	Maćkowy	2015-04-15	174 500	752	232,05
9.	Ujeścisko	2015-04-20	1 000 000	3629	275,56
10.	Ujeścisko	2015-08-03	510 000	1022	499,02
11.	Łostowice	2015-08-03	173 950	497	350,00

12.	Łostowice	2015-08-13	1 650 000	3856	427,90
13.	Łostowice	2015-08-21	194 390	680	285,87
14.	Łostowice	2015-09-23	228 300	562	406,23
15.	Łostowice	2015-09-23	468 600	1096	427,55
16.	Łostowice	2015-09-23	433 500	1018	425,83
17.	Szadółki	2015-10-12	252 000	808	311,88
18.	Szadółki	2015-10-26	1 459 756	7980	182,93
19.	Szadółki	2015-10-26	101 341	554	182,93
20.	Szadółki	2015-10-26	2 689 024	14700	182,93
21.	Szadółki	2015-10-26	1 108 171	6058	182,93
22.	Orunia Górna	2015-11-06	58 000	179	324,02
23.	Orunia Górna	2015-11-05	117 000	365	320,55
24.	Orunia Górna	2015-11-10	639 996	1933	331,09

Na podstawie analizy zmian cen transakcyjnych ustalono:

$$C_{min} = 182,93 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 566,10 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\bar{r}} = 331,27 \text{ zł/m}^2 \text{ (średnia z 24 transakcji)}$$

Zakres współczynnika korygującego [ 0,552 ; 1,709 ]

## 6.2. Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Z obserwacji rynku lokalnego wynika, że na cenę  $1\text{m}^2$  nieruchomości zasadniczy wpływ mają następujące cechy porównawcze: lokalizacja, powierzchnia działki, uzbrojenie terenu, dostęp komunikacyjny oraz stan otoczenia nieruchomości.

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Procentowy wpływ na cenę ( waga cechy )	Zakres współczynnika korygującego
1.	Lokalizacja ( bardzo atrakcyjna, atrakcyjna, dość atrakcyjna, mało atrakcyjna )	25%	0,138 - 0,427
2.	Powierzchnia działki ( do 1 000 m <sup>2</sup> , do 2 000 m <sup>2</sup> , do 5 000 m <sup>2</sup> , powyżej 5 000 m <sup>2</sup> )	20%	0,110 - 0,343



3.	Uzbrojenie terenu przyległego ( pełne, niepełne brak 1 czynnika, niepełne brak 2 czynników, niepełne brak 3 czynników )	25%	0,138 - 0,427
4.	Dostęp komunikacyjny ( bardzo dobry, dobry, dość dobry )	15%	0,083 - 0,256
5.	Stan otoczenia nieruchomości ( korzystny, dość korzystny, mało korzystny )	15%	0,083 - 0,256
Σ		100%	0,552 - 1,709

### 6.3. Określenie wartości nieruchomości gruntowej

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniana działka	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianej działki
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,138 - 0,427	0,234
2.	Powierzchnia działki	6 158 m <sup>2</sup>	0,110 - 0,343	0,110
3.	Uzbrojenie terenu działki	pełne	0,138 - 0,427	0,427
4.	Dostęp komunikacyjny	dobry	0,083 - 0,256	0,252
5.	Stan otoczenia nieruchomości	korzystny	0,083 - 0,256	0,256
ΣU			0,552 - 1,709	1,279
$W = C_{\text{śr}} * \Sigma U = 331,27 \text{ zł/m}^2 * 1,279 = 423,69 \text{ zł/m}^2$				

$$W = 6\,158 \text{ m}^2 \times 423,69 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 2\,609\,083,02 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{W = 2\,609\,080 \text{ zł}}$$

słownie: dwa miliony sześćset dziewięć tysięcy osiemdziesiąt złotych.

#### 6.4. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej w stanie zaawansowania z dnia oględzin

W punkcie 5.9. operatu określono przyszłą wartość rynkową nieruchomości, przy założeniu zakończenia budowy budynków mieszkalnych oraz zagospodarowania terenu. W dniu oględzin stan budynku odbiegał od zaproponowanego w założeniach, a szacunkowe zaawansowanie budowy wynosi 87,60%. W związku z powyższym wartość nieruchomości dla aktualnego jej stanu musi osiągać wyniki niższe od przyszłej wartości rynkowej. Dla oszacowania aktualnej wartości rynkowej nieruchomości zastosowano procedurę obliczeń umożliwiającą uzyskanie tego poziomu wartościowego. W tym celu przyjęto metodę pozostałościową, będącą połączeniem podejścia porównawczego i szacunkowego stopnia zaawansowania budowy wynikającego z podejścia kosztowego.

Obliczenie aktualnej wartości nieruchomości na dzień oględzin wykonano na podstawie wzoru:

$$W_{NA} = (W_{PN} - W_G) * S_Z + W_G$$

gdzie:

$W_{NA}$  - wartość rynkowa nieruchomości w stanie zaawansowania z dnia oględzin

$W_{PN}$  - wartość rynkowa nieruchomości według stanu po zakończeniu budowy i według cen z daty wyceny - 22 024 300 zł

$W_G$  - wartość działek nr 10/308 i 10/315 - 2 609 080 zł

$S_Z$  - stopień zaawansowania budowy - 87,60 %

$$W_{NA} = (22\,024\,300 - 2\,609\,080) * 0,8760 + 2\,609\,080$$

$$W_{NA} = 19\,616\,812,72 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_{NA} = 19\,616\,800 \text{ zł}$$

słownie: dziewiętnaście milionów sześćset szesnaście tysięcy osiemset złotych.

## VII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjonowania sprzedaży. W wycenie przyjęto, że czas przez jaki nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż jest zbyt krótki, a informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. W związku powyższym, do określenia wartości rynkowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży zastosowano współczynnik korekcyjny  $k = 0,80$ .

Wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$W_W = W_N \times 0,80 = 22\,024\,300 \text{ zł} \times 0,80 = \mathbf{17\,619\,440 \text{ zł}}$$

słownie: siedemnaście milionów sześćset dziewiętnaście tysięcy czterysta czterdzieści złotych.

obejmującą:

Wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży lokali mieszkalnych:

$$W_{wm} = W_N \times 0,80 = 21\,257\,800 \text{ zł} \times 0,80 = \mathbf{17\,006\,240 \text{ zł}}$$

słownie: siedemnaście milionów sześć tysięcy dwieście czterdzieści złotych.

i wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży garaży:

$$W_{wg} = W_N \times 0,80 = 766\,500 \text{ zł} \times 0,80 = \mathbf{613\,200 \text{ zł}}$$

słownie: sześćset trzynaście tysięcy dwieście złotych.

## VIII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat wykonano w 2 egzemplarzach dla Zleceniodawcy.
2. Stan prawny nieruchomości przyjęto zgodnie z dokumentami dostarczonymi przez Zleceniodawcę w połączeniu z badaniem zapisów księgi wieczystej.
3. Wycenę sporządzono na podstawie dokumentów i informacji przedłożonych przez Zleceniodawcę w połączeniu z oględzinami nieruchomości.
4. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
5. W wycenie przyjęto jako parametr podstawowy powierzchnię użytkową budynku.
6. Obliczenia szczegółowe znajdują się w egzemplarzu archiwalnym Wykonawcy.
7. Operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i w celu opisanym w opracowaniu, jego wielofunkcyjne wykorzystanie jest zabronione.
8. Określona w operacie wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
9. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
10. O ile wartość określona w niniejszym operacie podlegałaby wykorzystaniu z istotną zwłoką, to konieczna byłaby analiza aktualności tej wartości.

## IX. ZAŁĄCZNIKI

1. Opinia o obszarach ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością jako przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności.
2. Wypis i mapa z rejestru gruntów.
3. Wypis z księgi wieczystej KW nr 279738/1.
4. Wypis z planu miejscowego.

## **Z A Ł A C Z N I K**

Opinia o obszarach ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością  
jako przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności.

### *1. Obszary ryzyka związanego nieruchomością*

Podczas oględzin i badania stanu prawnego nieruchomości nie znaleziono innych niż wskazane w powyższym operacie i uwzględnione w wartości, obszarów ryzyka związanych z nieruchomością podlegającą wycenie.

### *2. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości*

Przedmiotowa nieruchomość należy do nieruchomości, których lokalizacja, standard wykończenia oraz średnia wielkość powierzchni lokali mieszkalnych należą do atrakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości. Rynek w ciągu najbliższych kilku lat będzie rynkiem stabilnym jeśli chodzi o ceny nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych. Z uwagi na stały popyt w stosunku do podaży lokali mieszkalnych należy założyć, że wystawienie na rynku większej ilości lokali mieszkalnych nie spowoduje zmiany tego trendu i spadku cen nieruchomości lokalowych. Jednym z atutów nieruchomości jest jej atrakcyjna lokalizacja na terenie osiedla z istniejącą infrastrukturą techniczną, w otoczeniu innych istniejących i osiedli mieszkaniowych, w bliskiej odległości od centrum Gdańska na terenie dzielnicy Łostowice. Korzystną cechą nieruchomości jest średnia powierzchnia użytkowa lokali, należąca do najbardziej poszukiwanych na rynku. Nieruchomość położona jest w dzielnicy z dobrym dostępem komunikacyjnym do centrum Gdańska i innych dzielnic z dobrym nasyceniem elementami infrastruktury społecznej (sklepy, centra handlowe, usługi, banki, szkoły, ochrona zdrowia, urzędy). Cechy nieruchomości i umiejscowienie na rynku lokalnym zapewniają korzystną pozycję w segmencie nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych, w przypadku zbycia jak i wynajmu nieruchomości, zarówno obecnie jak i w przyszłości.

### *3. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów*

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat. Oszacowana wartość oceniana jest jako realna do uzyskania na rynku lokalnym, pomimo budynku wielorodzinnego w dużą ilość lokali mieszkalnych, zwiększającej ryzyko płynności. Na tle gdańskiego rynku nieruchomości oraz rynku lokalnego obejmującego dzielnice położone w części południowej miasta, lokalizacja nieruchomości oceniana jest jako dość atrakcyjna. Nieruchomość jest dość dobrze położona w stosunku do sieci komunikacyjnej, odległości od centrum, dogodności dojazdu do dzielnic śródmiejskich z rozwiniętą infrastrukturą społeczną.

Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

W połączeniu z punktami 2 i 3 niniejszego załącznika, rzeczoznawca w trakcie dokonywania procesu szacowania nie stwierdził innych, na datę wyceny, obszarów ryzyka związanych z tą nieruchomością jako zabezpieczeniem wierzytelności.

*4. Ogólna opinia na temat wpływu powyższych na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.*

W 2016 roku sytuacja w zakresie cen podobnych nieruchomości ustabilizowała się, bez wyraźnego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, czas ekspozycji nieruchomości, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. W sytuacji sprzedaży nieruchomości w przyszłości może pojawić się ryzyko dłuższej niż dotychczas ekspozycji na rynku. Korzystne cechy nieruchomości – atrakcyjna lokalizacja, dobra dostępność komunikacyjna, lokale mieszkalne o średniej wielkości powierzchni, lokale w dobrym stanie technicznym w nowym budynku mieszkalnym, wskazują że jeżeli w ciągu następnych lat nastąpi wzrost wartości nieruchomości na rynku, to wartość nieruchomości wycenianej będzie podążała za tym trendem.

*5. Ostateczna ocena ryzyka należy do Banku.*