

**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

działka nr 157/5, obręb nr 33

**woj. pomorskie**

Strona 1

# **OPERAT SZACUNKOWY**

## **NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

# **GDAŃSK**

## **ul. Braci Majewskich 24**

**działka nr 157/5**

**obręb nr 33**

**woj. pomorskie**



**Gdańsk, dnia 29.01.2018 r.**

**Sporządził:**



<b>RADIUS</b> Obrót i Wycena Nieruchomości Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy 80-286 Gdańsk ul. Jaškowa Dolina 72/7 tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47 e-mail: radius@radius.gda.pl	Temat: OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ <b>Gdańsk ul. Braci Majewskich 24</b> działka nr 157/5, obręb nr 33 woj. pomorskie	Strona 2
--	---	----------

## 1. SPIS TREŚCI:

1. SPIS TREŚCI: .....	2
2. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO .....	3
3. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY .....	4
4. OKREŚLENIE CELU WYCENY .....	4
5. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
8. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI .....	12
9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY .....	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	15
11. WYNIK KOŃCOWY .....	19
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	19
13. ZAŁĄCZNIKI .....	19

**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**  
Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy  
80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7  
tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47  
e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ  
**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**  
działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie

Strona 3

## **2. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO** **nieruchomości gruntowej zabudowanej**

### **2.1. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

**Miejscowość:** Gdańsk  
**Działka nr:** 157/5  
**Ulica:** Braci Majewskich 24  
**Obręb nr:** 33  
**Województwo:** pomorskie  
**KW nr:** GD1G/00125261/2

**ZAKRES WYCENY:** obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu oraz prawo własności budynku hotelowym przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania.

### **2.2. CEL WYCENY:**

Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu ustalenia ceny sprzedaży.

### **2.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIE:**

Podejście porównawcze (grunt), podejście kosztowe (budynek).

### **2.4. KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomość zabudowana zlokalizowana jest w Gdańsku przy ul. Braci Majewskich 24 składa się z: działki gruntowej nr 157/5 obręb nr 33 o pow. 2.204 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem hotelowym o pow. użytkowej 1360,28 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00125261/2 prowadzoną przez III Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku.

Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nieruchomości znajduje się na obszarze o przewadze funkcji mieszkaniowej.

### **2.5. OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Łączna wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Gdańsku przy ul. Braci Majewskiej 24, obręb 33, dz. nr 157/5, wynosi:

a) prawo własności działki gruntowej nr 157/5 o pow. 2.204 m <sup>2</sup> -	1.813.892 zł
b) wartość budynku wraz z instalacjami i elementami zagospodarowania terenu bez wartości gruntu -	743.492 zł
<b>razem</b>	<b>2.557.384 zł</b>
	<b>≈ 2.557.400 zł</b>

(słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych)

### **2.6. DATY:**

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny:   | 29.01.2018 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:                       | 29.01.2018 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 25.01.2018 r. |
| 4. Data dokonania oględzin nieruchomości:                                    | 25.01.2018 r. |

Gdańsk, dnia 29.01.2018 r.

Autor opracowania:



## RADIUS

Obrót i Wycena Nieruchomości  
Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy  
80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7  
tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47  
e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ  
Gdańsk ul. Braci Majewskich 24  
działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie

Strona 4

### 3. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

**PRZEDMIOT WYCENY:** stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Gdańsku przy ul. Braci Majewskich 24, obręb 33, woj. pomorskie, w jej skład wchodzi prawo własności działki gruntu nr 157/5 o pow. 2.204 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym - hotelem o pow. użytkowej 1360,28 m<sup>2</sup>. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00125261/2 prowadzoną przez III Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku.

**ZAKRES WYCENY:** obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu oraz prawo własności budynku przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania.

### 4. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w celu ustalenia ceny sprzedaży.

### 5. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

#### 5.1. ZLECENIODAWCA:

Copernicus Podmiot Leczniczy Sp. z o.o.  
ul. Nowe Ogrody 1-6  
80-803 Gdańsk

#### 5.2. ZLECENIOBIORCA:

**Radius Obrót i Wycena Nieruchomości**  
ul. Jaśkowa Dolina 72/1  
80 – 286 Gdańsk

#### 5.3. PODSTAWY MERYTORYCZNO - PRAWNE

1. *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 23 grudnia 2016 r. poz. 2147).*
2. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.)*

#### 5.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny, wydawnictwo Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2008 r.
2. Wizja lokalna w terenie w dniu 25.01.2018 r.
3. Księga wieczysta KW nr GD1G/00248927/7 prowadzona przez III Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku.
4. Materiały udostępnione przez Zleceniodawcę
5. Zbiór transakcji uzyskanych z analizy bazy aktów notarialnych prowadzonej przez Urząd Miejski w Gdańsku.
6. Informacja z ewidencji gruntów
7. Informacja na temat przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
8. Własna baza danych
9. Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych IV kwartał 2017 r. wyd. Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. Warszawa 2017 r.

## 6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny:   | 29.01.2018 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:                       | 29.01.2018 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 25.01.2018 r. |
| 4. Data dokonania oględzin nieruchomości:                                    | 25.01.2018 r. |

## 7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 7.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

**M. in. dla działki gruntowej nr 157/5, obręb 33** prowadzona Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **KW GD1G/00125261/2**:

Na podstawie badania księgi wieczystej poprzez Elektroniczną Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 29.01.2018 r. ustalono:

*Typ księgi: nieruchomość gruntowa*

#### **Dział I Oznaczenie nieruchomości**

Położenie: pomorskiej, m. Gdańsk

m. in.

Oznaczenie: działka nr 157/5, obręb ewidencyjny: 0033, 33

ul. Majewskich 24

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,7201 ha

#### **Dział I Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisu.

#### **Dział II Własność**

Właściciel: Copernicus Podmiot Lecznicy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. Regon 22196438500000.

#### **Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisu.

#### **Dział IV Hipoteka**

Hipoteka umowna . Kwota 15.000.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).

Kredyt, odsetki oraz inne należności uboczne określone w oświadczeniu banku, umowa kredytu nr BKO-PLN-CBKGD-13-000029 z dnia 22.11.2013 r. Na rzecz Nordea Bank Polska Spółka Akcyjna.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania stanu elektronicznej księgi wieczystej KW GD1G/00248927/7 z dnia 29.01.2018 r.

### OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	OZNACZENIE
1	WOJEWÓDZTWO	POMORSKIE
2	POWIAT	m. Gdańsk
3	JEDNOSTKA EWIDENCYJNA	M Gdańsk [226101_1]
4	OBRĘB EWIDENCYJNY	0033, 033
5	NR DZIAŁKI/ POWIERZCHNIA	<b>157/5</b> <b>0,2204 ha</b>
6	RODZAJ UŻYTKU	<b>Bi</b> <b>0,2204 ha</b>
7	ADRES	ul. Majewskich 24
8	KSIĘGA WIECZYSTA	GD1G/00125261/2

Budynek na działce 157/5 nie jest wpisany do rejestru zabytków. Nieruchomość nie leży w strefie ochrony konserwatora zabytków. Na terenie nieruchomości nie ma pomników przyrody. Nieruchomość nie leży w strefie ochrony konserwatora przyrody. Nieruchomość nie jest położona na obszarach: terenów górniczych, parków narodowych, graniczących z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, morskiego pasa nadbrzeżnego (w tym pasa ochronnego lub pasa technicznego), morskich znajdujących się w granicach portów lub przystani morskich w rozumieniu Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (Dz.U. 2010 nr 33 poz. 179 z późn. zm.). Nieruchomość nie jest położona na terenie zamkniętym w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (tekst jednolity Dz.U. 2016 nr 0 poz. 1629 z późn. zm.). Działka nr 157/5 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Braci Majewskich.

## 7.2. OPIS POŁOŻENIA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Nieruchomość zlokalizowana jest w Gdańsku, dzielnicy Zaspa przy ul. Braci Majewskich, składa się z działki gruntowej nr 157/5 obręb nr 33 o pow. 2.204 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem hotelowym „Sępólno 2” o pow. użytkowej 1360,28 m<sup>2</sup>.

**Gdańsk** – miasto portowe w Polsce nad Morzem Bałtyckim, położone u ujścia Motławy do Wisły nad Zatoką Gdańską, na Pobrzeżu Gdańskim. Wraz z Gdynią i Sopotem tworzy Trójmiasto. Centrum kulturalne, naukowe i gospodarcze oraz węzeł komunikacyjny północnej Polski, stolica województwa pomorskiego oraz archidiecezji gdańskiej. Gdańsk z 456 874 mieszkańcami zajmuje szóste miejsce w Polsce pod względem liczby ludności, a z 261,7 km<sup>2</sup> siódme pod względem powierzchni. Aglomerację gdańską zamieszkuje ok. 1,2 mln. Jest jednym z najstarszych miast Polski, o ponad tysiącletniej historii. Gdańsk posiada wartościowe zabytki architektury, działa w nim wiele instytucji i placówek kulturalnych, jest również miastem królewskim i hanzeatyckim, swego czasu najludniejszym i najbogatszym w Rzeczypospolitej. Pierwsza wzmianka o Gdańsku pochodzi z 997 r. i tę datę często przyjmuje się umownie jako początek dziejów miasta chociaż już w VII była tu osada rybacka. Gdańsk uznawany jest za symboliczne miejsce wybuchu II wojny światowej oraz początku upadku komunizmu w Europie Środkowej.

Miasto jest położone nad Zatoką Gdańską, u ujścia Motławy do Wisły. Gdańsk leży na Żuławach Wiślanych, nadbrzeżna jego część na Mierzei Wiślanej, a zachodnie jego krańce na Pobrzeżu Kaszubskim i Pojezierzu Kaszubskim. Położenie Gdańska w obrębie czterech odmiennych jednostek fizyczno-geograficznych powoduje duże zróżnicowanie przestrzenne warunków środowiska przyrodniczego na jego terenie. Na ukształtowanie terenu, układ hydrograficzny i parametry klimatyczne wpływa ponadto położenie miasta w strefie nadmorskiej charakteryzującej się specyficznym oddziaływaniem morza na środowisko przyrodnicze lądu. Do najważniejszych zasobów przyrodniczych miasta należy duża powierzchnia zieleni. Tereny lasów i zieleni zajmują w Gdańsku łącznie 24% powierzchni całkowitej miasta.

Położenie nieruchomości przedstawiają poniższe zdjęcia:



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://mapa.szukacz.pl/>

Analizę rynku przeprowadzono przy przyjęciu następujących założeń:

- Rodzaj rynku, jako rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami użytkowymi o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym.
- Obszar monitorowania, jako obszar miasta Gdańsk.
- Okres monitorowania – dotyczył okresu od stycznia 2016 r. do stycznia 2018 r.

<b>RADIUS</b> <b>Obrót i Wycena Nieruchomości</b> Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy 80-286 Gdańsk ul. Jaškowa Dolina 72/7 tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47 e-mail: radius@radius.gda.pl	Temat: OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ <b>Gdańsk ul. Braci Majewskich 24</b> działka nr 157/5, obręb nr 33 woj. pomorskie	Strona 8
---	---	----------

Przedmiotem mniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot własności zabudowana budynkiem użytkowym o funkcji mieszkalno - usługowej.

Analiza obejmowała rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych o podobnej funkcji oraz o podobnej technologii wykonania i funkcjonalności budynków. Analiza obejmowała rynek nieruchomości zabudowanych budynkami użytkowymi podobnej funkcji jak przedmiot wyceny na terenie miasta Gdańska na przestrzeni ostatnich dwóch lat przed datą wyceny. Dokonano oceny relacji pomiędzy popytem i podażą, oceniono potencjał inwestycyjny rynku oraz poddano analizie inne istotne czynniki ekonomiczne.

Przeanalizowano rynek lokalny, w wyniku dokonanej analizy rynku, na tak określonym rynku nie odnotowano porównywalnych transakcji, aby można było przeprowadzić wycenę podejściem porównawczym. Stwierdzono brak porównywalnych transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości zabudowanych porównywalnymi obiektami użytkowymi o funkcji mieszkaniowo-usługowej, jak nieruchomość wyceniana, co uniemożliwiło przeprowadzenie wyceny podejściem porównawczym.

Aktualnie nieruchomość nie jest użytkowana, nie jest też przedmiotem najmu. Dodatkowo nie udało się znaleźć na lokalnym rynku nieruchomości o podobnym stanie techniczny i standardzie wykończenia, które aktualnie stanowiłyby przedmiot najmu. Uniemożliwiło to przeprowadzenie wyceny podejściem dochodowym.

Ze względu na brak porównywalnych danych transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych o podobnym sposobie korzystania, technologii wykonania i stanie technicznym oraz brak na rynku nieruchomości o podobnym stanie, które byłyby przedmiotem najmu, wartość budynku określono stosując podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową natomiast do wyceny działki gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

W następnej kolejności dla potrzeb wyceny przeanalizowano rynek nieruchomości pod kątem wysokości cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości - działek gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Analiza nieruchomości gruntowych:

Rodzaj rynku: jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe.

Okres monitorowania: dotyczył okresu od stycznia 2016 r. do stycznia 2018 r.

Obszar monitorowania: obszar miasta Gdańsk.

Dla celów wyceny przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji mieszkaniowo-usługowej na terenie miasta Gdańska.

Analiza obejmowała rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o porównywalnej lokalizacji i podobnym przeznaczeniu. Analiza wykazała brak wystarczającej ilości porównywalnych transakcji nieruchomości położonych w bliskim położeniu wycenianej nieruchomości. Poszerzono rynek o działnice przyległe oraz działnice o tej samej renomie. Analizie poddano transakcje zawarte w przeciągu dwóch lat od daty wyceny. W analizowanym okresie największa ilość zawartych transakcji dotyczyła nieruchomości gruntowych położonych przy Obwodnicy Trójmiejskiej, m.in. dzielnic takich jak Barniewice, Klukowo, Osowa, Jasień, Kiełpino Górne, Kokoszki, Łostowice, Maćkowy. Wpływ na tą sytuację ma szybki rozwój wyżej wymienionych dzielnic, oraz duży popyt na nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Transakcje w dzielnicach położonych w centrum Gdańska, zawierane były sporadycznie, maksymalna cena uzyskana za sprzedaż działek objętych prawem własności położonych przy ul. Klesza



wyniosła 9.036 zł/m<sup>2</sup>, i stanowi najwyższą uzyskaną rynkową cenę transakcyjną na rynku miasta Gdańsk. Dużym popytem cieszą się działki o przeznaczeniu mieszkaniowym i mieszkaniowo-usługowym oraz pod zabudowę przemysłowo-usługową.

Do określenia wartości nieruchomości wycenianej przyjęto nieruchomości podobne zgodnie ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 4 ust. 16). W dalszej części opracowania przedstawiono cechy rynkowe nieruchomości porównawczych z przyjętą skalą ocen współczynników korygujących. Przy doborze, do porównania działek porównawczych, wzięto pod uwagę nieruchomości gruntowe o podobnym przeznaczeniu. Po odrzuceniu transakcji skrajnych, których ceny odbiegały od średnich cen oraz nieruchomości o przeznaczeniu innym niż wyceniane działki, do porównania przyjęto porównywalne nieruchomości położone na terenie miasta Gdańska. Transakcje przyjęte do porównania przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Pomimo tego, że działki przyjęte do porównań posiadają różne powierzchnie transakcje spełniają cechy nieruchomości podobnych i odzwierciedlają sytuację rynkową i preferencje potencjalnych nabywców. Kryterium powierzchni nie jest decydującą cechą świadczącą o podobieństwie nieruchomości, występujące różnice w powierzchni działek zostały skorygowane poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących. W dalszym etapie analizy odrzucono działki nieporównywalne między innymi z uwagi na duże rozpiętości cen sprzedaży i inne czynniki powodujące, że nieruchomości tych nie można zaliczyć do transakcji rynkowych. Do porównania przyjęto najbardziej porównywalne nieruchomości gruntowe.

Przy doborze metody wyceny uwzględniono rodzaj nieruchomości i jej stan prawny, zakres i cel wyceny, dostępne dane oraz obowiązujące przepisy prawne i zapisy Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny.

Przy wyborze transakcji porównawczych wzięto pod uwagę ogół przyjętych cech rynkowych, a nie tylko cechę „powierzchnia działki”. Z tytułu różnic w cechach działki wycenianej i działek porównawczych zastosowano odpowiednie współczynniki korygujące. Analiza rynku nie dała podstaw do zastosowania trendu czasowego dla podobnych nieruchomości gruntowych przyjętych do porównania w procesie wyceny. Przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych.

Do wyboru transakcji nieruchomości podobnych kierowano się cechami przedmiotu wyceny tj. powierzchnia, położenie, kształt, warunki zagospodarowania. Różnice w cechach skorygowano odpowiednimi cechami. Odrzucono transakcje o cenach rażąco odbiegających od cen średnich.

Analizując transakcje zawarte w badanym okresie zauważono, że ceny 1 m<sup>2</sup> porównywalnych działek gruntowych, po odrzuceniu transakcji skrajnych i nieporównywalnych, w ciągu badanych miesięcy kształtują się na następującym poziomie od 539 zł do 883 zł.

Dokonano oceny relacji pomiędzy popytem i podażą, oceniono potencjał inwestycyjny rynku oraz poddano analizie inne istotne czynniki ekonomiczne, określono cechy mające wpływ na wycenę nieruchomości.

Zgodnie z przepisami prawa określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Wagi cech rynkowych mogą być ustalane przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych lub na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. W przypadku braku dostatecznej liczby danych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, a także analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje

takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Rodzaj i wartość cech rynkowych została ustalona w wyniku przeprowadzonej analizy rynku zarejestrowanych transakcji nieruchomości gruntowych oraz po uwzględnieniu informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami. Dla przyjęcia stopnia nasilenia wag dodatkowo posłużono się danymi uzyskanymi w trakcie praktyki zawodowej oraz preferencji potencjalnych nabywców.

W oparciu o uzyskane dane ustalono następujące cechy atrybutów rynkowych w odniesieniu do odpowiadających im wielkościom poprawek jednostkowych wyrażonych procentowo.

- położenie - lokalizacja,
- sąsiedztwo, możliwości inwestycyjne
- powierzchnia działki,
- uzbrojenie terenu,
- kształt działki, warunki zagospodarowania,
- dojazd.

### **7.3. Opis działki nr 157/5 obręb 33**

Nieruchomość zlokalizowana jest w Gdańsku przy ul. Braci Majewskich na działce nr 157/5 o pow. 2.204 m<sup>2</sup>. Nieruchomość znajduje się w północnej części miasta. Dojazd w rejon szacowanej nieruchomości bardzo dobry – drogą asfaltową.

Działka uzbrojona w sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej ciepłownicza, telekomunikacyjną oraz elektryczną.

Przez działkę przebiega przyłącze gazowe i przyłącze telekomunikacji. Działka zabudowana budynkiem hotelowym „Sępólno 2” o pow. użytkowej 1360,28 m<sup>2</sup>. Na terenie działki wykonano przyłącza sanitarne, c.o., wodociagowe i deszczowe. Przed budynkiem wykonany dojazd z betonu, chodnik z płyt betonowych. Działka nieogrodzona. Teren działki oświetlony wewnętrzną instalacją zewnętrzną. Przez teren działki przebiega przyłącze c.o. obsługujące budynek na działce nr 157/6, przyłącze kanalizacji sanitarnej obsługujące budynek na działce 157/6. Do budynku doprowadzona jest instalacja ppoż. i telefoniczna z budynku na działce 157/6 i elektryczna. Z działki nr 62 doprowadzona jest sieć wodociagowa, pomiar wody odbywa się na działce nr 62. Sieć kanalizacyjna i deszczowa podłączona jest do działki nr 62 poprzez działkę 122/12. Sieć elektryczna zasilanie rezerwowe przechodzi z działki nr 62 poprzez działkę 122/2, 157/1, 157/5 do 157/6.

### **7.4. OPIS BUDYNKU HOTELOWEGO SĘPÓLNO 2**

#### **Dane techniczne:**

Powierzchnia użytkowa – 1360,28 m<sup>2</sup>

- piwnica: 431,78 m<sup>2</sup>
- parter: 465,92 m<sup>2</sup>
- piętro: 462,59 m<sup>2</sup>

<b>RADIUS</b> <b>Obrót i Wycena Nieruchomości</b> Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy 80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7 tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47 e-mail: radius@radius.gda.pl	Temat: <b>OPERAT SZACUNKOWY  NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  ZABUDOWANEJ</b> <b>Gdańsk ul. Braci Majewskich 24</b> działka nr 157/5, obręb nr 33 <b>woj. pomorskie</b>	Strona 11
---	---	-----------

**Opis techniczny:**

Budynek wybudowany w systemie „Sępólno – 82” jako budynek piętrowy (dwukondygnacyjny) zlokalizowany na granicy działki przylegający do budynku na sąsiedniej działce (nr 157/1) o zbliżonej konstrukcji. Budynek w całości podpiwniczony składający się z trzech segmentów. Segment środkowy w konstrukcji murowo-żelbetowej w wykonaniu tradycyjnym. Segmenty skrajne w konstrukcji z drewna i materiałów drewnopodobnych w postaci płyt prefabrykowanych. Budynek wybudowany w latach 80-tych ubiegłego wieku. Dach dwuspadowy kryty papą.

Część środkowa budynku powyżej stanu „zero”:

- mury zewnętrzne z bloczków betonu lekkiego odmiany „07”,
- mury wewnętrzne z cegły pełnej kl. 100 oraz cegły kratówki,
- strop żelbetowy prefabrykowany typu „Dz-3”,
- izolacja p. wilgociowa i p. wodna z papy asfaltowej na lepiku,
- izolacja termiczna z wełny mineralnej,
- dach z płyt żelbetowych prefabrykowanych, pokrycie dachu papą asfaltową,
- obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,55 mm.

Części skrajne budynku powyżej stanu „zero”:

- konstrukcja nośna ścian z drewna i materiałów drewnopodobnych prefabrykowana,
- izolacja termiczna i p. akustyczna elementów przegród ściennych z wełny mineralnej,
- paroizolacja z folii polietylenowej,
- podwaliny izolowane od podłoża betonowego poprzez papę asfaltową na lepiku,
- stropodach z drewna i materiałów drewnopodobnych ocieplony wełną mineralną z paraizolacją z folii polietylenowej. Podłoże dachu z płyt wiórowych mocowanych do wiązarów deskowych,
- szczyty elewacja płyty azbestowe,
- krycie dachu papą asfaltową na gorąco.

Układ pokoi szeregowy, po obu bokach korytarza. Wszystkie pokoje w takim samym kształcie. Na każdej z dwóch kondygnacji znajduje się 16 pokoi, łącznie w całym budynku 32 pokoje.

Stołarka zewnętrzna okienna drewniana starego typu. Stołarka wewnętrzna drewniana. Wykończenie wnętrza na posadzkach wykładziny PCV oraz terakota i lastrico. Węzeł cieplny w budynku obsługuje również nieruchomość na działce nr 157/1. Drzwi zewnętrzne metalowe.

Budynek wyposażony w instalację wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, odgromową, ogrzewanie centralne, gazową, telefoniczną, ppoż.

Stan techniczny budynku określa się jako bardzo zły. Węzły sanitarne częściowo zdewastowane. Budynek nieużytkowany, wymaga generalnego remontu.

<b>RADIUS</b> <b>Obrót i Wycena Nieruchomości</b> Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy 80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7 tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47 e-mail: radius@radius.gda.pl	Temat: OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ <b>Gdańsk ul. Braci Majewskich 24</b> działka nr 157/5, obręb nr 33 woj. pomorskie	Strona 12
---	---	-----------

## 8. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się szacowana nieruchomość nie został objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Gdańska nr XVIII/431/07 z dnia 20.12.2007 r. nieruchomość znajduje się na obszarze o przewadze funkcji mieszkaniowej.

## 9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Określając metodę wyceny uwzględniono: charakter nieruchomości, cel wyceny oraz przepisy prawne wyszczególnione w p. 5.3.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny oraz dostępnymi danymi, określono **wartość rynkową** prawa własności działki gruntowej oraz **wartość odtworzeniową** budynku.

Powyższe uwarunkowania oraz dostępne dane o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz niezabudowanych na lokalnym rynku zadecydowały, że:

- wycenę wartości rynkowej działki gruntowej przeprowadzono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.
- wartość budynku określono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową,
- określa się wartość odtworzeniową przedmiotowej nieruchomości przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.

**Przy metodzie korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedurę postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawiona jest w Nocie Interpretacyjnej (NI) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, która przedstawia się następująco:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
- 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.
- 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.
- 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.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_L = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

$W_L$  - wartość 1 m<sup>2</sup> lokalu

$C_{\text{ś}}$  - średnia cena określona na podstawie próbki reprezentatywnej

$U_i$  - współczynniki korygujące uwzględniające cechy mające istotny wpływ na wartość rynkową

$i$  - numer kolejny wsp.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Dla określenia wartości budynku zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.

**Podejście kosztowe** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części.

**Metoda kosztów odtworzenia** polega na:

- oszacowaniu nakładów  $K_{\text{GB}}$  (kosztów odtworzenia), jakie należałoby ponieść aby zbudować obiekt w stanie nowym – analogicznym do wycenianego, przy użyciu podobnej technologii, materiałów i organizacji, których użyto do powstania obiektu;
- określeniu stopnia zużycia technicznego obiektu  $S_z$ , od którego zależy wartość techniczna obiektu; zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacji, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp.

- obliczeniu wartości odtworzeniowej zainwestowania na moment szacowania przez odjęcie wartości zużycia obiektu od ogólnego kosztu odtworzenia.

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określamy jako sumę wartości rynkowej gruntu i wartości odtworzeniowej obiektu trwale z gruntem związanego, zgodnie z poniższym wzorem<sup>1</sup>:

$$W_{ON} = W_G + W_{GB}$$

gdzie:

$W_{ON}$  – wartość odtworzeniowa nieruchomości

$W_G$  – wartość rynkowa gruntu

$W_{GB}$  – wartość odtworzeniowa obiektów trwale z gruntem związanych

Wartość odtworzeniową obiektów budowlanych podejściami kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową określamy według wzoru:

$$W_{GB} = K_{RB} \times \left(1 - \frac{S_z}{100}\right)$$

gdzie:

$W_{GB}$  – wartość odtworzeniowa obiektu

$K_{RB}$  – koszty odtworzenia obiektu

$S_z$  – stopień zużycia wycenianego obiektu [%]

Wielkość kosztów odtworzenia obiektu budowlanego w technice wskaźnikowej  $K_{RB}$  określamy według wzoru:

$$K_{RB} = Q \times C_{Jq}$$

gdzie:

$K_{RB}$  – koszty odtworzenia obiektu

$Q$  – ilość jednostek odniesienia (np.  $m^2$  pow. użytkowej,  $m^3$  kubatury itp.) obiektu wycenianego

- $C_{Jq}$  – cena wskaźnikowa obiektu porównawczego do wycenianego na jednostkę odniesienia (tzw. wskaźnik cenowy)

<sup>1</sup> „Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości, metodologia, zużycie obiektów, przykłady”, wydanie III – uaktualnione i poszerzone, wydawca WACETOB Sp. z o.o., Warszawa, marzec 2015 r.

**10. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI****10.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTOWEJ nr 157/5 o pow. 2.204 m<sup>2</sup>.**

Na podstawie badania rynku lokalnego i równoległego stwierdzono, że spośród zebranych danych, po odrzuceniu transakcji nieporównywalnych, oraz których cena za 1 m<sup>2</sup> rażąco odbiega od cen średnich, miały miejsce następujące porównywalne transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych, niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu:

*Analiza transakcji nieruchomości porównawczych*

Lp.	Data transakcji	Miasto	Obręb	Ulica	Nr działki	Pow. działek [m <sup>2</sup> ]	Cena działek [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]
1	2016-04-15	Gdańsk	Piecki Migowo	Hausbrandta	137/11, 137/2	2079	1325000	637
2	2016-05-12	Gdańsk	Chelm	Tilgnera	1297, 1298, 1299	562	340000	605
3	2016-05-18	Gdańsk	Zabornia	Kartuska	86	900	485000	539
4	2016-06-25	Gdańsk	Stare Miasto	Heweliusza	201/7	7737	5049276	653
5	2016-07-07	Gdańsk	Aniołki	Orzeszkowej	181, 1713, 182	2210	1840000	833
6	2016-08-24	Gdańsk	Chelm	Tilgnera	654/27, 654/28	460	320000	696
7	2016-10-21	Gdańsk	Dolne Miasto	Reduta Żbik	143/4	13341	8800000	660
8	2016-11-25	Gdańsk	Aniołki	Wronia	179/3, 176, 177, 172/2, 173, 174, 175	4352	3601138	827
9	2017-01-11	Gdańsk	Łostowice	Świętokrzyska	1098/2	1001	545000	544
10	2017-02-13	Gdańsk	Wrzeszcz	Partyzantów	73	997	880000	883
11	2017-03-15	Gdańsk	Zabornia	Nie Podano	137/11, 137/2	2079	1330000	640
12	2017-08-21	Gdańsk	Wzgórze Mickiewicza	Telimeny	178/4	341	229000	672
<b>RAZEM:</b>								<b>8.189</b>

\* Szczegółowe, pełne dane ewidencyjne analizowanych nieruchomości porównawczych zarchiwizowane w bazie danych autora opracowania.

Próbka reprezentatywna zawiera zbiór 12 porównywalnych transakcji nieruchomości gruntowych, dla których cena średnia wynosi:  $C_{\text{SR}} = 682 \text{ PLN/m}^2$ :

Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr.}}} = \frac{539}{682} = 0,790$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{\text{maks}}}{C_{\text{śr.}}} = \frac{883}{682} = 1,295$$

<b>RADIUS</b> <b>Obrót i Wycena Nieruchomości</b> Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy 80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7 tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47 e-mail: radius@radius.gda.pl	Temat: <b>OPERAT SZACUNKOWY  NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  ZABUDOWANEJ</b> <b>Gdańsk ul. Braci Majewskich 24</b> działka nr 157/5, obręb nr 33 <b>woj. pomorskie</b>	Strona 16
---	---	-----------

### OCENA RYNKU W ASPEKTCIE PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH

Lp.	Nazwa cechy	Skala ocen
1.	Położenie - lokalizacja	<b>bardzo dobre</b> – nieruchomości położone w dzielnicach o rozwiniętej infrastrukturze oraz dzielnicach, na których odnotowano wzrost popytu na nieruchomości <b>dobre</b> – nieruchomości położone z dobrym dostępem do centrum miasta, o umiarkowanym wzroście popytu na nieruchomości. <b>średnie</b> – oddalone od centrum miasta, obrzeża miasta, z gorszą dostępnością komunikacyjną, oraz z gorszą infrastrukturą.
2.	Sąsiedztwo, możliwości inwestycyjne	<b>bardzo dobre</b> – pełna infrastruktura techniczna, brak w sąsiedztwie uciążliwości mających wpływ na prowadzoną funkcję nieruchomości, dostęp do usług, bliskość przystanków komunikacyjnych miejskiej <b>dobre</b> – pełna infrastruktura techniczna, mogą wystąpić w sąsiedztwie uciążliwości mających wpływ na prowadzoną funkcję nieruchomości, <b>dostęp do usług podstawowych, przystanki komunikacji miejskiej w nieznacznym oddaleniu</b> <b>średnie</b> – dostępność usług w dalszej odległości od nieruchomości, występują utrudnienia w prowadzeniu funkcji, uciążliwe sąsiedztwo, utrudniony dostęp do usług podstawowych i przystanków komunikacji miejskiej
3.	Powierzchnia działki	<b>mała</b> - powierzchnia poniżej 5.000 m <sup>2</sup> <b>średnia</b> - powierzchnia od 5.000 do 9.000 m <sup>2</sup> <b>duża</b> - powierzchnia powyżej 9.000 m <sup>2</sup>
4.	Uzbrojenie terenu	<b>korzystne</b> – działka uzbrojona w media lub brak ewentualnych utrudnień z ich podłączeniem <b>niekorzystne</b> – brak mediów, brak możliwości podłączenia lub utrudnienia z tym związane
5.	Kształt działki, warunki zagospodarowania	<b>korzystny</b> - działka w kształcie kwadratu lub prostokąta o regularnych granicach, teren płaski, bez utrudnień wynikających z warunków glebowych lub planistycznych <b>średnio korzystny</b> - działka o kształcie regularnym lub częściowo <b>niekorzystnym</b> , wymaga niewielkich nakładów na rekultywację terenu, mogą wystąpić utrudnienia wynikające z warunków glebowych lub uwarunkowań planistycznych <b>niekorzystny</b> - występują ograniczenia w zabudowie, teren działki o znacznym nachyleniu lub niekorzystnych warunkach glebowych lub występują ograniczenia planistyczne, lub występuje niekorzystny kształt działki, istnieje linia wysokiego napięcia, lub odpowiednia służebność przesyłu.
6.	Dojazd	<b>bardzo dobry</b> – brak ograniczeń w dostępie do nieruchomości, ulica <b>asfaltowa</b> <b>dobry</b> – droga utwardzona <b>średni</b> – występują ograniczenia w dostępie do nieruchomości (np. ulica jednokierunkowa, zła nawierzchnia), lub dojazd odbywa się przez działki przyległe, jako odpowiednia służebność, lub droga gruntowa

\* pogrubiono cechy nieruchomości wycenianej



**RADIUS**

Obrót i Wycena Nieruchomości  
Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy  
80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7  
tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47  
e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:  
OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ  
Gdańsk ul. Braci Majewskich 24  
działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie

Strona 17

**Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz o cechach minimalnej i maksymalnej:**

CECHA	WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ	NIERUCHOMOŚĆ O CENIE MIN.	NIERUCHOMOŚĆ O CENIE MAX.
Położenie - lokalizacja	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre
Sąsiedztwo, możliwości inwestycyjne	dobre	dobre	bardzo dobre
Powierzchnia działki	mała	mała	mała
Uzbrojenie terenu	korzystne	korzystne	korzystne
Kształt działki, warunki zagospodarowania	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
Dojazd	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry

**Obliczenie zakresu i sumy współczynników korygujących**

	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników		Wartość współczynnik a
			minimalny	maksymalny	
1	Położenie - lokalizacja	30 %	0,238	0,388	0,388
2	Sąsiedztwo, możliwości inwestycyjne	15 %	0,118	0,194	0,156
3	Powierzchnia działki	15 %	0,118	0,194	0,194
4	Uzbrojenie terenu	10 %	0,079	0,130	0,130
5	Kształt działki, warunki zagospodarowania	20 %	0,158	0,259	0,209
6	Dojazd	10 %	0,079	0,130	0,130
<b>Razem</b>		<b>100%</b>	<b>0,790</b>	<b>1,295</b>	<b>1,207</b>

Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^6 u_i$$

gdzie:

C<sub>śr.</sub> - cena średniau<sub>i</sub> - suma współczynników korygujących.**Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> działki gruntowej wynosi:**

$$W_{11} = 682 \text{ zł/m}^2 \times 1,207 = 823 \text{ zł/m}^2$$

**OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ DZIAŁKI NR 157/5 O POWIERZCHNI 2.204 M<sup>2</sup>:**

$$W_g = 2.204 \text{ m}^2 \times 823 \text{ zł/m}^2 = 1.813.892 \text{ zł}$$

(słownie: jeden milion osiemset trzysta osiemset dziewięćdziesiąt dwa złote)

## 10.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYNKU

### założenia:

podstawa wyceny – Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych IV kwartał 2017 r. wyd. Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. Warszawa 2017 r., pozycja cennikowa - BCOI.1.039

*współczynnik regionalny – 0,94*

*stopień zużycia technicznego<sup>2</sup> – 60 %*

Zastosowany stopień zużycia uwzględnia takie elementy jak: rok budowy, zastosowane materiały, technologia wykonawstwa budynku.

*powierzchnia użytkowa – 1.360,28 m<sup>2</sup>*

Wartość odtworzeniowa budynku hotelu pielęgniarek wynosi:

$$W = 1.360,28 \text{ m}^2 \times 1.453,65 \text{ zł/m}^2 \times 0,94 \times (1 - 0,60) = \mathbf{743.492 \text{ zł}}$$

*(słownie złotych: siedemset czterdzieści trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt dwa złote)*

<sup>2</sup> **Zużycie techniczne** wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacji, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp.

<b>RADIUS</b> <b>Obrót i Wycena Nieruchomości</b> Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy 80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7 tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47 e-mail: radius@radius.gda.pl	Temat: <b>OPERAT SZACUNKOWY  NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  ZABUDOWANEJ</b> <b>Gdańsk ul. Braci Majewskich 24</b> działka nr 157/5, obręb nr 33 woj. pomorskie	Strona 19
---	--	-----------

## 11. WYNIK KOŃCOWY

Łączna wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Gdańsku przy ul. Braci Majewskiej 24, obręb 33, dz. nr 157/5, wynosi:

a) prawo własności działki gruntowej nr 157/5 o pow. 2.204 m <sup>2</sup> -	1.813.892 zł
b) wartość budynku wraz z instalacjami i elementami zagospodarowania terenu bez wartości gruntu -	743.492 zł
<b>razem</b>	<b>2.557.384 zł</b>
	<b>≈ 2.557.400 zł</b>

(słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta złotych)

Określona wartość wycenianej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Wartość ta uwzględnia wszystkie indywidualne cechy szacowanej nieruchomości i jest to najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania w transakcji rynkowej na dzień wyceny.

## 12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny ustalając wartość rynkową działki gruntowej przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania oraz wartość odtworzeniową budynku.
- Operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie w celu, który został określony w pkt. 4. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu.
- 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, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 2, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.
- Operat ani jego część nie może być publikowana bez zgody autora.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości.
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Szczegółowe, pełne dane ewidencyjne analizowanych nieruchomości porównawczych zarchiwizowane w bazie danych autora opracowania.
- Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.

## 13. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna
- protokół z badania księgi wieczystej nr GD1G/00125261/2 z dnia 29.01.2018 r.
- wypis z rejestru gruntów
- kopia mapy ewidencyjnej
- kopia mapy zasadniczej
- ubezpieczenie OC przedsiębiorcy

Gdańsk, dnia 29.01.2018 r.

Sporządził:



**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

działka nr 157/5, obręb nr 33

**woj. pomorskie**

Strona 20

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



Widok ogólny nieruchomości

**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

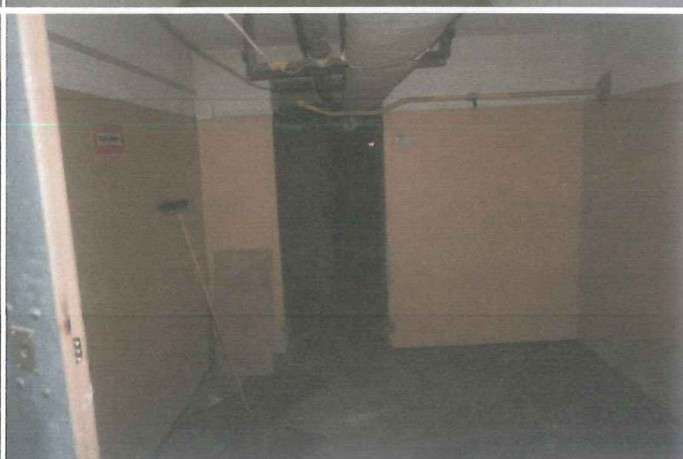
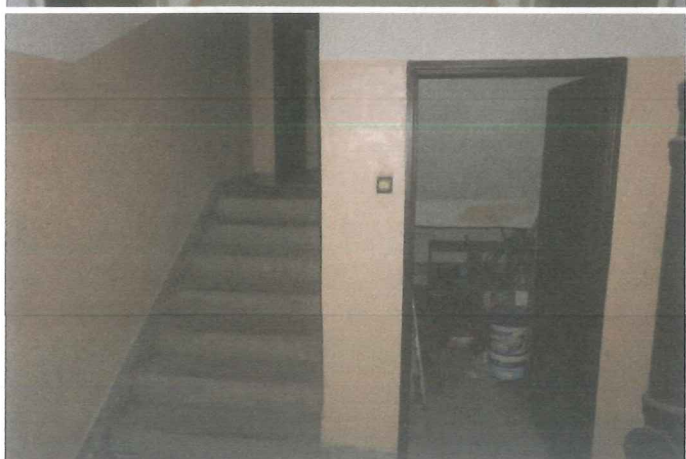
Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie

Strona 21



**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

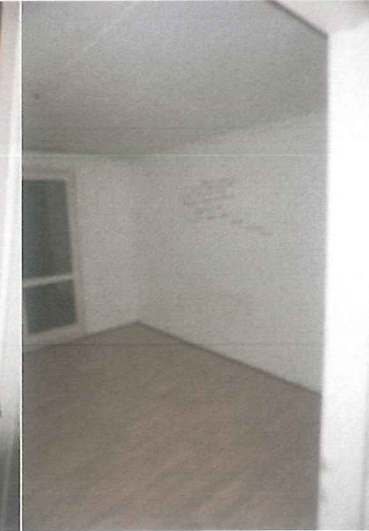
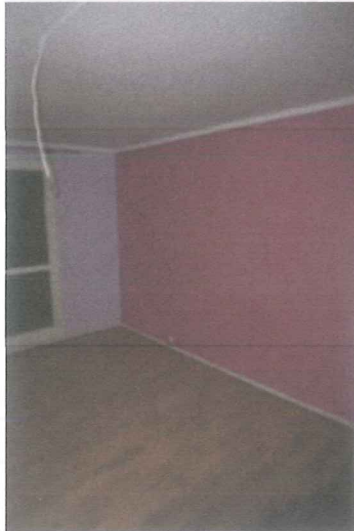
Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

**działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie**

Strona 22



**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

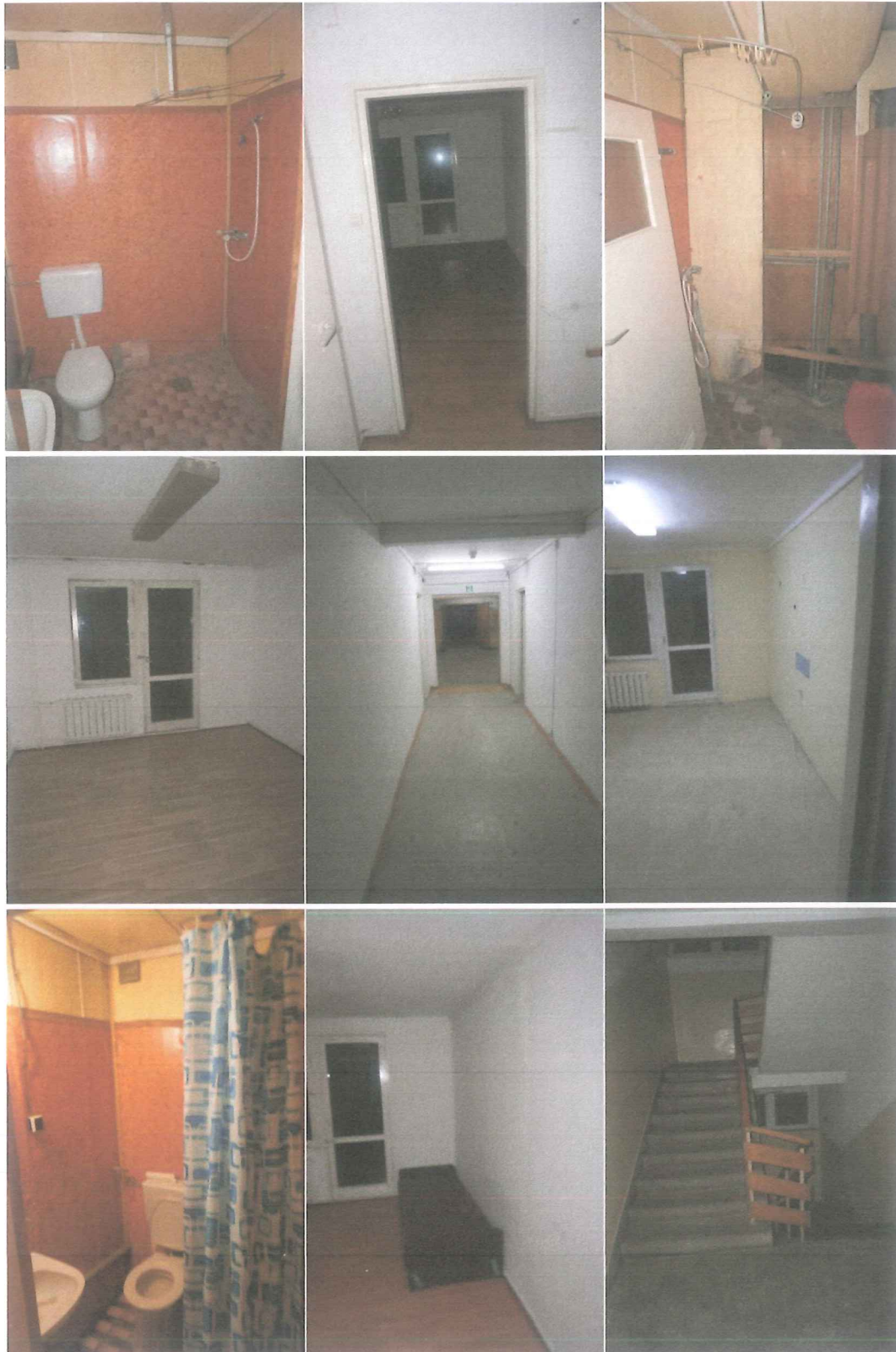
**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

działka nr 157/5, obręb nr 33

**woj. pomorskie**

Strona 23



**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

**działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie**

Strona 24





**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

działka nr 157/5, obręb nr 33  
**woj. pomorskie**

Strona 25



Widok wnętrza budynku

**RADIUS****Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ****Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

działka nr 157/5, obręb nr 33

woj. pomorskie

Strona 26

**NOTATKA SŁUŻBOWA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ**

sporządzona w dniu 29.01.2018 r. w Gdańsku w sprawie stanu prawnego księgi wieczystej nr **KW GD1G/00125261/2** prowadzonej przez III Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku.

*Typ księgi: nieruchomość gruntowa*

**Dział I Oznaczenie nieruchomości**

Położenie: pomorskiej, m. Gdańsk

m. in.

Oznaczenie: działka nr 157/5, obręb ewidencyjny: 0033, 33

ul. Majewskich 24

Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,7201 ha

**Dział I Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisu.

**Dział II Własność**

Właściciel: Copernicus Podmiot Leczniczy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. Regon 22196438500000.

**Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisu.

**Dział IV Hipoteka**

Hipoteka umowna . Kwota 15.000.000,00 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).

Kredyt, odsetki oraz inne należności uboczne określone w oświadczeniu banku, umowa kredytu nr BKO-PLN-CBKGD-13-000029 z dnia 22.11.2013 r. Na rzecz Nordea Bank Polska Spółka Akcyjna.

Sporządził(a):



**RADIUS****Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy  
80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7  
tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47  
e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

Strona 27

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie

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 0033, 033

(nazwa organu wydającego dokument)

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 09.02.2017 14:15:07 według stanu na dzień: 09.02.2017 14:15:07

Nr jednostki rejestrowej: G312

KW GD1G/00125261/2

**Osoby: 1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	COPERNICUS PODMIOT LECZNICZY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Nowe Ogrody 1-6, 80-803 Gdańsk

**Działki ewidencyjne: 2**

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
13	157/5	ul. Majewskich 24	0.2204	Bi	0.2204	GD1G/00125261/2
Identyfikator: 226101_1.0033.157/5		Działka objęta formą ochrony przyrody - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -				
13	157/6	ul. Majewskich 22	0.4997	Bi	0.4997	GD1G/00125261/2
Identyfikator: 226101_1.0033.157/6		Działka objęta formą ochrony przyrody - Rejestr zabytków: - Wartość: - Rejon statystyczny: -				
Razem powierzchnia działek:			0.7201	ha		
Słownie:			siedem tysięcy dwieście jeden metrów kwadratowych			

**Oznaczenia klas i użytków**

Bi - Inne tereny zabudowane

Helena Szpadzik  
Helena Szpadzik  
dnia: 09.02.2017

(sporządził: data i podpis)

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
z up.

Beata Góral  
ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU GOSPODARSTWA  
KRAJOWYCH  
REPERATU ZASOBU GOSPODARSTWA

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

# RADIUS

## Obrót i Wycena Nieruchomości

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy  
80 286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7  
tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47  
e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

## OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

Gdańsk ul. Braci Majewskich 24

działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie

Strona 28

Nr. konc.: WG.II.6621.5.3312017

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

Województwo: pomorskie  
Powiat: m.Gdańsk  
Jednostka ewidencyjna: 226101\_1, M.Gdańsk  
Obręb: 0033, 033

### MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW

SKALA 1:1000



Gdańsk dn. 2017-02-09  
Sporządził(a) wyrok: Helena Szpadzik

PROKURATOR  
Helena Szpadzik

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU GEODEZJI  
WYBÓRNIK  
REFERATU ZASOBU GEODEZYJNEGO

Berta Gaj

**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy

80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7

tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47

e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**

działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie

Strona 29



**RADIUS**

**Obrót i Wycena Nieruchomości**  
 Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy  
 80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7  
 tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47  
 e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
 NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
 ZABUDOWANEJ**  
**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**  
 działka nr 157/5, obręb nr 33  
 woj. pomorskie

Strona 30



POLISO-WNIOSEK NR SRM 0004160

Oryginał

**Ubezpieczenie dobrowolne OC rzeczoznawców majątkowych  
 wykonujących osobiście czynności rzeczoznawstwa majątkowego**

**UBEZPIECZYCIEL**

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy  
 XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
 wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

**UBEZPIECZAJĄCY**

Szymon Kowszyk  
 80-462 Gdańsk, Dywizjonu 303 33F/38  
 Pesel: 86122207138

Tel: 608854270

**UBEZPIECZONY**

Szymon Kowszyk  
 80-462 Gdańsk, Dywizjonu 303 33F/38  
 Pesel: 86122207138

Tel: 608854270

**Okres ubezpieczenia**

od dnia 08.02.2017

do dnia 07.02.2018

**Zakres terytorialny**

Rzeczpospolita Polska

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego wykonującego osobiście czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego:

**Zakres ubezpieczenia**

Ubezpieczenie zawierane jest na warunkach określonych w Ogólnych warunkach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/351/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi Uchwałą Nr UZ/421/2010 z dnia 26 listopada 2010 r. oraz uchwałą nr UZ/63/2012 z dnia 27 lutego 2012 r. wraz ze zmianami ustalonymi uchwałą Zarządu PZU SA nr UZ/393/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. wraz z klauzulą w brzmieniu:  
 Z zachowaniem pozostałych nie zmienionych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU SA obejmuje ochroną odpowiedzialność cywilną ubezpieczonego rzeczoznawcy majątkowego za szkody powstałe wskutek wykonywania osobiście czynności rzeczoznawstwa majątkowego określone w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Suma gwarancyjna**

Na jedno i wszystkie zdarzenia ubezpieczeniowe

500.000,00 PLN

**Klauzule dodatkowe**

Klauzula nr 61 - Dokumenty

Limit w ramach sumy gwarancyjnej:

nie dotyczy

**RADIUS****Obrót i Wycena Nieruchomości**

Henryk Jankowski - rzeczoznawca majątkowy  
80-286 Gdańsk ul. Jaśkowa Dolina 72/7  
tel. 58 345-91-46, tel./fax. 58 345-91-47  
e-mail: radius@radius.gda.pl

Temat:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ**

**Gdańsk ul. Braci Majewskich 24**  
działka nr 157/5, obręb nr 33  
woj. pomorskie

Strona 31



Data zawarcia polisy 07.02.2017  
Data wystawienia polisy 07.02.2017  
Składka do zapłaty 600,00 PLN  
słownie złotych: sześćset

Płatność składki na warunkach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr: 55 1060 0076 0000 3310 0020 1101

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 150,00 PLN, w terminie do 17.02.2017  
oraz kolejne raty – w kwocie: 150,00 PLN, terminach do: 08.05.2017, 06.08.2017, 04.11.2017

**NA PODSTAWIE ART. 815 KODEKSU CYWILNEGO  
PODANIE INFORMACJI WYMAGANYCH DO ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA JEST OBOWIĄZKOWE.**

**Klauzula informacyjna**

Na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych (Dz.U. Nr 101 z 2002 r., poz. 926 z późn. zm.), informuję, że Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24 w celu i zakresie realizacji umowy ubezpieczenia. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz ich poprawienia.

**Klauzula dotycząca osób fizycznych**

Wyrażam zgodę na udostępnienie moich danych osobowych, podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w celach marketingowych PZU Życie SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, TFI PZU SA z siedzibą 00-133 Warszawa, Al. Jana Pawła II 24, oraz spółki z Grupy PZU, oferujące usługi finansowe. Powyższe dane podaję dobrowolnie. Oświadczam, że zostałem(am) poinformowany(a) o prawie dostępu do treści danych oraz ich poprawienia.

**Klauzula dotycząca podmiotów instytucjonalnych**

Wyrażam zgodę na udostępnienie innym spółkom z Grupy PZU informacji podanych w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia w celach marketingowych.

Oświadczam, że zapoznałem(am) się z Ogólnymi warunkami ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalonych Uchwałą Nr UZ/351/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi Uchwałą Nr UZ/421/2010 z dnia 26 listopada 2010 r. oraz uchwałą nr UZ/63/2012 z dnia 27 lutego 2012 r. wraz ze zmianami ustalonymi uchwałą Zarządu PZU SA nr UZ/393/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. wraz z klauzulą dodatkową.

Oświadczenia powyższe zgodne są z treścią wniosku stanowiącego integralną część niniejszej polisy.

**PODMIOT OBSŁUGUJĄCY**

Informujemy, iż podmiotem obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 99 lok 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującymi czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust.2 cytowanej ustawy.

<p>KRS 0000426530, REGON 140437850 NIP 525-235-52-48</p> <p><i>Paweł Kwiatkowski</i></p>	<p><b>Centrum Likwidacji Szkód</b> nr. tel.: 801 102 102 lub (22) 566 55 55</p>	<p>GDAŃSK, dn. 16.02.2017r.</p> <p><i>Szymon Kowczyk</i></p>
--	---	--

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA  
Specjalista ds. Ubezpieczeń

Miejscowość, data i czytelny podpis  
(imię i nazwisko) Ubezpieczającego