

M A N B U D

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW

mgr inż. JOANNA KAISER rzeczoznawca majątkowy

80-299 GDAŃSK, ul. HOMERA 37
NIP 584-162-26-07
manbud@wp.pl

TEL. 58 520 92 75
REGON 191264676
tel. 601 597 299

OPERAT SZACUNKOWY

Nr 43/2018/2238

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
położonej w Gdańsku przy ulicy Piotrkowskiej 68.

Działka nr 10/309, obręb 74.

KW nr GD1G/00295315/8.

Opracowanie: mgr inż. Joanna Kaiser - rzeczoznawca majątkowy upr. Nr 2238.

Gdańsk, 18 maja 2018 roku.



Handwritten signature in blue ink.

WYPIS Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku przy ulicy Piotrkowskiej 68, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntowa nr 10/309 o powierzchni 3741 m², obręb 74.</p> <p>Działka gruntowa nr 1265 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym sześciokondygnacyjnym w trakcie budowy:</p> <p>Budynek o powierzchni użytkowej 2 897,40 m² w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia użytkowa 55 lokali mieszkalnych - 2 502,50 m² - powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych w piwnicy - 117,80 m² - powierzchnia użytkowa 15 garaży - 277,10 m² <p>Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr GD1G/00295315/8 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdańsku.</p>
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości w stanie obecnym oraz po zakończeniu procesu budowlanego i oddaniu budynków do użytkowania.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla zabezpieczenia wierzytelności.
Data określenia wartości	18 maja 2018 r.
Data sporządzenia operatu	18 maja 2018 r.
Zastosowane podejście	Podejście porównawcze.
Aktualna wartość rynkowa nieruchomości	<p>W = 8 444 300 zł</p> <p>słownie: osiem milionów czterysta czterdzieści cztery tysiące trzysta złotych.</p>
Przyszła wartość rynkowa nieruchomości	<p>W = 15 813 590 zł</p> <p>słownie: piętnaście milionów osiemset trzysta tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt złotych.</p>
Autor operatu	<p>mgr inż. Joanna Kaiser Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe MGPIB nr 2238</p>



I. DANE FORMALNO - PRAWNE

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona Gdańsku przy ulicy Piotrkowskiej 68 (nr budowlany Unruga 5A, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka gruntowa nr 10/309 o powierzchni 3741 m², obręb 74. Dla przedmiotowej nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00295315/8.

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym sześciokondygnacyjnym, w trakcie budowy:

- Działka gruntowa nr 10/309:
- **ul. Piotrkowska 68** – budynek o powierzchni użytkowej 2 897,40 m², w tym:
 - powierzchnia użytkowa 55 lokali mieszkalnych - 2 502,50 m²
 - powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych w piwnicy - 117,80 m²
 - powierzchnia użytkowa 15 garaży - 277,10 m²

Zakresem wyceny objęto wycenę prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonej Gdańsku przy ulicy Piotrkowskiej 68 (nr budowlany Unruga 5A), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka gruntowa nr 10/309 o powierzchni 3741 m², obręb 74, w stanie z dnia oględzin oraz po zakończeniu procesu budowlanego i oddaniu budynków do użytkowania.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

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 27.04.2018 r.

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

1.4. Podstawy prawne wyceny

1.4.1. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 08 sierpnia 2017 r., poz. 1509).

1.4.2. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 121).

1.4.3. Ustawa z dnia 6 sierpnia 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.).

1.4.4. Rozporządzenie 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).

1.5. Podstawy normatywne

Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny zalecanymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami stowarzyszeń sfederowanych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.6. Źródła danych o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

Informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie, w tym:

- * Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- * Księga wieczysta KW nr GD1G/00196674/8 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdańsku.
- * Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zakoniczyn na zachód od ulicy Unruga”.

- * Projekt architektoniczno - budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego Gdańsk, ul. Unruga, działka nr 10/309, obręb 74.
- * Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 5/A wraz z wewnętrznymi instalacjami na terenie nieruchomości obr. 74 dz. nr 10/256 przy ul. Unruga w Gdańsku – decyzja z dnia 03.09.2015 roku (zmiana decyzji z 22.12.2009 r.).
- * Pozwolenie na budowę wewnętrznego układu drogowego (dojazdy, dojścia, parkingi), osiedlowej sieci kanalizacji deszczowej, sieci oświetlenia terenu przy ul. Unruga w Gdańsku zgodnie z projektem zamiennym na dz. nr 10/304, 10/309, 10/310, 10/312, 10/313, 10/315, 10/253, obr. 74 – decyzja z dnia 16.09.2015 roku (zmiana decyzji z 22.12.2009 r.).
- * 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.
- * 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.
- * Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- * rejestr cen i wartości nieruchomości, informacje z aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości, udostępniony przez Wydział Geodezji w Urzędzie Miejskim w Gdańsku.
- * dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości na terenie miasta Gdańska.
- * zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.

1.7. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny: | <i>18 maja 2018 roku.</i> |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | <i>18 maja 2018 roku.</i> |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | <i>18 maja 2018 roku.</i> |
| 4. Data dokonania oględzin nieruchomości: | <i>11 maja 2018 roku.</i> |

II. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00295315/8.

GD1G/00295315/8

Dział Pierwszy – Oznaczenie Nieruchomości:

Województwo pomorskie. M. Gdańsk.

Obręb 74 - Łostowice.

Działka nr 10/309, R – grunty orne, ul. Piotrkowska 68.

Obszar 3714 m²

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 i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego 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.

2.Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 10/305 obszaru 0,0092 ha objętej księgą wieczystą GD1G/00282820/7, polegająca na prawie przejazdu i przechodu po istniejących lub planowanych ciągach pieszojezdnym zlokalizowanych na działkach nr 10/303, nr 10/304, nr 10/306, nr 10/307, nr 10/309, nr 10/310, nr 10/312 i nr 10/313 , wiodących od drogi publicznej przez działki nr 10/303, nr 10/304, nr 10/306, nr 10/307, nr 10/309, nr 10/310, nr 10/312 i nr 10/313 aż do działki nr 10/305 obszaru 0,0092 ha objętej księgą wieczystą GD1G/00282820/7.

3.Odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na:
a)prawie do korzystania z działek nr 10/303, nr 10/304, nr 10/306, nr 10/307, nr 10/309, nr 10/310, nr 10/312 i nr 10/313 w zakresie niezbędnym do posadowienia na nich urządzeń elektroenergetycznych w postaci: sieci elektroenergetycznej sn 15kv i nn 0,4 kv, służących do przesyłu energii elektrycznej- oznaczonych na rzucie graficznym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu;
b)obowiązku znoszenia istnienia posadowionych na działkach nr 10/303, nr 10/304, nr 10/306, nr 10/307, nr 10/309, nr 10/310, nr 10/312 i nr 10/313 urządzeń , o których mowa w pkt a), po ich posadowieniu;
c) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt a) i b) wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną odpowiednim sprzętem, zarówno przez pracowników Energa-Operator Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku, jak i przez wszystkie podmioty i osoby, którymi ta spółka posługuje się w związku z prowadzoną działalnością.

4.Nieoznaczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu polegająca na prawie przejazdu i przechodu do drogi publicznej - ulicy Piotrkowskiej, po istniejących lub przyszłych ciągach pieszo-jezdnym, ograniczając wykonanie tej służebności do działek o numerach 10/313 i 10/312 - na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr 10/311.

5.Odpłatna oraz nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej : działek nr 10/309 oraz 10/312 oraz 10/313 w zakresie trwałego posadowienia i eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej wraz z uzbrojeniem , sieci wodociągowej wraz z uzbrojeniem oraz kabla zasilającego stację podnoszenia ciśnienia wody zlokalizowanej na działce 10/311, a także swobodnego do tych sieci i urządzeń dostępu celem konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, przebudowy, rozbudowy i włączeń do tych sieci.

Dział Czwarty – Hipoteki

Brak wpisów.

2.2. Dane z rejestru gruntów

Stan według rejestru gruntów:

Numer działki	10/309
Położenie działki	jedn. ewid. M. Gdańsk, obręb nr 74, mapa 3, ul. Piotrkowska 68
Powierzchnia działki	3741 m ²
Opis użytku	RIVa

2.3. Stan otoczenia nieruchomości

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 2016 roku – ok. 490 000 osób. Stopa bezrobocia jest jedną z najniższych na terenie województwa i Trójmiasta, na koniec marca 2018 roku wynosiła w Gdańsku 3,0% (w województwie pomorskim 5,5 %).

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 usług i przemysłu związanego z lokalizacją na terenie nadmorskim, z gospodarką morską, z korzystną regionalną, krajową i międzynarodową 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 i tramwajowej. 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 <http://www.openstreetmap.org/#map>

2.4. Stan nieruchomości

Działka gruntowa

Nieruchomość będącą przedmiotem wyceny stanowi działka gruntowa nr 10/309 o powierzchni 3741 m². Na działce nr 10/309 jest realizowana budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Dojazd od ulicy Piotrkowskiej drogą o nawierzchni asfaltowej i z kostki betonowej. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – ulicy Piotrkowskiej (działka nr 10/259). Dostęp do drogi publicznej jest realizowany przez prawo służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez działki nr 10/315 i 10/313, wpisane w dziale III księgi wieczystej.

Sąsiedztwo stanowi osiedle mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej zrealizowanej przez TBS „Motława”. Działka zabudowana budynkiem ul. Piotrkowska 68 stanowi część inwestycji osiedla mieszkaniowego, w ramach inwestycji zostały 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://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

STAN OBECNY NIERUCHOMOŚCI

Działka nr 10/309





Budynek mieszkalny

Na działce nr 10/309 prowadzona jest inwestycja budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, sześciokondygnacyjnego, przy ulicy Piotrkowskiej 68 (nr budowlany Unruga 5A). Na parterze budynku znajdują się pomieszczenia piwniczne – komórki lokatorskie i garaże, na kondygnacjach od 1 do 5 znajdują się lokale mieszkalne jednopoziomowe. Budynek wyposażony jest w windy. Budowa budynku rozpoczęła się w 2017 roku, zakończenie budowy planowane jest w 2018 r.

Funkcja budynku

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 budynku

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| - 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, |
| - szyby 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. |

Wyposażenie 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.

Wyposażenie 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.

Wypożyczenie 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.

BUDYNEK ul. PIOTRKOWSKA 68 (nr bud. Unruga 5A)

2.4. Zestawienie powierzchni budynku

<i>Powierzchnia użytkowa:</i>	-	2897,40 m ²
w tym:		
- powierzchnia użytkowa mieszkań	-	2502,50 m ²
- powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich	-	117,80 m ²
- powierzchnia użytkowa garaży	-	277,10 m ²

- kubatura:	- 12.276 m ³
- powierzchnia netto:	- 3331,50 m ²
- powierzchnia zabudowy:	- 668,80 m ²
- 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 ²]	Powierzchnia użytkowa łącznie [m ²]
numer	ilość pokoi	pow. użytkowa [m ²]		
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	38,6	1,9	40,5
6	3	60,0	2,1	62,1
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	38,4	2,1	40,5
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	2,0	51,8
16	1	31,3	2,2	33,5
17	2	38,2	2,2	40,4
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	1,9	33,0
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	60,0	2,4	62,4
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
RAZEM		2502,5	117,8	2620,3

GARAŻE

garaże	
numer	Pow. uż. [m ²]
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	19,8
RAZEM	277,10

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	5,50
2.	Fundamenty	4,0	100	4,00
3.	Izolacja	0,3	100	0,30
4.	Ściany konstrukcyjne	11,8	90	10,65
5.	Ściany działowe	3,7	85	3,17
6.	Stropy i balkony	10,2	90	10,20
7.	Schody	1,8	95	9,18
8.	Balustrady	0,4	0	0
9.	Konstrukcja dachu	9,8	0	0
10.	Pokrycie dachu	3,2	0	0
11.	Obróbka blacharska	0,8	0	0
12.	Tynki wewnętrzne	4,5	0	0
13.	Tynki zewnętrzne	4,3	0	0
14.	Stolarka okienna	7,0	40	2,80
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	0	0
19.	Instalacja wod – kan.	8,0	20	1,60
20.	Instalacja gazu	2,4	20	0,50
21.	Instalacja elektryczna	5,0	20	1,00
	RAZEM	100,00		48,00 %

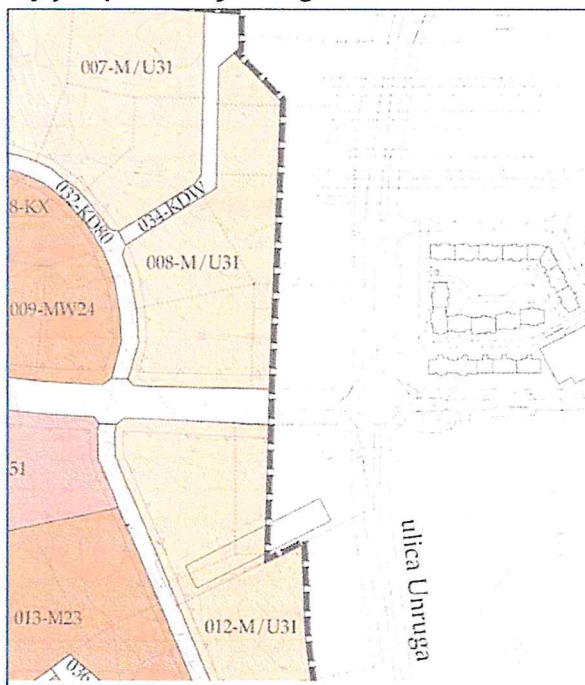
Szacunkowe zaawansowanie robót w dniu 11.05.2018 r. wynosi: 48,00 %.

2.7. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze przeznaczonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

1. „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.

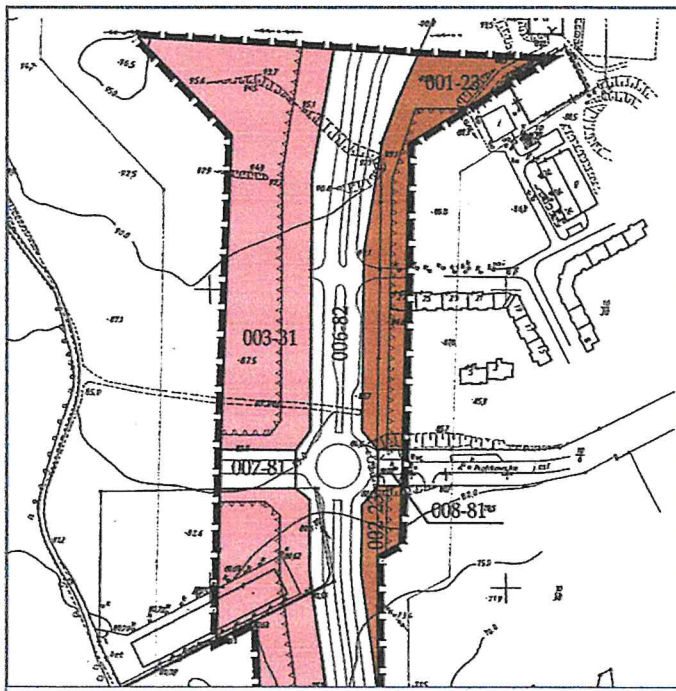
Wyrys z planu miejscowego:



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

2. „Ulica Zakoniczyńska na południe od ulicy Warszawskiej” w mieście Gdańsku, jako teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej. Uchwała nr LII/1590/02 Rady Miasta Gdańska z dnia 29.08.2002 roku, ogł. w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 10.02.2003 roku, Nr 22, poz. 213.

Wrys z planu miejscowego:



<http://www.gdansk.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plany,1813>

2.8. 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 dzielnicach Ujeścisko, Łostowice, Orunia Górna w Gdańsku.

3.3. Okres badania cen

Czasookres przyjęty w wycenie obejmuje dane zebrane w okresie lipiec 2017 r. - maj 2018 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 Ujeścisko oraz dzielnic sąsiednich – Orunia Górna i Łostowice 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 pierwszym kwartale 2018 roku porównywalną ilość transakcji w porównaniu z 2017 rokiem. Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na rynku wtórnym na terenie dzielnicy Ujeścisko w budynkach wybudowanych w latach 2005 - 2015, zawierały się w przedziale od 5021,83 zł/m² do 6807,23 zł/m², 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 dzielnic Ujeścisko i Łostowice zawierały się w przedziale od przedziale od 1066,67 zł/m² do 2800,00 zł/m².

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	Data transakcji	Piętro	Powierzchnia m ²	Cena lokalu zł	Cena jednostkowa zł/m ²
1.	ul. Leskiego	2017-07-05	3	47,21	259 900	5 505,19
2.	ul. Olimpijska	2017-07-07	1	69,74	375 000	5 377,11
3.	ul. Porębskiego	2017-07-07	3	53,30	275 000	5 159,47
4.	ul. Łucznicza	2017-07-12	1	45,70	250 000	5 470,46
5.	ul. Jaworzniaków	2017-07-14	1	65,60	385 000	5 868,90
6.	ul. Porębskiego	2017-07-17	0	33,30	215 000	6 456,46

7.	ul. Sosnkowskiego	2017-07-24	2	66,80	355 000	5 314,37
8.	ul. Guderskiego	2017-07-24	2	66,86	395 000	5 907,87
9.	ul. Ofiar Grudnia 70	2017-07-27	3	36,00	229 000	6 361,11
10.	ul. Wawelska	2017-07-28	0	65,20	422 000	6 472,39
11.	ul. Piotrkowska	2017-08-04	2	50,90	287 000	5 638,51
12.	ul. Olimpijska	2017-08-05	2	49,50	269 000	5 434,34
13.	ul. Brylantowa	2017-08-07	0	32,78	169 000	5 155,58
14.	ul. Kielasa	2017-08-16	1	49,20	260 000	5 284,55
15.	ul. Częstochowska	2017-08-23	2	60,90	315 000	5 172,41
16.	ul. Guderskiego	2017-08-23	0	56,60	320 000	5 653,71
17.	ul. Guderskiego	2017-08-28	1	46,80	269 000	5 747,86
18.	ul. Leskiego	2017-08-31	4	42,90	219 820	5 124,01
19.	ul. Sosnkowskiego	2017-09-06	0	66,40	440 000	6 626,51
20.	ul. Guderskiego	2017-09-08	3	46,30	250 000	5 399,57
21.	ul. Guderskiego	2017-09-13	1	46,79	261 800	5 595,21
22.	ul. Jagiellonki	2017-09-14	0	33,20	226 000	6 807,23
23.	ul. Guderskiego	2017-09-14	0	68,70	345 000	5 021,83
24.	ul. Olimpijska	2017-09-15	1	47,04	257 000	5 463,44
25.	ul. Nowosądecka	2017-09-18	2	55,40	335 000	6 046,93
26.	ul. Jeleniogórska	2017-09-19	1	55,20	320 000	5 797,10
27.	ul. Wawelska	2017-09-22	2	56,30	345 000	6 127,89
28.	ul. Leskiego	2017-09-29	0	36,46	194 998	5 348,27
29.	ul. Guderskiego	2017-10-05	4	57,50	354 000	6 156,52
30.	ul. Porębskiego	2017-10-23	4	40,40	240 000	5 940,59
31.	ul. Guderskiego	2017-10-24	0	57,80	330 000	5 709,34
32.	ul. Jagiellonki	2017-10-27	3	33,10	219 000	6 616,31
33.	ul. Guderskiego	2017-10-27	1	56,50	290 000	5 132,74
34.	ul. Jagiellonki	2017-10-30	2	68,60	425 000	6 195,34
35.	ul. Olimpijska	2017-11-17	1	64,32	356 000	5 534,83
36.	ul. Jagiellonki	2017-11-17	3	65,60	380 000	5 792,68
37.	ul. Porębskiego	2017-11-21	1	41,42	230 000	5 552,87
38.	ul. Zwierkowskiego	2017-11-22	1	69,30	366 000	5 281,39
39.	ul. Sosnkowskiego	2017-11-25	2	44,20	230 000	5 203,62

40.	ul. Porębskiego	2017-11-29	2	31,27	190 000	6 076,11
41.	ul. Częstochowska	2017-11-30	0	44,50	275 000	6 179,78
42.	ul. Guderskiego	2017-12-04	1	45,98	244 000	5 306,66
43.	ul. Świętokrzyska	2017-12-04	0	42,21	275 000	6 515,04
44.	ul. Guderskiego	2017-12-05	3	57,40	334 000	5 818,82
45.	ul. Guderskiego	2017-12-08	0	58,00	350 000	6 034,48
46.	ul. Guderskiego	2017-12-11	1	33,59	170 000	5 061,03
47.	ul. Porębskiego	2018-01-10	3	61,30	334 000	5 448,61
48.	ul. Srebrna	2018-01-18	1	71,40	397 000	5 560,22
49.	ul. Kielasa	2018-01-18	2	65,39	355 000	5 428,96
50.	ul. Kielasa	2018-01-19	1	65,20	350 000	5 368,10
51.	ul. Porębskiego	2018-02-07	0	47,77	275 000	5 756,75

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

Lp.	Lokalizacja - ulica	Data transakcji	Powierzchnia m ²	Piętro	Cena garażu zł	Cena jednostkowa zł/m ²
1.	ul. Ametystowa	2016-06-23	17,80	0	25 000	1 404,49
2.	ul. Okulickiego	2016-06-10	19,50	0	40 000	2 051,28
3.	ul. Hokejowa	2016-06-07	15,00	0	16 000	1 066,67
4.	ul. Bergiela	2016-05-18	15,36	0	41 780	2 720,05
5.	ul. Kurierów AK	2016-04-29	24,40	0	38 000	1 557,38
6.	ul. Bergiela	2016-05-18	29,01	0	60 000	2 068,25
7.	ul. Porębskiego	2016-04-06	18,97	0	20 000	1 054,30
8.	ul. Przemyska	2016-12-06	15,99	0	30 500	1 907,44
9.	ul. Przemyska	2016-09-19	15,00	0	25 000	1 666,67
10.	ul. Przemyska	2017-03-31	15,00	0	30 000	2 000,00
11.	ul. A. Jagiellonki	2017-03-23	15,00	0	42 000	2 800,00
12.	ul. Sosnkowskiego	2016-12-08	13,60	0	20 000	1 470,59
13.	ul. Jeleniogórska	2016-12-07	17,50	0	27 000	1 542,86
14.	ul. Złota	2016-11-29	16,24	0	17 500	1 077,59
15.	ul. Bergiela	2016-12-05	16,81	0	39 000	2 320,05
16.	ul. Huenefelda	2017-03-22	18,71	0	25 000	1 336,18
17.	ul. Nieborowska	2017-07-10	16,37	0	20 000	1 221,75

IV. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY

4.1. Określenie rodzaju wartości rynkowej

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

"Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012:

'Wartość rynkowa' w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w trakcie sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

4.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe, wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej,**

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

V.1. OKREŚLENIE PRZYSZŁEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

5.1. Założenia przyjęte do wyceny

1. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona Gdańsku przy ulicy Piotrkowskiej 68 (nr budowlany Unruga 5A), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka gruntowa nr 10/309 o powierzchni 3741 m², obręb 74.

Nieruchomość jest zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym sześciokondygnacyjnym w trakcie budowy:

- **ul. Piotrkowska 68** – budynek o powierzchni użytkowej 2 897,40 m² w tym:

- powierzchnia użytkowa 55 lokali mieszkalnych - 2 502,50 m²

- powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych w piwnicy - 117,80 m²
- powierzchnia użytkowa 15 garaży - 277,10 m²

2. Lokalizacja nieruchomości na obszarze przyjętego rynku lokalnego jest atrakcyjna,
3. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych jest zróżnicowana od 31,10 m² do 62,50 m²,
4. Lokale mieszkalne usytuowane są na pięciu kondygnacjach budynków,
5. Stan techniczny budynków określono jako dobry,
6. Standard wykonania i wyposażenia lokali określono jako dobry,
7. Do wyceny przyjęto uśrednioną powierzchnię użytkową garażu 18,54 m²

Z uwagi na zróżnicowaną powierzchnię i położenie na kondygnacjach lokali mieszkalnych w budynku nr 5A wyceniane lokale podzielono na następujące grupy:

- A - lokale o powierzchni do 40 m² położone na I i II piętrze
- B - lokale o powierzchni do 40 m² położone na III piętrze
- C - lokale o powierzchni do 40 m² położone na IV i V piętrze
- D - lokale o powierzchni od 40 m² do 60 m² położone na I i II piętrze
- E - lokale o powierzchni od 40 m² do 60 m² położone na III piętrze
- F - lokale o powierzchni od 40 m² do 60 m² położone na IV i V piętrze
- G - lokale o powierzchni ponad do 60 m² położone na V piętrze

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), z tabeli na stronie 21-23:

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	Piętro	Powierzchnia m ²	Cena lokalu zł	Cena jednostkowa zł/m ²
1.	ul. Leskiego	2017-07-05	3	47,21	259 900	5 505,19
2.	ul. Olimpijska	2017-07-07	1	69,74	375 000	5 377,11
3.	ul. Porębskiego	2017-07-07	3	53,30	275 000	5 159,47
4.	ul. Łucznicza	2017-07-12	1	45,70	250 000	5 470,46
5.	ul. Jaworzniaków	2017-07-14	1	65,60	385 000	5 868,90

6.	ul. Porębskiego	2017-07-17	0	33,30	215 000	6 456,46
7.	ul. Sosnkowskiego	2017-07-24	2	66,80	355 000	5 314,37
8.	ul. Guderskiego	2017-07-24	2	66,86	395 000	5 907,87
9.	ul. Ofiar Grudnia 70	2017-07-27	3	36,00	229 000	6 361,11
10.	ul. Wawelska	2017-07-28	0	65,20	422 000	6 472,39
11.	ul. Piotrkowska	2017-08-04	2	50,90	287 000	5 638,51
12.	ul. Olimpijska	2017-08-05	2	49,50	269 000	5 434,34
13.	ul. Brylantowa	2017-08-07	0	32,78	169 000	5 155,58
14.	ul. Kielasa	2017-08-16	1	49,20	260 000	5 284,55
15.	ul. Częstochowska	2017-08-23	2	60,90	315 000	5 172,41
16.	ul. Guderskiego	2017-08-23	0	56,60	320 000	5 653,71
17.	ul. Guderskiego	2017-08-28	1	46,80	269 000	5 747,86
18.	ul. Leskiego	2017-08-31	4	42,90	219 820	5 124,01
19.	ul. Sosnkowskiego	2017-09-06	0	66,40	440 000	6 626,51
20.	ul. Guderskiego	2017-09-08	3	46,30	250 000	5 399,57
21.	ul. Guderskiego	2017-09-13	1	46,79	261 800	5 595,21
22.	ul. Jagiellonki	2017-09-14	0	33,20	226 000	6 807,23
23.	ul. Guderskiego	2017-09-14	0	68,70	345 000	5 021,83
24.	ul. Olimpijska	2017-09-15	1	47,04	257 000	5 463,44
25.	ul. Nowosądecka	2017-09-18	2	55,40	335 000	6 046,93
26.	ul. Jeleniogórska	2017-09-19	1	55,20	320 000	5 797,10
27.	ul. Wawelska	2017-09-22	2	56,30	345 000	6 127,89
28.	ul. Leskiego	2017-09-29	0	36,46	194 998	5 348,27
29.	ul. Guderskiego	2017-10-05	4	57,50	354 000	6 156,52
30.	ul. Porębskiego	2017-10-23	4	40,40	240 000	5 940,59
31.	ul. Guderskiego	2017-10-24	0	57,80	330 000	5 709,34
32.	ul. Jagiellonki	2017-10-27	3	33,10	219 000	6 616,31
33.	ul. Guderskiego	2017-10-27	1	56,50	290 000	5 132,74
34.	ul. Jagiellonki	2017-10-30	2	68,60	425 000	6 195,34
35.	ul. Olimpijska	2017-11-17	1	64,32	356 000	5 534,83
36.	ul. Jagiellonki	2017-11-17	3	65,60	380 000	5 792,68
37.	ul. Porębskiego	2017-11-21	1	41,42	230 000	5 552,87
38.	ul. Zwierkowskiego	2017-11-22	1	69,30	366 000	5 281,39

39.	ul. Sosnkowskiego	2017-11-25	2	44,20	230 000	5 203,62
40.	ul. Porębskiego	2017-11-29	2	31,27	190 000	6 076,11
41.	ul. Częstochowska	2017-11-30	0	44,50	275 000	6 179,78
42.	ul. Guderskiego	2017-12-04	1	45,98	244 000	5 306,66
43.	ul. Świętokrzyska	2017-12-04	0	42,21	275 000	6 515,04
44.	ul. Guderskiego	2017-12-05	3	57,40	334 000	5 818,82
45.	ul. Guderskiego	2017-12-08	0	58,00	350 000	6 034,48
46.	ul. Guderskiego	2017-12-11	1	33,59	170 000	5 061,03
47.	ul. Porębskiego	2018-01-10	3	61,30	334 000	5 448,61
48.	ul. Srebrna	2018-01-18	1	71,40	397 000	5 560,22
49.	ul. Kielasa	2018-01-18	2	65,39	355 000	5 428,96
50.	ul. Kielasa	2018-01-19	1	65,20	350 000	5 368,10
51.	ul. Porębskiego	2018-02-07	0	47,77	275 000	5 756,75

Na podstawie analizy cen transakcyjnych ustalono:

$$C_{\min} = 5\,021,83 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 6\,807,23 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 5\,706,23 \text{ zł/m}^2 \text{ (średnia z 51 transakcji)}$$

Zakres współczynnika korygującego [0,880 ; 1,193]

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, wyposażenie techniczne lokalu),
- wielkość powierzchni użytkowej lokalu (popyt na daną powierzchnię).

Tabela określająca wielkość współczynników korygujących dla poszczególnych cech:

Lp.	Cecha	Opis cechy	Wpływ %	min	max	Współczynniki korygujące
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna – położenie w centrum dzielnicy z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury lokalnej	25%	0,220	0,298	0,298
		atrakcyjna – położenie w bliskiej odległości od centrum dzielnicy z dobrym dostępem do infrastruktury lokalnej				0,272
		średnio atrakcyjna - położenie poza centrum dzielnicy z dość dobrym dostępem do infrastruktury lokalnej				0,246
		dość atrakcyjna - położenie na obrzeżach dzielnicy, bez dostępu do infrastruktury				0,220
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	do 40 m ²	20%	0,176	0,239	0,239
		od 40 m ² do 60 m ²				0,207
		powyżej do 60 m ²				0,176
3.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	15%	0,132	0,179	0,179
		dobry				0,155
		dość dobry				0,132
4.	Położenie lokalu na kondygnacji	I i II piętro	15%	0,132	0,179	0,179
		III piętro				0,164
		parter				0,149
		pozostałe kondygnacje				0,132
5.	Stan techniczny lokalu i standard lokalu	bardzo dobry	25%	0,220	0,298	0,298
		dobry				0,272
		dość dobry				0,246
		zadowalający				0,220
	SUMA		100%	0,880	1,193	

5.4. Określenie wartości lokali mieszkalnych - grupa A

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,220 - 0,298	0,272
2.	Powierzchnia użytkowa - popyt	do 40 m ²	0,176 - 0,239	0,239
3.	Stan techniczny budynku	dobry	0,132 - 0,179	0,155
4.	Położenie na kondygnacji	I i II piętro	0,132 - 0,179	0,179
5.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokali	dobry	0,220 - 0,298	0,272
ΣU			0,880 - 1,193	1,117

$$W = C_{\text{sr}} * \Sigma U = 5\,706,23 \text{ zł/m}^2 * 1,117 = 6\,373,85 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto dla grupy A:

$$W_m = 6\,374 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery złote.

5.5. Określenie wartości lokali mieszkalnych - grupa B

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,220 - 0,298	0,272
2.	Powierzchnia użytkowa - popyt	do 40 m ²	0,176 - 0,239	0,239
3.	Stan techniczny budynku	dobry	0,132 - 0,179	0,155
4.	Położenie na kondygnacji	III piętro	0,132 - 0,179	0,164
5.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokali	dobry	0,220 - 0,298	0,272
ΣU			0,880 - 1,193	1,102

$$W = C_{\text{sr}} * \sum U = 5\,706,23 \text{ zł/m}^2 * 1,102 = 6\,288,26 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto dla grupy B:

$$W_m = 6\,288 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt osiem złotych.

5.6. Określenie wartości lokali mieszkalnych - grupa C

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,220 - 0,298	0,272
2.	Powierzchnia użytkowa - popyt	do 40 m ²	0,176 - 0,239	0,239
3.	Stan techniczny budynku	dobry	0,132 - 0,179	0,155
4.	Położenie na kondygnacji	IV i V piętro	0,132 - 0,179	0,132
5.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokali	dobry	0,220 - 0,298	0,272
$\sum U$			0,880 - 1,193	1,070

$$W = C_{\text{sr}} * \sum U = 5\,706,23 \text{ zł/m}^2 * 1,070 = 6\,105,66 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto dla grupy C:

$$W_m = 6\,105 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy sto pięć złotych.

5.7. Określenie wartości lokali mieszkalnych - grupa D

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,220 - 0,298	0,272
2.	Powierzchnia użytkowa - popyt	od 40 m ² do 60 m ²	0,176 - 0,239	0,207
3.	Stan techniczny budynku	dobry	0,132 - 0,179	0,155
4.	Położenie na kondygnacji	I i II piętro	0,132 - 0,179	0,179
5.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokali	dobry	0,220 - 0,298	0,272
ΣU			0,880 - 1,193	1,085

$$W = C_{\xi r} * \Sigma U = 5\,706,23 \text{ zł/m}^2 * 1,085 = 6\,191,25 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto dla grupy D:

$$W_m = 6\,191 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy sto dziewięćdziesiąt jeden złotych.

5.8. Określenie wartości lokali mieszkalnych - grupa E

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,220 - 0,298	0,272
2.	Powierzchnia użytkowa - popyt	od 40 m ² do 60 m ²	0,176 - 0,239	0,207
3.	Stan techniczny budynku	dobry	0,132 - 0,179	0,155
4.	Położenie na kondygnacji	III piętro	0,132 - 0,179	0,164
5.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokali	dobry	0,220 - 0,298	0,272
ΣU			0,880 - 1,193	1,070

$$W = C_{\xi r} * \sum U = 5\,706,23 \text{ zł/m}^2 * 1,070 = 6\,105,66 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto dla grupy E:

$$W_m = 6\,106 \text{ zł}$$

słownie: sześć tysięcy sto sześć złotych.

5.9. Określenie wartości lokali mieszkalnych - grupa F

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,220 - 0,298	0,272
2.	Powierzchnia użytkowa - popyt	od 40 m ² do 60 m ²	0,176 - 0,239	0,207
3.	Stan techniczny budynku	dobry	0,132 - 0,179	0,155
4.	Położenie na kondygnacji	IV i V piętro	0,132 - 0,179	0,132
5.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokali	dobry	0,220 - 0,298	0,272
ΣU			0,880 - 1,193	1,038

$$W = C_{\xi r} * \sum U = 5\,706,23 \text{ zł/m}^2 * 1,038 = 5\,923,06 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto dla grupy F:

$$W_m = 5\,923 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy złote.

5.10. Określenie wartości lokali mieszkalnych - grupa G

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,220 - 0,298	0,272
2.	Powierzchnia użytkowa - popyt	powyżej 60 m ²	0,176 - 0,239	0,176
3.	Stan techniczny budynku	dobry	0,132 - 0,179	0,155
4.	Położenie na kondygnacji	V piętro	0,132 - 0,179	0,132
5.	Stan techniczny, standard wykonania i wyposażenia lokali	dobry	0,220 - 0,298	0,272
ΣU			0,880 - 1,193	1,007

$$W = C_{\Sigma r} * \Sigma U = 5\,706,23 \text{ zł/m}^2 * 1,007 = 5\,746,17 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto dla grupy G:

$$W_m = 5\,746 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy siedemset czterdzieści sześć złotych.

ZESTAWIENIE WARTOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH**UNRUGA 5A****(ul. Piotrkowska 68)**

Nr lokalu	kondygnacja	Powierzchnia użytkowa lokalu m ²	Powierzchnia komórki lokatorskiej m ²	Wartość jednostkowa lokalu zł/m ²	Wartość nieruchomości lokalowej zł
1	1	36,60	1,9	6 374	233 288
2	1	47,10	1,9	6 191	291 596
3	1	50,30	1,9	6 191	311 407
4	1	31,60	1,9	6 374	201 418
5	1	38,60	1,9	6 374	246 036

6	1	60,00	2,1	6 191	371 460
7	2	36,50	2,1	6 374	232 651
8	2	47,10	2,1	6 191	291 596
9	2	50,10	2,1	6 191	310 169
10	2	31,50	2,1	6 374	200 781
11	2	38,40	2,1	6 374	244 762
12	2	60,00	2,1	6 191	371 460
13	3	36,50	2,0	6 288	229 512
14	3	46,60	1,9	6 106	284 540
15	3	49,80	2,0	6 106	304 079
16	3	31,30	2,2	6 288	196 814
17	3	38,20	2,2	6 288	240 202
18	3	59,80	3,0	6 106	365 139
19	4	36,20	2,3	6 105	221 001
20	4	46,60	2,3	5 923	276 012
21	4	49,80	2,0	5 923	294 965
22	4	31,10	1,9	6 105	189 866
23	4	37,90	2,0	6 105	231 380
24	4	59,70	2,0	5 746	343 036
25	5	36,20	2,3	6 105	221 001
26	5	46,60	2,3	5 923	276 012
27	5	49,70	2,3	5 923	294 373
28	5	31,10	1,8	6 105	189 866
29	5	37,90	2,1	6 105	231 380
30	5	62,50	2,0	5 746	359 125
31	1	60,00	2,4	6 191	371 460
32	1	41,40	2,4	6 191	256 307
33	1	35,10	2,4	6 374	223 727
34	1	53,80	2,5	6 191	333 076
35	1	48,10	2,4	6 191	297 787
36	2	60,00	2,4	6 191	371 460
37	2	41,20	2,4	6 191	255 069

38	2	34,70	2,4	6 374	221 178
39	2	53,50	2,4	6 191	331 219
40	2	48,00	2,4	6 191	297 168
41	3	59,80	2,4	6 106	365 139
42	3	41,10	2,4	6 106	250 957
43	3	34,70	2,6	6 288	218 194
44	3	53,30	2,6	6 106	325 450
45	3	48,00	2,6	6 106	293 088
46	4	59,70	2,6	5 923	353 603
47	4	40,90	1,9	5 923	242 251
48	4	34,30	1,8	6 105	209 402
49	4	53,20	1,7	5 923	315 104
50	4	47,80	1,7	5 923	283 119
51	5	62,50	1,7	5 746	359 125
52	5	40,90	1,7	5 923	242 251
53	5	34,30	1,7	6 105	209 402
54	5	53,20	1,7	5 923	315 104
55	5	47,70	1,8	5 923	282 527
RAZEM		2502,50	117,8		15 278 090

B. Określenie wartości lokali użytkowych - garaży

5.11. Przyjęta baza danych nieruchomości porównawczych

Baza danych o cenach nieruchomości lokalowych, lokali użytkowych - garaży z rynku lokalnego (rynek wtórny), str. 23 operatu:

Lp.	Lokalizacja - ulica	Data transakcji	Powierzchnia m ²	Piętro	Cena garażu zł	Cena jednostkowa zł/m ²
1.	ul. Ametystowa	2016-06-23	17,80	0	25 000	1 404,49
2.	ul. Okulickiego	2016-06-10	19,50	0	40 000	2 051,28
3.	ul. Hokejowa	2016-06-07	15,00	0	16 000	1 066,67
4.	ul. Bergiela	2016-05-18	15,36	0	41 780	2 720,05
5.	ul. Kurierów AK	2016-04-29	24,40	0	38 000	1 557,38

6.	ul. Bergiela	2016-05-18	29,01	0	60 000	2 068,25
7.	ul. Porębskiego	2016-04-06	18,97	0	20 000	1 054,30
8.	ul. Przemyska	2016-12-06	15,99	0	30 500	1 907,44
9.	ul. Przemyska	2016-09-19	15,00	0	25 000	1 666,67
10.	ul. Przemyska	2017-03-31	15,00	0	30 000	2 000,00
11.	ul. A. Jagiellonki	2017-03-23	15,00	0	42 000	2 800,00
12.	ul. Sosnkowskiego	2016-12-08	13,60	0	20 000	1 470,59
13.	ul. Jeleniogórska	2016-12-07	17,50	0	27 000	1 542,86
14.	ul. Złota	2016-11-29	16,24	0	17 500	1 077,59
15.	ul. Bergiela	2016-12-05	16,81	0	39 000	2 320,05
16.	ul. Huenefelda	2017-03-22	18,71	0	25 000	1 336,18
17.	ul. Nieborowska	2017-07-10	16,37	0	20 000	1 221,75

Na podstawie analizy cen transakcyjnych ustalono:

$$C_{\min} = 1\,054,30 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 2\,800,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 1\,752,74 \text{ zł/m}^2 \text{ (średnia z 17 transakcji)}$$

Zakres współczynnika korygującego [0,601 ; 1,597]

5.12. 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%	0,090 - 0,239
2.	Dostęp komunikacyjny (bardzo dobry, dobry, dość dobry)	25%	0,150 - 0,400
3.	Stan techniczny budynku (bardzo dobry, dobry, dość dobry)	20%	0,121 - 0,319
4.	Uzbrojenie terenu – wyposażenie w instalacje (pełne, niepełne – brak 1 czynnika, brak uzbrojenia)	25%	0,150 - 0,400
5.	Powierzchnia użytkowa (do 18 m ² , do 20 m ² , do 22 m ² , powyżej 22 m ²)	15%	0,090 - 0,239
Σ		100%	0,601 - 1,597

5.13. Określenie wartości lokali użytkowych - garaży

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniany lokal	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianego lokalu
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,090 - 0,239	0,190
2.	Dostęp komunikacyjny	dobry	0,150 - 0,400	0,275
3.	Stan techniczny budynku	dobry	0,121 - 0,319	0,220
4.	Wypożyczenie w instalacje	niepełne	0,150 - 0,400	0,275
5.	Powierzchnia użytkowa	18,54 m ²	0,090 - 0,239	0,140
ΣU			0,601 - 1,597	1,100
$W = C_{\text{śr}} * \Sigma U * E = 1\,752,74 * 1,100 = 1\,928,01 \text{ zł/m}^2$				

Oszacowana wartość nieruchomości lokalowej - garażu wynosi:

$$W = 1\,928,01 \text{ zł/m}^2 \times 18,54 \text{ m}^2 = 35\,745,30 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$W_G = 35\,700 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści pięć tysięcy siedemset złotych.

5.14. Określenie wartości garaży w budynku

Budynek ul. Piotrkowska 68

Budynek nr 68 - 15 garaży

Wartość garaży razem:

$$W = 15 \times 35\,700 \text{ zł} = 535\,500 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$W_G = 535\,500 \text{ zł}$$

słownie: pięćset trzydzieści pięć tysięcy pięćset złotych.

5.15. PRZYSZŁA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WYNOSI

$$W_N = 15\,278\,090 \text{ zł} + 535\,500 \text{ zł}$$

$$W_N = 15\,813\,590 \text{ zł}$$

słownie: piętnaście milionów osiemset trzysta pięćset dziewięćdziesiąt złotych.

VI. OKREŚLENIE OBECNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**6.1. Określenie wartości nieruchomości gruntowej – działka nr 10/309**

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 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.

Baza danych o cenach nieruchomości gruntowych z rynku lokalnego (rynek wtórny):

Lp	Lokalizacja	Data transakcji	Cena zł	Powierzchnia m ²	Cena jednostkowa zł/m ²
1.	Gdańsk, obręb 75	2017-01-11	331 000	770	429,87
2.	Gdańsk, obręb 75	2016-04-14	13 210 400	37 744	350,00
3.	Gdańsk, obręb 75	2017-01-10	320 000	1 856	172,41
4.	Gdańsk, obręb 75	2017-02-10	900 000	2 502	359,71
5.	Gdańsk, obręb 74	2016-12-27	9 856 835	33 413	295,00
6.	Gdańsk, obręb 74	2017-02-16	227 642	762	298,74
7.	Gdańsk, obręb 74	2017-04-04	500 001	2 303	217,11
8.	Gdańsk, obręb 74	2017-01-26	910 000	2 642	344,44
9.	Gdańsk, obręb 74	2016-12-16	315 000	999	315,32

10.	Gdańsk, obręb 74	2016-12-01	312 000	1 007	309,83
11.	Gdańsk, obręb 74	2017-01-11	545 000	1 001	544,46
12.	Gdańsk, obręb 74	2017-01-27	128 370	389	330,00
13.	Gdańsk, obręb 74	2017-01-27	116 490	353	330,00
14.	Gdańsk, obręb 74	2017-01-16	265 000	700	378,57
15.	Gdańsk, obręb 74	2017-03-29	180 000	820	219,51

Na podstawie analizy zmian cen transakcyjnych ustalono:

$$C_{\min} = 172,41 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 544,46 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 326,33 \text{ zł/m}^2 \text{ (średnia z 15 transakcji)}$$

Zakres współczynnika korygującego [0,528 ; 1,668]

6.2. Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Z obserwacji rynku lokalnego wynika, że na cenę 1m^2 nieruchomości gruntowych – działkę niezabudowanych, zasadniczy wpływ mają następujące cechy porównawcze:

- * lokalizacja,
- * powierzchnia działki,
- * uzbrojenie terenu,
- * dostęp komunikacyjny,
- * stan otoczenia nieruchomości.

Tabela określająca wielkość współczynników korygujących dla poszczególnych cech:

Lp.	Cecha	Opis cechy	Wpływ %	min	max	Współczynniki korygujące
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna – położenie w centrum dzielnic z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury lokalnej	25%	0,132	0,417	0,417
		atrakcyjna – położenie w bliskiej odległości od centrum dzielnic z dobrym dostępem do infrastruktury lokalnej				0,322
		średnio atrakcyjna – położenie poza centrum dzielnic z dość dobrym dostępem do infrastruktury lokalnej				0,227
		dość atrakcyjna – położenie na obrzeżach miejscowości, bez dostępu do infrastruktury				0,132

2.	Powierzchnia działki	do 1 000 m ²	15%	0,079	0,250	0,250
		do 2 000 m ²				0,193
		do 5 000 m ²				0,136
		powyżej 5 000 m ²				0,079
3.	Dostęp komunikacyjny, droga dojazdowa	bardzo dobry – dojazd głównymi trasami komunikacyjnymi w centrum, droga urządzona	20%	0,106	0,334	0,334
		dobry – dojazd głównymi ulicami poza centrum, droga urządzona				0,220
		dość dobry – dojazd ulicami lokalnymi, wewnętrznymi, droga nieurządzona				0,106
4.	Uzbrojenie działki	pełne	25%	0,132	0,417	0,417
		niepełne brak 1 czynnika				0,322
		niepełne brak 2 czynników				0,227
		brak uzbrojenia				0,132
5.	Stan otoczenia nieruchomości	otoczenie korzystne – intensywna zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, otoczenie zagospodarowane	15%	0,079	0,250	0,250
		otoczenie średnio korzystne – średnio intensywna zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, otoczenie zagospodarowane				0,164
		otoczenie mało korzystne - rozproszona zabudowa mieszkaniowa, tereny niezagospodarowane, ograniczony dostęp do infrastruktury				0,079
	SUMA		100%	0,528	1,668	

6.3. Określenie wartości nieruchomości gruntowej

Lp.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Wyceniana działka	Zakres współczynnika korygującego	Wartość współczynnika wycenianej działki
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	0,132 - 0,417	0,322
2.	Powierzchnia działki	3 741 m ²	0,079 - 0,250	0,136
3.	Dostęp komunikacyjny	dobry	0,106 - 0,334	0,220
4.	Uzbrojenie terenu działki	pełne	0,132 - 0,417	0,417
5.	Stan otoczenia nieruchomości	korzystny	0,079 - 0,250	0,250
ΣU			0,528 - 1,668	1,345
$W = C_{\text{śr}} * \Sigma U = 326,33 \text{ zł/m}^2 * 1,345 = 438,91 \text{ zł/m}^2$				

$$W = 3\,741 \text{ m}^2 \times 438,91 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 1\,641\,962,31 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{W = 1\,641\,900 \text{ zł}}$$

słownie: jeden milion sześćset czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset złotych.

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

W punkcie 5.15. 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 48,00%. 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 - 15 813 590 zł

W_G - wartość działki nr 10/309 - 1 641 900 zł

S_Z - stopień zaawansowania budowy - 48,00 %

$$W_{NA} = (15\,813\,590 - 1\,641\,900) * 0,480 + 1\,641\,900$$

$$W_{NA} = 8\,444\,311,20 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$\mathbf{W_{NA} = 8\,444\,300 \text{ zł}}$$

słownie: osiem milionów czterysta czterdzieści cztery tysiące trzysta 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:

$$W_W = W_N \times 0,80 = 15\,813\,590 \text{ zł} \times 0,80 = \mathbf{12\,650\,872 \text{ zł}}$$

słownie: dwanaście milionów sześćset pięćdziesiąt tysięcy osiemset siedemdziesiąt dwa złote.

obejmuje:

Wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży lokali mieszkalnych:

$$W_{wm} = W_N \times 0,80 = 15\,278\,090 \text{ zł} \times 0,80 = \mathbf{12\,222\,472 \text{ zł}}$$

słownie: dwanaście milionów dwieście dwadzieścia dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt dwa złote.

i wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży garaży:

$$W_{wg} = W_N \times 0,80 = 535\,500 \text{ zł} \times 0,80 = \mathbf{428\,400 \text{ zł}}$$

słownie: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy czterysta złotych.

VIII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

8.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiekolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
- 3) Przyjęto, że budynek został wybudowany i będzie użytkowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie przyszłe prace oraz przebudowy będą realizowane zgodnie z prawem.
- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 5) Przyjęto, że budynek posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.
- 6) Przyjęto, że nieruchomość jest podłączona do publicznej sieci mediów, w tym do sieci gazowej, elektrycznej, wodnej, telekomunikacyjnej i kanalizacyjnej.
- 7) Przyjęto, że w czasie remontu budynku nie użyto żadnych szkodliwe lub niebezpieczne materiały oraz technologie, w tym cement z domieszką glinu, dodatku chlorku wapnia, płyty drewnopochodne jako stałe pokrycie oraz inne podobne materiały. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania tego zakresu.
- 8) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 9) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

8.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

- 2) Potwierdzam, że w procesie sporządzenia operatu uwzględnione zostały Wytyczne Banku dotyczące określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku.
- 3) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 4) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 5) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 6) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 7) Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 8) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.

Operat szacunkowy wykonała:

Mgr inż. Joanna Kaiser
Rzeczoznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe MGPIB nr 2238



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 295315/8.

ZAŁĄCZNIK nr 1 Informacja o obszarach ryzyka

(Zgodnie z pkt. 4.2 i 4.3 standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych "Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności")

OBSZARY RYZYKA:

I. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości:

- Przewiduje się stały popyt na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, obejmującymi lokale mieszkalne i garaże, w atrakcyjnych lokalizacjach w pobliżu centrum Gdańska,
- Przewiduje się stały poziom podaży budynków mieszkalnych wielorodzinnych i lokali mieszkalnych.
- Przewiduje się stabilizację rynku nieruchomości oraz brak znaczących zmian demograficznych.

II. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów:

- ryzyko zmian lokalnych preferencji;
- ryzyko lokalizacji;
- ryzyko związane ze stanem technicznym i użytkowym budynku;
- ryzyko wynikające z procesu budowlanego:
 - ryzyko administracyjne (uzyskanie pozwoleń i decyzji),
 - ryzyko błędów projektowych,
 - ryzyko kosztów budowy i kosztów dodatkowych,
 - ryzyko błędów budowlanych,
 - ryzyko zarządzania budową i wykonawcy,
 - ryzyko związane z procesem sprzedaży,
- przewidywany koszt obsługi nieruchomości;
- ryzyko wynikające z reputacji inwestora;
- ryzyko wzrostu poziomu pustostanów i opóźnienia w płatności.

Nie przewiduje się ryzyka związanego z oceną nieruchomości przez inwestorów.

III. Ogólna opinia na temat kierunku wpływu ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości:

- Nie przewiduje się ryzyka związanego z daną nieruchomością.
- Nieruchomość może stanowić zabezpieczenie wierzytelności banku.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Województwo: pomorskie
Powiat: m.Gdańsk
Jednostka ewidencyjna: 226101_1, M.Gdańsk
Obręb ewidencyjny: Nr 0074, Łostowice

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 20.02.2017 08:50:32

według stanu na dzień: 20.02.2017 08:50:32

Nr jednostki rejestrowej: G1370

KW GD1G/00196674/8

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO "MOTŁAWA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Królikarnia 13, 80-774 Gdańsk

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
3	10/309	ul. Piotrkowska 68	0.3741	RIVa	0.3741	GD1G/00196674/8
Identyfikator: 226101_1.0074.10/309 Działka objęta formą ochrony przyrody: - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
		Razem powierzchnia działek:	0.3741 ha			
		Słownie:	trzy tysiące siedemset czterdzieści jeden metrów kwadratowych			


UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 2.8457 ha (dwa hektary osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych)

Oznaczenia klas i użytków
RIVa - Grunty orne

PODINSPEKTOR

Helena Szpadzik
dnia: 20.02.2017

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU GEODEZJI
KIEROWNIK
REFERATU ZASOBU GEODEZYJNEGO

(sporządził: data i podpis)

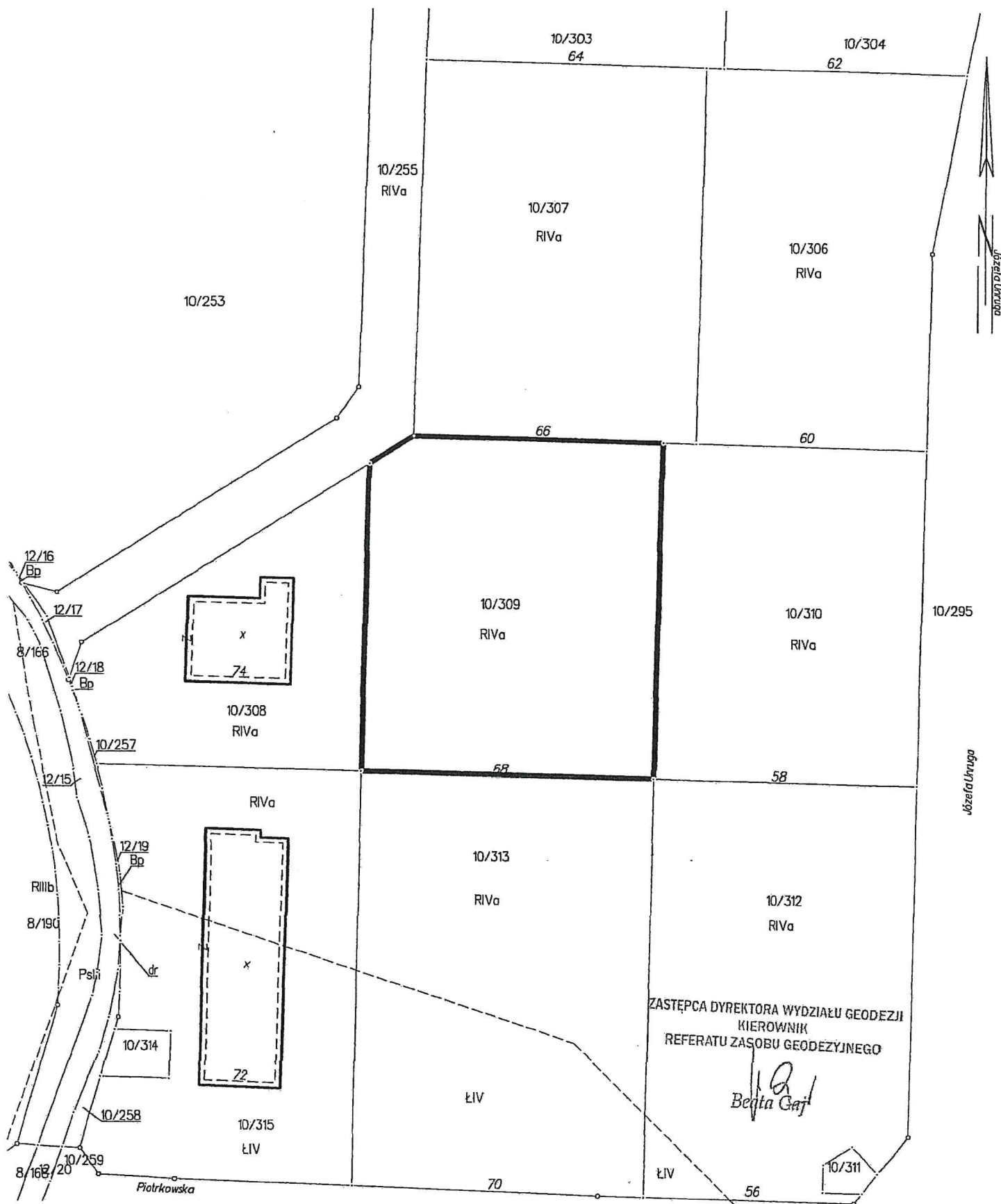
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis



URZĄD MIEJSKI W GDAŃSKU
WYDZIAŁ GEODEZJI
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk
-12-

Województwo: pomorskie
Powiat: m.Gdańsk
Jednostka ewidencyjna: 226101_1, M.Gdańsk
Obręb: 0074, Łostowice

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW SKALA 1:1000



Gdańsk dn. 2017-02-20
Sporządził(o) wydruk: Helena Szpadzik

PODINSPEKTOR
Helena Szpadzik
Helena Szpadzik

WYPIS Z KSIĘGI WIECZYTEJ

Miejsce badania księgi wieczystej	Sąd Rejonowy w Gdańsku Wydział Ksiąg Wieczystych
Data badania	18.05.2018 r.
Numer księgi wieczystej	GD1G/00295315/8
Położenie i adres nieruchomości	Gdańsk, ul. Piotrkowska 68.

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Pełna treść działu:

Województwo pomorskie. M. Gdańsk.

Obręb 74 - Łostowice.

Działka nr 10/309, R – grunty orne, ul. Piotrkowska 68.

Dział I Sp.:

Brak wpisów.

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Pełna treść działu:

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

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Pełna treść działu:

Ograniczone prawa rzeczowe:

1. Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego 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.
2. Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 10/305 obszaru 0,0092 ha objętej księgą wieczystą GD1G/00282820/7, polegająca na prawie przejazdu i przechodu po istniejących lub planowanych ciągach pieszojezdnym zlokalizowanych na działkach nr 10/303, nr 10/304, nr 10/306, nr 10/307, nr 10/309, nr 10/310, nr 10/312 i nr 10/313, wiodących od drogi publicznej przez działki nr 10/303, nr 10/304, nr 10/306, nr 10/307, nr 10/309, nr 10/310, nr 10/312 i nr 10/313 aż do działki nr 10/305 obszaru 0,0092 ha objętej księgą wieczystą GD1G/00282820/7.
3. Odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu, polegająca na:
 - a) prawie do korzystania z działek nr 10/303, nr 10/304, nr 10/306, nr 10/307, nr 10/309, nr 10/310, nr 10/312 i nr 10/313 w zakresie niezbędnym do posadowienia na nich urządzeń elektroenergetycznych w postaci: sieci

elektroenergetycznej sn 15kv i nn 0,4 kv, służących do przesyłu energii elektrycznej-oznaczonych na rzucie graficznym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu;

b) obowiązku znoszenia istnienia posadowionych na działkach nr 10/303, nr 10/304, nr 10/306, nr 10/307, nr 10/309, nr 10/310, nr 10/312 i nr 10/313 urządzeń , o których mowa w pkt a), po ich posadowieniu;

c) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt a) i b) wraz z prawem wejścia i wjazdu na nieruchomość obciążoną odpowiednim sprzętem, zarówno przez pracowników Energa-Operator Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdańsku, jak i przez wszystkie podmioty i osoby, którymi ta spółka posługuje się w związku z prowadzoną działalnością.

4.Nieoznaczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu polegająca na prawie przejazdu i przechodu do drogi publicznej - ulicy Piotrkowskiej, po istniejących lub przyszłych ciągach pieszo-jezdnym, ograniczając wykonanie tej służebności do działek o numerach 10/313 i 10/312 - na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr 10/311.

5.Odpłatna oraz nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej : działek nr 10/309 oraz 10/312 oraz 10/313 w zakresie trwałego posadowienia i eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej wraz z uzbrojeniem , sieci wodociągowej wraz z uzbrojeniem oraz kabla zasilającego stację podnoszenia ciśnienia wody zlokalizowanej na działce 10/311, a także swobodnego do tych sieci i urządzeń dostępu celem konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii, przebudowy, rozbudowy i włączeń do tych sieci.

DZIAŁ IV HIPOTEKA

Pełna treść działu:

Brak wpisów.



Karp