

# OPERAT SZACUNKOWY

Wycena wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej,  
położonej w Gdyni przy ulicy Inżynierskiej 89



wykonany przez:  
Tomasz Bona  
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5651

Podpisane elektronicznie przez  
Tomasz Maciej Bona (Certyfikat  
kwalifikowany) w dniu 2026-10-06.

Bojano, wrzesień 2026 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opis nieruchomości                                    | <p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego działki gruntu (dz. ew. nr 1059 o powierzchni 514 m<sup>2</sup>) wraz z posadowionym na niej budynkiem biurowo-administracyjnym o powierzchni użytkowej 876,54 m<sup>2</sup>, położonej w Gdyni przy ulicy Inżynierskiej 89.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr GD1Y/00028189/8 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu w Gdyni.</p> |
| Cel wyceny                                            | Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Data określenia wartości<br>Data sporządzenia operatu | 03.09.2026 r.<br>10.09.2026 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Oszacowana wartość<br>rynkowa nieruchomości           | <p><b>1) Aktualna wartość nieruchomości</b><br/><b><u>10.297.000 zł</u></b><br/><i>słownie: dziesięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych</i></p> <p><b>2) Przyszła wartość nieruchomości</b><br/><b><u>36.338.000 zł</u></b><br/><i>słownie: trzydzieści sześć milionów trzysta trzydzieści osiem tysięcy złotych</i></p>                                                                                            |
| Autor operatu                                         | Tomasz Bona<br>Rzecznik Majątkowy<br>uprawnienia zawodowe nr 5651                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny</b>                                                    | <b>4</b>  |
| 1.1. <i>Przedmiot wyceny</i>                                                                        | 4         |
| 1.2. <i>Zakres wyceny</i>                                                                           | 4         |
| <b>2. Określenie celu wyceny</b>                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 3.1. <i>Podstawy formalne</i>                                                                       | 4         |
| 3.2. <i>Podstawy materialno – prawne</i>                                                            | 4         |
| 3.3. <i>Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości</i>                               | 4         |
| <b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego</b>                                         | <b>5</b>  |
| <b>5. Opis stanu</b>                                                                                | <b>5</b>  |
| 5.1. <i>Stan otoczenia</i>                                                                          | 5         |
| 5.2. <i>Stan zagospodarowania</i>                                                                   | 6         |
| 5.3. <i>Stan techniczno-użytkowy i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.</i> | 7         |
| 5.4. <i>Stan prawny</i>                                                                             | 8         |
| 5.5. <i>Dane z rejestru gruntów i budynków</i>                                                      | 9         |
| <b>6. Wskazanie przeznaczenia</b>                                                                   | <b>9</b>  |
| <b>7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych</b>                              | <b>10</b> |
| <b>8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania</b>               | <b>11</b> |
| 8.1. <i>Rodzaj określanej wartości</i>                                                              | 11        |
| 8.2. <i>Wybór podejścia i metody wyceny</i>                                                         | 11        |
| <b>9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości</b>                                                | <b>12</b> |
| 9.1. <i>Określenie aktualnej wartości nieruchomości</i>                                             | 12        |
| 9.2. <i>Określenie przyszłej wartości nieruchomości</i>                                             | 16        |
| <b>10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem</b>                                                     | <b>21</b> |
| <b>11. Klauzule i ograniczenia</b>                                                                  | <b>22</b> |
| 11.1. <i>Ogólne założenia przyjęte do wyceny</i>                                                    | 22        |
| 11.2. <i>Pozostałe zastrzeżenia</i>                                                                 | 22        |

## ZAŁĄCZNIKI

|                     |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Załącznik. 1</b> | <b>wypis z badania księgi wieczystej nieruchomości</b> |
| <b>Załącznik. 2</b> | <b>dokumentacja fotograficzna</b>                      |
| <b>Załącznik. 3</b> | <b>rzuty</b>                                           |

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego działki gruntu (dz. ew. nr 1059 o powierzchni 514 m<sup>2</sup>) wraz z posadowionym na niej budynkiem biurowo-administracyjnym o powierzchni użytkowej 876,54 m<sup>2</sup>, położonej w Gdyni przy ulicy Inżynierskiej 89.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr GD1Y/00028189/8 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu w Gdyni.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z prawem własności budynku na niej posadowionego.

## 2. Określenie celu wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości.

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawy formalne

Zlecenie mailowe na wykonanie wyceny nieruchomości:  
MFlat Sp. z o.o. – potencjalny nabywca nieruchomości (zleceniodawca)  
Tomasz Bona – rzeczoznawca majątkowy nr 5651 (zleceniobiorca).

### 3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.).

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- dane z ewidencji gruntów i budynków,
- Księgi Wieczyste,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- mapa zasadnicza,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- dokumentacja techniczna.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- rejestr cen i wartości nieruchomości udostępniony przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta w Gdyni, Sopocie i Gdańsku
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości w województwie pomorskim,
- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.

#### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 10 wrzesień 2026 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 03 wrzesień 2026 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 03 wrzesień 2026 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 03 wrzesień 2026 roku.

#### 5. Opis stanu

##### 5.1. Stan otoczenia

Wyceniany budynek zlokalizowany jest w Gdyni, dzielnicy Orłowo, przy ulicy Inżynierskiej 89.



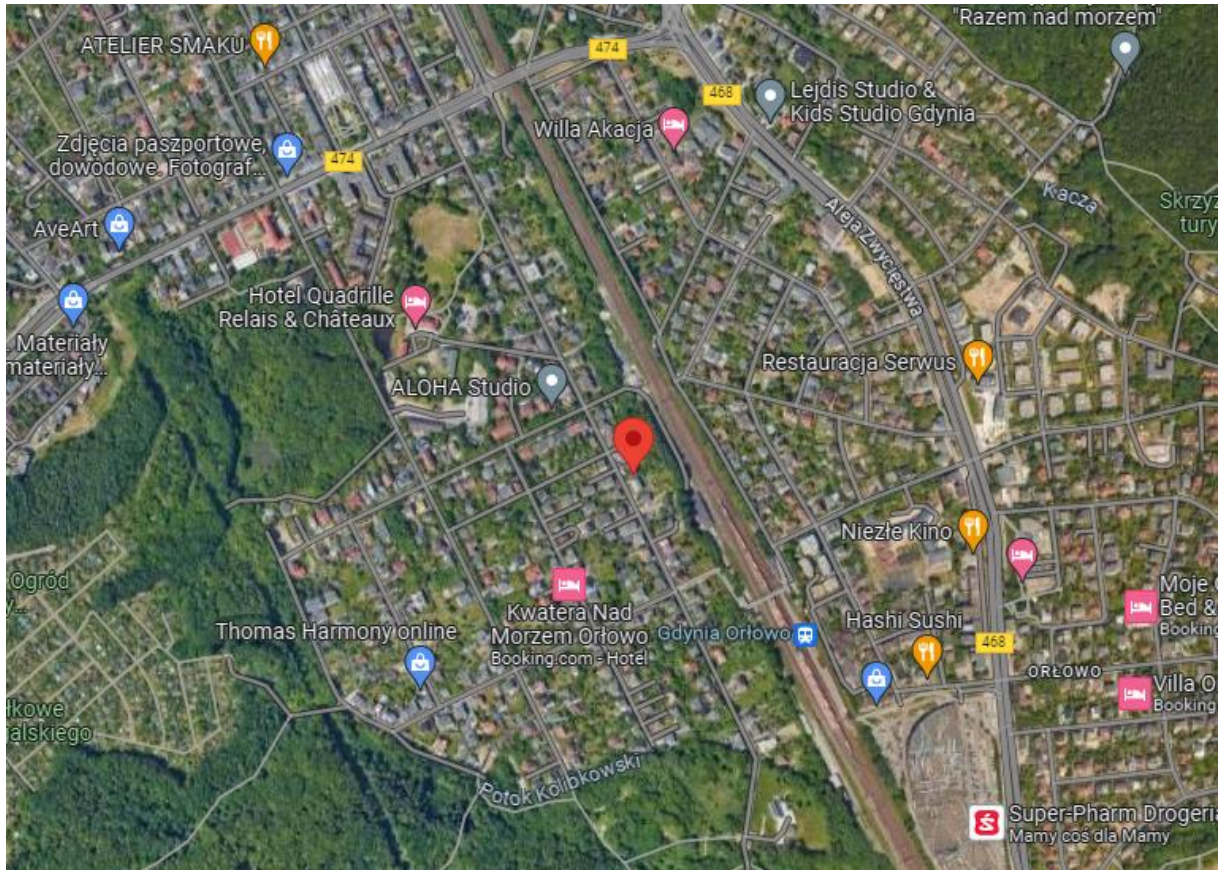
Orłowo to nadmorska, południowa dzielnica Gdyni, w której znajduje się przystań morska dla rybaków (pas plaży). Znajduje się w niej również moło orłowskie, a także charakterystyczny dla krajobrazu dzielnicy klif, z którym nazwę dzieli usytuowane w Orłowie centrum handlowe. Powierzchnia dzielnicy wynosi 5,02 km<sup>2</sup>, liczy ok. 7000 mieszkańców.

Swoją nazwę Orłowo zawdzięcza zapewne rybakowi Hansowi Adlerowi, który w 1828 r. kupił od miejscowego młynarza ziemię, na której postawił karczmę. Karczma ta, nazwana Adlershorst (w dosłownym tłumaczeniu: Orla Kępa lub Orle Gniazdo), dała nazwę miejscowości, która po 1920 r. została oficjalnie przemianowana na Orłowo. W granicach Gdyni znajduje się od 1935 roku.

Na terenie dzielnicy znajduje się m.in. I Akademickie LO, które współpracuje z trójmiejskimi szkołami wyższymi. W Orłowie znajduje się też stacja kolejowa i przystanek Szybkiej Kolei Miejskiej Gdynia Orłowo. Na granicy Orłowa z Płytą Redłowską można zobaczyć wiele dział, bunkrów i transzei z początku lat 50. XX w.

Orłowo graniczy z dzielnicami Gdyni: Redłowo (od północy), Mały Kack (od zachodu), z miastem Sopot (od południa), a także z Zatoką Gdańską (od wschodu). Przez Orłowo przepływa rów Kacza, który tam też uchodzi do Morza Bałtyckiego.

Szacowana nieruchomość położona jest w odległości ok. 500 m od ul. Wielkopolskiej – będącej jedną z głównych arterii Miasta.



## 5.2. Stan zagospodarowania

Przedmiotowa działka gruntu o nr ew. 1059 leży w obrębie 0022 Orłowo, w Gdyni, przy ulicy Inżynierskiej. Powierzchnia działki wynosi 514 m<sup>2</sup> i jest porównywalna do okolicznej zabudowy. Kształt zbliżony jest do prostokąta. Na działce posadowiony jest budynek w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy ok. 219 m<sup>2</sup>. Teren wokół budynku jest ogrodzony. Działka jest niezagospodarowana.

Wokół znajduje się zabudowa jedno i wielorodzinna, w sąsiedztwie przebiegają tory kolejowe.

Budynek ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Inżynierskiej.



Lokale oddane będą w stanie deweloperskim - wylewki na podłogach, ściany pomalowane na biało, brak armatury, oświetlenia czy też drzwi wewnętrznych, przygotowane gniazda elektryczne i wypusty do urządzeń sanitarnych.

| Nr | Dokument                                | Data       | Organ                                           | Treść                                                                                                                      |
|----|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Decyzja lokalizacyjna nr 22/89          | 25.07.1989 | Urząd Miejski w Gdyni, Wydział Urbanistyki      | Ustalono lokalizację inwestycji – budynku usługowo-administracyjnego przy ul. Inżynierskiej 89.                            |
| 2  | Pozwolenie na budowę nr BN-8381/3965/89 | 20.10.1989 | Urząd Miejski w Gdyni                           | Zatwierdzono projekt i udzielono pozwolenia na budowę obiektu usługowo-administracyjnego.                                  |
| 3  | Decyzja PINB o umorzeniu postępowania   | 05.09.2017 | Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gdyni | Umorzono postępowanie w sprawie pozwolenia na użytkowanie – brak obowiązku uzyskania pozwolenia według przepisów z 1974 r. |
| 4  | Pismo PINB po kontroli                  | 15.05.2018 | Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Gdyni | Po kontroli potwierdzono usunięcie nieprawidłowości, brak zastrzeżeń wobec użytkowania.                                    |
| 5  | Opinia prawna                           | 16.01.2024 | Kancelaria Radcy Prawnego Emilia Łobińska-Szyc  | Potwierdzono pełną legalność budynku i jego zgodność z obowiązującym planem miejscowym.                                    |

Stan techniczny budynku przyjęto jako niekorzystny, standard wykończenia wewnątrz jako średni – wymieniono instalacje wewnętrzne, rozpoczęto przebudowę ścian wewnętrznych wraz z ich wykańczaniem, położono na nowo część podłóg.

Budynek jest wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację sanitarną i gazową.

#### 5.4. Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr GD1Y/00028189/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu w Gdyni.

Księga wieczysta nr GD1Y/00028189/8 na dzień realizacji niniejszej wyceny zawiera następujące wpisy:

---

##### **Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości**

Województwo pomorskie, gmina M. Gdynia  
Gdynia, ul. Inżynierska 89, Obręb 0022 Orłowo  
Działka 1059, obszar 0,0514 ha  
Sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe  
Informacja o budynku biurowo-administracyjnym

---

##### **Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością**

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do 17.06.2092 r.

---

##### **Dział II – Własność**

Własność: Gmina Miasta Gdyni  
Użytkownik wieczysty: Building Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nr REGON 386358225

---

### Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

PRAWO NAJMU NA PODSTAWIE UMOWY NAJMU NIERUCHOMOŚCI USŁUGOWEJ Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2025 R.

### Dział IV – Hipoteka

Hipoteka umowna w kwocie 2.000.000 zł na rzecz Kajo Investments Van Den Broucke-Malczewska Sp. Jawna  
Hipoteka umowna w kwocie 8.600.000 zł na rzecz Solum S.A.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 03.09.2026 r.

Wypis z badania zapisów Księgi Wieczystej stanowi **Załącznik 1**.

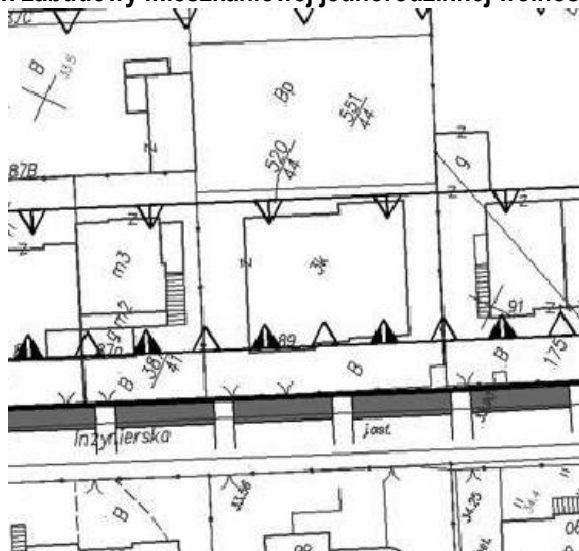
### 5.5. Dane z rejestru gruntów i budynków

|                      |                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer działki        | 1059                                                                                               |
| Położenie działki    | Województwo pomorskie, powiat M. Gdynia, 226201_1 M. Gdynia, Obręb 0022 Orłowo, ul. Inżynierska 89 |
| Właściciele          | -                                                                                                  |
| Nr KW                | GD1Y/00028189/8                                                                                    |
| Powierzchnia działki | 0,0514 ha                                                                                          |
| Opis użytku          | B – tereny mieszkaniowe                                                                            |

## 6. Wskazanie przeznaczenia

Dla szacowanej nieruchomości obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - . Uchwała Rady Miasta nr XXXIV/764/09 z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Drogi Czerwonej - odcinek południowy teren oznaczony jest jako:

**01 MN1, U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowa**



## 7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości

### Ogólne tendencje na rynku

Województwo pomorskie znajduje się w grupie ponadprzeciętnie rozwiniętych regionów Polski. Rozwija się sektor powierzchni magazynowych oraz handlowych, a zainteresowanie gruntami inwestycyjnymi wciąż rośnie. Pomorski rynek biurowy jest obecnie na trzeciej pozycji w Polsce wśród rynków regionalnych.

Liczne inwestycje w infrastrukturę, będące wynikiem zarówno napływu środków unijnych, jak i kapitału prywatnego, zwiększają konkurencyjność regionu, co z kolei sprzyja napływowi nowych inwestycji. Dotyczy to jednak w głównej mierze wyłącznie Trójmiasta.

Wykorzystanie powierzchni, na które zwraca się uwagę, by ocenić, na ile podaż nadąża za popytem, utrzymuje się w Trójmieście na poziomie 75-95%.

W I połowie 2026 r. w Trójmieście zawarto transakcje najmu na około 70,6 tys. m<sup>2</sup>, czyli o 32% więcej niż rok wcześniej. Co ważniejsze, aż 65% stanowiły nowe umowy i ekspansje, a nie renegocjacje

To oznacza, że nie mamy wyłącznie rynku „utrzymywania się” istniejących najemców. Firmy nadal podejmują decyzje o wejściu do nowych biur. Jednocześnie podaż jest ograniczona.

W I połowie 2025 r. nie oddano w Trójmieście żadnego nowego biurowca, a w budowie było około 32,2 tys. m<sup>2</sup>. Cały rynek pozostawał na poziomie około 1,07 mln m<sup>2</sup>.

W 2025 r. typowe stawki ofertowe w Trójmieście wynosiły około 11–16 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, przy czym najlepsze powierzchnie mogły przekraczać ten poziom. Opłaty eksploatacyjne wynosiły około 18–31 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc.

W 2026 r. obserwujemy dalszą presję na jakość. Czynniki na regionalnych rynkach pozostają względnie stabilne, ale najlepsze lokalizacje i obiekty zaczynają zyskiwać przewagę.

Ceny zbliżonych lokali użytkowych do będącego przedmiotem oszacowania położonych w Trójmieście, w zależności od lokalizacji względem centrum dzielnicy i głównych ulic, wahały się w okresie ostatnich 2 lat w przedziale od ok. 5 tys. zł/m<sup>2</sup> do ok. 20 tys. zł/m<sup>2</sup>. Należy zwrócić uwagę, że najchętniej kupowane są lokale o pow. użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, położone na I kondygnacji z witryną od strony ciągu pieszo – jezdni, przed którego wejściem znajduje się co najmniej kilka miejsc postojowych dla potencjalnych klientów.

Rodzaj i wartość cech rynkowych została ustalona w wyniku przeprowadzonej analizy rynku zarejestrowanych transakcji nieruchomości lokalowych oraz po uwzględnieniu informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami. W oparciu o uzyskane dane ustalono następujące cechy atrybutów rynkowych w odniesieniu do odpowiadających im wielkościom poprawek jednostkowych wyrażonych procentowo.

Dla przyjęcia stopnia nasilenia wag dodatkowo posłużono się danymi uzyskanymi w trakcie wieloletniej praktyki zawodowej oraz preferencji potencjalnych nabywców.

### Analiza rynku nieruchomości podobnych

Z uwagi na nietypowy charakter nieruchomości (łączone przeznaczenie, stosunkowo duża powierzchnia użytkowa powyżej 800 m<sup>2</sup>, przy niezbyt dużej działce < 600 m<sup>2</sup>, w atrakcyjnej lokalizacji) do analizy nieruchomości podobnych przyjęto teren całego Trójmiasta i budynki o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową, biurową oraz handlowo usługową.

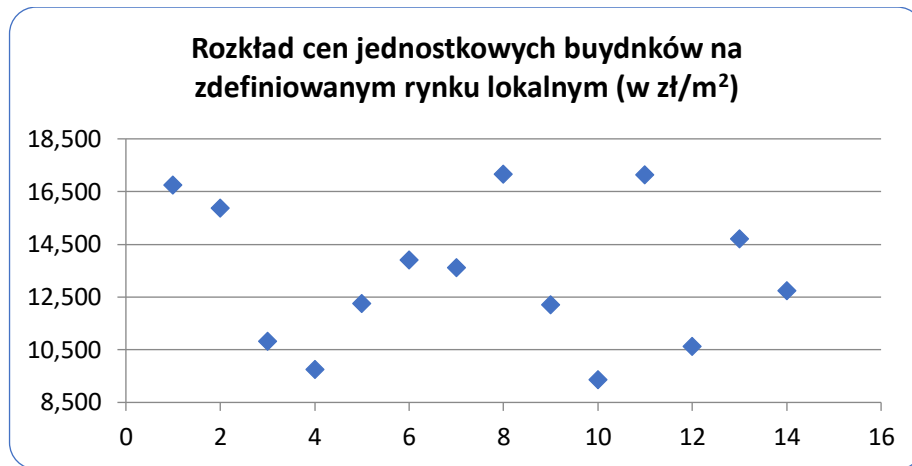
Określenie wartości rynkowej nieruchomości wymaga przeprowadzenia analizy rynku lokalnego w zakresie kształtowania się cen działek zabudowanych, a także cen w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej sprzedawanych budynków.

Okres, w którym badano rynek obejmował transakcje zawarte od października 2023 roku do dnia wyceny.

Na rynku miasta Gdynia wystąpiła niewielka liczba nieruchomości podobnych. W związku z tym rozszerzono rynek do całego Trójmiasta, w dalszym kroku ograniczając się do działek zabudowanych budynkami o powierzchni w przedziale 300-1000 m<sup>2</sup>.

Cena budynków podobnych na terenie analizowanego rynku kształtowała się w przedziale od ok. 9,4 tys. zł/m<sup>2</sup> do ok. 17,2 tys. zł/m<sup>2</sup>, przy średniej ważonej w wysokości ok. 13,3 tys. zł/m<sup>2</sup>.

Na terenie analizowanego obszaru kupujący byli skłonni zapłacić za od 3,1 mln zł do ok. 18 mln zł.



W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- lokalizację nieruchomości i otoczenie,
- stan techniczny budynku,
- standard wykończenia budynku,
- wielkość powierzchni użytkowej,
- charakterystykę działki
- forma własności.

#### Trend czasowy

Na podstawie analizy rynku do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych.

## 8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

### 8.1. Rodzaj określonej wartości

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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Brzmienie powyższej definicji stanowi ujednolicenie z definicją wartości rynkowej zawartą w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012.

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

### 8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r.):

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

§ 8. 1. 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

## 9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

### 9.1. Określenie aktualnej wartości nieruchomości

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna–sprzedaży przedmiotowych nieruchomości z względu na datę zawarcia transakcji, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

**Tabela:** Transakcje nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

| L.p. | Data transakcji | Miejscowość | Ulica           | Pow. uż.<br>[m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna<br>[zł] | Cena 1 m <sup>2</sup><br>[zł] |
|------|-----------------|-------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1    | 9.01.2026       | Sopot       | Ks. Kordeckiego | 1 090,10                      | 18 250 000                | 16 742                        |
| 2    | 23.12.2025      | Gdańsk      | Piastowska      | 340,00                        | 5 400 000                 | 15 882                        |
| 3    | 23.12.2025      | Gdańsk      | Pniewskiego     | 476,00                        | 5 152 331                 | 10 824                        |
| 4    | 2.10.2025       | Gdynia      | Bazyliowa       | 400,00                        | 3 900 000                 | 9 750                         |
| 5    | 24.07.2025      | Gdynia      | Przebendowskich | 400,00                        | 4 900 000                 | 12 250                        |
| 6    | 23.07.2025      | Gdańsk      | Szczęśliwa      | 754,74                        | 10 500 000                | 13 912                        |
| 7    | 22.07.2025      | Gdynia      | Inżynierska     | 651,00                        | 8 856 400                 | 13 604                        |

|    |            |        |                    |        |           |        |
|----|------------|--------|--------------------|--------|-----------|--------|
| 8  | 21.07.2025 | Sopot  | Armii Krajowej     | 358,41 | 6 150 000 | 17 159 |
| 9  | 7.07.2025  | Gdańsk | Piastowska         | 340,00 | 4 150 000 | 12 206 |
| 10 | 20.05.2025 | Gdynia | Bielska            | 331,00 | 3 100 000 | 9 366  |
| 11 | 31.03.2025 | Sopot  | Boh. Monte Cassino | 560,47 | 9 600 000 | 17 128 |
| 12 | 13.03.2025 | Gdańsk | Barniewicka        | 414,40 | 4 400 000 | 10 618 |
| 13 | 7.10.2024  | Gdańsk | Dworska            | 353,50 | 5 200 000 | 14 710 |
| 14 | 23.09.2024 | Gdańsk | Abrahama           | 549,60 | 7 000 000 | 12 737 |

| Cena minimalna ( $C_{min}$ ) | Cena średnia ( $C_{sr}$ ) | Cena maksymalna ( $C_{max}$ ) |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 9.366 zł/m <sup>2</sup>      | 13.349 zł/m <sup>2</sup>  | 17.159 zł/m <sup>2</sup>      |

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej a także ich udział procentowy.

**Tabela:** Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny

| Lp.  | Cecha rynkowa                | Wyceniana nieruchomość | Waga cechy [%] |
|------|------------------------------|------------------------|----------------|
| 1    | Lokalizacja i otoczenie      | średnia                | 25             |
| 2    | Stan techniczny budynku      | niekorzystna           | 20             |
| 3    | Standard wykończenia budynku | średnia                | 25             |
| 4    | Rodzaj zabudowy domu         | niekorzystna           | 10             |
| 5    | Charakterystyka działki      | średnia                | 10             |
| 6    | Forma własności              | niekorzystna           | 10             |
| Suma |                              |                        | 100%           |

Cechy te mają następujące charakterystyki:

**Tabela:** Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

| Lp. | Cecha rynkowa           | Ocena        | Opis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Lokalizacja i otoczenie | Korzystna    | Położenie nieruchomości w miejscu cieszącym się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych. W bliskim sąsiedztwie znajdują się punkty handlowo – usługowe oraz obiekty użyteczności publicznej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zielone.          |
|     |                         | Średnia      | Nieruchomość położona w miejscu cieszącym się dość dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, w dalszej odległości od głównych arterii komunikacyjnych. W niedalekim sąsiedztwie znajdują się punkty handlowo – usługowe oraz obiekty użyteczności publicznej. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa lub tereny rekreacyjne. |
|     |                         | Niekorzystna | Nieruchomość położona w miejscu cieszącym się słabym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, w dość dużej odległości od głównych arterii komunikacyjnych. W większej odległości znajdują się punkty handlowo – usługowe oraz obiekty użyteczności publicznej a także komunikacja publiczna. Okolica przeciętnie zagospodarowana,             |

|   |                              |              |                                                                                                                                                                                               |
|---|------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                              |              | najbliższe otoczenie stanowi zróżnicowana zabudowa i niezabudowane działki gruntu.                                                                                                            |
| 2 | Stan techniczny budynku      | Korzystna    | Budynek wybudowany przy zastosowaniu materiałów budowlanych dobrej jakości, znajdujący się w dobrym stanie technicznym, po generalnym remoncie lub nowy, nie wykazujący zużycia technicznego. |
|   |                              | Średnia      | Budynek wybudowany przy użyciu standardowych materiałów, po częściowym remoncie obejmującym m.in. wymianę instalacji i stolarki okiennej. Wymaga niewielkich prac konserwacyjnych.            |
|   |                              | Niekorzystna | Budynek wybudowany przy użyciu standardowych materiałów, wykazujący istotne zużycie techniczne, wymagający przeprowadzenia prac remontowych                                                   |
| 3 | Standard wykończenia budynku | Korzystna    | Budynek w całości wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości. Zabudowa kuchenna i armatura łazienkowa w dobrym stanie.                                                                  |
|   |                              | Średnia      | Budynek wykończony przy użyciu materiałów średniej jakości. Zabudowa stała, biały montaż, podłogi w średnim stanie.                                                                           |
|   |                              | Niekorzystna | Budynek wykończony w standardzie odbiegającym od obecnie przyjętych standardów lub w stanie deweloperskim                                                                                     |
| 4 | Rodzaj zabudowy domu         | Korzystna    | Budynki wolnostojące o średniej wielkości (ok. 400 m <sup>2</sup> ) i nowoczesnej architekturze                                                                                               |
|   |                              | Średnia      | Budynki wolnostojące o starej architekturze, domy w zabudowie bliźniaczej i domy szeregowe o powierzchni zbliżonej do 300 lub do 500m <sup>2</sup>                                            |
|   |                              | Niekorzystna | Budynki o dużej powierzchni (> 700 m <sup>2</sup> ) lub niefunkcjonalne i nieatrakcyjne architektonicznie.                                                                                    |
| 5 | Charakterystyka działki      | Korzystna    | Powierzchnia działki typowa pośród okolicznej zabudowy, o znacznym udziale części niezabudowanej, w pełni zagospodarowana (ogrodzenie wraz z roślinnością zieloną)                            |
|   |                              | Średnia      | Powierzchnia działki nieznacznie odbiegająca od typowej w okolicy, częściowo zagospodarowana                                                                                                  |
|   |                              | Niekorzystna | Powierzchnia działki nietypowa pośród okolicznej zabudowy, niezagospodarowana, o niekorzystnym ukształtowaniu terenu                                                                          |
| 6 | Forma własności              | Korzystna    | Prawo własności działki gruntu                                                                                                                                                                |
|   |                              | Niekorzystna | Prawo użytkowania wieczystego gruntu                                                                                                                                                          |

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na ceny transakcyjne, poddano najtańszą i najdroższą nieruchomość z przyjętych do analizy.

### Nieruchomość C min

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data transakcji                                 | 20.05.2025                                                                                                                                                                                                                    |
| Lokalizacja                                     | Gdynia, ul. Bielska                                                                                                                                                                                                           |
| Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]                  | 331,00                                                                                                                                                                                                                        |
| Opis nieruchomości<br>w aspekcie cech rynkowych | Lokalizacja i otoczenie - średnia<br>Stan techniczny budynku - korzystna<br>Standard wykończenia budynku - niekorzystna<br>Rodzaj zabudowy domu - średnia<br>Charakterystyka działki – średnia<br>Forma własności - korzystna |
| Sposób użytkowania                              | Mieszkalny                                                                                                                                                                                                                    |
| Źródło informacji                               | Akt notarialny                                                                                                                                                                                                                |
| Cena transakcyjna                               | 3.100.000 zł                                                                                                                                                                                                                  |
| Skorygowana cena<br>transakcyjna                | 9.366 zł/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                       |

### Nieruchomość Cmax

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Data transakcji                                 | 21.07.2025                                                                                                                                                                                                                   |
| Lokalizacja                                     | Sopot, ul. Armii Krajowej                                                                                                                                                                                                    |
| Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]                  | 358,41                                                                                                                                                                                                                       |
| Opis nieruchomości<br>w aspekcie cech rynkowych | Lokalizacja i otoczenie - korzystna<br>Stan techniczny budynku - średnia<br>Standard wykończenia budynku - średnia<br>Rodzaj zabudowy domu - korzystna<br>Charakterystyka działki – korzystna<br>Forma własności - korzystna |
| Sposób użytkowania                              | Mieszkalno-usługowy                                                                                                                                                                                                          |
| Źródło informacji                               | Akt notarialny                                                                                                                                                                                                               |
| Cena transakcyjna                               | 6.150.000 zł                                                                                                                                                                                                                 |
| Skorygowana cena<br>transakcyjna                | 17.159 zł/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                     |

Zakres współczynników korygujących określono następująco:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} \leq \sum_{i=1}^n K_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$$

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| $\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}}$ | 0,70 |
|----------------------------------|------|

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| $\frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$ | 1,29 |
|----------------------------------|------|

**Tabela:** Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

| Lp.  | Cecha rynkowa                | Wyceniana nieruchomość | Waga cechy [%] | Zakres współczynnika |       | Wielkość współczynnika |
|------|------------------------------|------------------------|----------------|----------------------|-------|------------------------|
|      |                              |                        |                | dolny                | górny |                        |
| 1    | Lokalizacja i otoczenie      | średnia                | 25             | 0,175                | 0,321 | 0,248                  |
| 2    | Stan techniczny budynku      | niekorzystna           | 20             | 0,140                | 0,257 | 0,140                  |
| 3    | Standard wykończenia budynku | średnia                | 25             | 0,175                | 0,321 | 0,248                  |
| 4    | Rodzaj zabudowy domu         | niekorzystna           | 10             | 0,070                | 0,129 | 0,070                  |
| 5    | Charakterystyka działki      | średnia                | 10             | 0,070                | 0,129 | 0,099                  |
| 6    | Forma własności              | niekorzystna           | 10             | 0,070                | 0,129 | 0,070                  |
| Suma |                              |                        | 100%           | 0,70                 | 1,29  | 0,88                   |

Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku określono według wzoru:

$$W = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n K_i$$

gdzie:  $C_{\text{sr}}$  - cena średnia z próby

$\sum_{i=1}^n K_i$  - suma wartości wsp. korygujących dla wycenianego

Zgodnie z powyższym, wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości wynosi:

$$13.349 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,88 \approx 11.747 \text{ zł/m}^2$$

$$W_n = 11.747 \text{ zł/m}^2 \cdot 876,54 \text{ m}^2 \approx 10.296.715 \text{ zł}$$

Przyjęto:

**10.297.000 zł**

/słownie: dziesięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych/

## 9.2. Określenie przyszłej wartości nieruchomości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono przyszłą wartość nieruchomości przy założeniu, iż w budynku zostaną lokale użytkowe.

W wyniku analizy ustalono, że rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami biurowo-usługowo-mieszkaniowymi jest dostatecznie rozbudowany, jednak transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości występują rzadziej niż nieruchomości mieszkaniowych. Do porównania przyjęto nieruchomości z terenu Gdyni. Na rynku lokalnym wystąpiła dostateczna liczba transakcji nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, ale w zróżnicowanych lokalizacjach. Znacznie częściej na rynku występowały transakcje wynajmu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i zbliżonych cechach. Okres ekspozycji ofert sprzedaży kształtuje się średnio na poziomie 12 miesięcy, natomiast w przypadku najmu ok. 3 miesięcy.

Popyt na powierzchnie użytkowe jest zrównoważony, rozwija się jednak głównie w Trójmieście. Mając na uwadze ograniczony wzrost nowych inwestycji związanych z usługami zwłaszcza na terenach zabudowanych, należy zakładać wzrost stopnia wykorzystania powierzchni użytkowych w najatrakcyjniejszych lokalizacjach – obecnie stan pustostanów określa się średnio na poziomie ok. 10%. Związane jest to rozwojem rynków lokalnych, wysokim poziomem konsumpcji wewnętrznej kraju i wysokimi obrotami branży handlowo-usługowej.

Wysokość stawek najmu budynków oraz współczynnik wykorzystania powierzchni i zaległości w czynszach przyjęto na podstawie analizy umów najmu i dzierżawy oraz stawek uzyskiwanych dla tego typu powierzchni na rynku lokalnym z uwzględnieniem powierzchni, kondygnacji, wyposażenia w instalacje i standard wyposażenia. Po analizie stawek najmu dla podobnych lokalizacji stwierdzono, że stawki najmu dla powierzchni usługowych - apartamentów noclegowych kształtują się w granicach 350-1200 zł/dobę w zależności od atrakcyjności lokalizacji, dla przedmiotowej nieruchomości ze względu na odległość od centrum i charakterystykę budynku przyjęto stawkę średnią z rynku na poziomie 740 zł/dobę w dni powszednie i 1168 zł/dobę w dni świąteczne (weekendy), natomiast w przypadku powierzchni usługowych - pod usługi gastronomiczne w granicach 60-180 zł/m<sup>2</sup> w zależności od cech nieruchomości - przyjęto stawkę średnią z rynku na poziomie 100 zł/m<sup>2</sup>.

Stwierdzono, że na badanym rynku lokalnym współczynnik wykorzystania oraz zaległości w czynszach dla budynków biurowo – usługowych, kształtuje się na poziomie 70-95%, z uwagi na położenie w nowo wyremontowanym budynku mieszkalno-usługowym, przyjęto współczynnik w wysokości 72%. Wydatki operacyjne przedmiotowej nieruchomości oszacowano na podstawie analizy rynku lokalnego - przyjęto na poziomie 35 % efektywnego dochodu brutto (w tym podatki i opłaty, bieżące remonty, ubezpieczenie, sprzątanie, zarządzanie, dozór).

Do określenia wartości nieruchomości zabudowanej zastosowano **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej**.

Szacując wartość nieruchomości zastosowano podejście dochodowe polegające na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Wynikiem wyceny przy zastosowaniu podejścia dochodowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Zakłada się, że wyceniana nieruchomość w przypadku jej wynajęcia powinna przynosić zyski. A więc warta będzie tyle, ile są warte prawa do pobierania zysków z nieruchomości. Szacowana wartość obejmuje zarówno wartość budynków jak i gruntu wraz z budowlami, ponieważ cała nieruchomość powinna generować dochód. Sam grunt jako taki, nie przynosi dochodu, zaczyna go generować łącznie z budynkami.

Podstawową cechą tego podejścia jest założenie, że nieruchomość przynosi lub przynieść może dochód w przypadku jej wynajęcia. Technika kapitalizacji prostej uwzględnia tylko dochód jednoroczny stały. Założono, że budynki nie będą generowały wzrostu dochodu w poszczególnych latach. Technika kapitalizacji prostej jest procesem zamiany jednorodnego stałego dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości przy zastosowaniu współczynnika kapitalizacji. Wartość nieruchomości obliczana jest przy założeniu, że prognozowany dochód będzie stały i będzie przenoszony w dłuższym okresie.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu brutto obejmuje następujące czynności:

- określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczenia mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują

amortyzacji. Na etapie określania dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego,

- określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analizy transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów uzyskiwanych z tych nieruchomości,
- ustalenie stopy kapitalizacji netto,
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego osiąganego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji.

Wartość tą obliczamy wg wzoru:

$$WD = \frac{D}{r}$$

gdzie:

WD - wartość nieruchomości

D - stały dochód z nieruchomości

r - stopa kapitalizacji

Wybór właściwej stopy kapitalizacji jest wypadkową zasadniczych czynników:

- ogólnego poziomu rentowności na rynku inwestycyjnym,
- dodatku za ryzyko inwestycyjne,
- poprawki na spodziewany wzrost wartości,
- stopy oprocentowania kredytu inwestycyjnego.

Stopa kapitalizacji została obliczona wg formuły:

$$R = rc - i + rd-1 + rd-2$$

gdzie:

rc - oprocentowanie obligacji długoterminowych

i - stopa inflacji w procentach

rd-1 - premia za ryzyko podejmowania działalności gospodarczej uzależniona od czynników zewnętrznych

rd-2 - premia za ryzyko podejmowania działalności gospodarczej uzależniona od czynników wewnętrznych.

Oprocentowanie obligacji długoterminowych – rentowność obligacji w oprocentowaniu stałym (10 letnie obligacje Skarbu Państwa) – 2%+, 4,3% = 6,3% (rc). Zastosowano oprocentowanie obligacji w tak długim terminie, ponieważ inwestowanie w nieruchomości ma charakter długoterminowy.

Stopa inflacji (i) – 4,3%. – średnia oczekiwana stopa inflacji w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Wysokość stopy ryzyka uzależniona jest od wielu czynników, do których można zaliczyć:

- czynniki zewnętrzne:

Ocenia się, że poziom ryzyka inwestycyjnego spowodowany czynnikami zewnętrznymi jest nadal wysoki, składa się na to:

- nie w pełni przewidywalne skutki zmian gospodarczych,
- ryzyko związane z niestabilnością systemu podatkowego,
- niestabilność przepisów prawnych,
- niedoskonały jeszcze system bankowy i ubezpieczeniowy.

Przyjmuje się, że poziom stopy procentowej związanej z ryzykiem ogólnogospodarczym wynosi - rd-1 = 3,5 % (poziom stopy procentowej związanej z ryzykiem ogólnogospodarczym przyjmuje się w przedziale od 3% do 8%).

- czynniki wewnętrzne wpływające na stopę ryzyka:
  - stan techniczny substancji budowlanej i poziom gospodarki remontowej,
  - poziom kwalifikacji i kształcenia,
  - nakłady na postęp techniczny,
  - zmiana otoczenia lokalizacji obiektów (itp.)

Przyjmuje się, że poziom stopy procentowej związanej z ryzykiem spowodowanym czynnikami wewnętrznymi wynosi - rd-2 = 4 % (poziom stopy procentowej związanej z ryzykiem spowodowanym czynnikami wewnętrznymi również przyjmuje się w przedziale od 3% do 8%).

Do obliczenia wartości wycenianych nieruchomości przyjęto stopę kapitalizacji w następującej wysokości:

$$R = r_c - i + rd-1 + rd-2 = 6,3 - 4,3 + 3,5 + 4 = \mathbf{9,5\%}$$

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. 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.*

Na potrzeby niniejszego opracowania określono wartość nieruchomości wraz z budynkami w podejściu dochodowym.

Nieruchomość (budynki stanowiące odrębną własność i grunt w użytkowaniu wieczystym) - podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej dochodu netto z uwzględnieniem stopy kapitalizacji w wysokości **9,5%**.

Przyjęte do wyceny stawki oraz współczynnik wykorzystania powierzchni i zaległości w czynszach ustalono na podstawie analizy danych uzyskanych z biur obrotu nieruchomościami, analiz rynku, wydawnictwa „Notowania” C.H.Beck i informacji uzyskanych od rzeczoznawców majątkowych.

Wysokość stawek najmu przyjęto na podstawie analizy umów najmu i dzierżawy oraz stawek uzyskiwanych dla tego typu powierzchni na rynku lokalnym z uwzględnieniem wielkości powierzchni, wyposażenia w instalacje i standardu.

Uwzględniając lokalizację nieruchomości, stan techniczny, podaż na rynku nieruchomości o charakterze usługowo-biurowym, po przeprowadzeniu analizy kształtowania się stawek czynszu przyjęto typowe stawki najmu.

Stawki za wynajęcie i współczynnik wykorzystania uwzględniają również, takie czynniki jak lokalizację, sposób użytkowania, wielkość powierzchni, a przede wszystkim stan techniczny i standard wykończenia.

Stwierdzono, że na badanym rynku lokalnym współczynnik wykorzystania oraz zaległości w czynszach dla obiektów usługowych – apartamentów noclegowych przyjęto na poziomie 72%. Poziom kosztów oszacowano w oparciu o doświadczenie zawodowe, informacje uzyskane od właścicieli nieruchomości i pozyskane z rynku na poziomie 35% efektywnego dochodu brutto.

Po przeanalizowaniu stawek najmu nieruchomości o podobnym przeznaczeniu z badanego terenu stwierdzono, że: stawki najmu powierzchni przyjęto jak poniżej.

### Oszacowanie potencjalnego dochodu

| Lp.  | Nazwa                                                      | Obliczenie dochodu                                                | Zakładany dochód roczny |
|------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1    | Lokale usługowe (23 o łącznej pow. 773,42 m <sup>2</sup> ) | (23 x 740 zł/doba x 22 dni + 23 x 1168 zł/doba x 8 dni) x 12 m-cy | <b>7.072.224 zł</b>     |
| 2    | Gastronomia (228,18 m <sup>2</sup> )                       | 228,18 m <sup>2</sup> x 100 zł x 12 m-cy                          | <b>273.816 zł</b>       |
| Suma |                                                            |                                                                   | <b>7.346.040 zł</b>     |

### Oszacowanie efektywnego dochodu

| Lp. | Nazwa           | Zakładany dochód roczny | Współczynnik wykorzystania | Efektywny dochód roczny |
|-----|-----------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1   | Lokale usługowe | 7.072.224 zł            | 0,72                       | <b>5.092.001 zł</b>     |
| 2   | Gastronomia     | 273.816 zł              | 0,80                       | <b>219.053 zł</b>       |

### Oszacowanie efektywnego dochodu netto

| Lp. | Nazwa   | Zakładany dochód roczny brutto | Suma wydatków operacyjnych | Efektywny dochód roczny |
|-----|---------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1   | Budynek | 5.311.054 zł                   | 35%                        | <b>3.452.185 zł</b>     |

### Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Oszacowanie wartości budynku wraz z gruntem wg wzoru  $W = \frac{D}{R}$ , przy  $r = 9,5\%$

| Nazwa   | Efektywny dochód roczny | Stopa kapitalizacji | Wartość nieruchomości |
|---------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| Budynek | 3.452.185 zł            | 9,5 %               | <b>36.338.791 zł</b>  |

Oszacowana wartość nieruchomości wynosi:

**36.338.791 zł**

Przyjęto:

**36.338.000 zł**

/słownie: trzydzieści sześć milionów trzysta trzydzieści osiem tysięcy złotych/

## 10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

- 1) Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki gruntu (dz. ew. nr 1059 o powierzchni 514 m<sup>2</sup>) wraz z posadowionym na niej budynkiem biurowo-administracyjnym o powierzchni użytkowej 876,54 m<sup>2</sup>, położonej w Gdyni przy ulicy Inżynierskiej 89 w stanie obecnym na poziomie:

10.297.000 zł

/słownie: dziesięć milionów dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych/

- 2) Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego działki gruntu (dz. ew. nr 1059 o powierzchni 514 m<sup>2</sup>) wraz z wydzielonymi 23 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 773,42 m<sup>2</sup>, wykończonymi pod klucz, położonej w Gdyni przy ulicy Inżynierskiej 89, w stanie przyszłym na poziomie:

36.338.000 zł

/słownie: trzydzieści sześć milionów trzysta trzydzieści osiem tysięcy złotych/

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

Ostateczna wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla jej stan, cechy rynkowe (tj. lokalizację, stan technicznego budynku i jego wykończenia, rodzaj zabudowy domu oraz charakterystykę działki) oraz aktualnie kształtujący się popyt oraz podaż na tego rodzaju nieruchomości i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której będzie można zbyć nieruchomość po zakończeniu inwestycji oraz przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upłynięcie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, niedziałanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Określona wartość nie jest wartością rynkową dla wymuszonej sprzedaży, której wysokość zależy od czasu potrzebnego do windykacji i przyjętego przez kredytodawcę poziomu ryzyka.

## 11. Klauzule i ograniczenia

### 11.1. 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 jakiegokolwiek 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 jest 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, 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 lub może być podłączona bez ponadprzeciętnych kosztów do publicznej sieci mediów, w tym do sieci gazowej, elektrycznej, wodnej, telekomunikacyjnej i kanalizacyjnej.
- 7) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz 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.
- 8) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

### 11.2. 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. Autor wyraża zgodę na przekazanie Operatu przez Zleceniodawcę bankom, funduszom i instytucjom finansującym, biegłym sądowym oraz organom prowadzącym postępowanie, a także inwestorom Zleceniodawcy – w całości i bez zmian.

Operat szacunkowy wykonał:  
Tomasz Bona  
Rzecznik Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 5651

## **ZAŁĄCZNIK nr 1 - Protokół z badania KW GD1Y/00028189/8**

Sporządzony w dniu 03 września 2026 roku w sprawie stanu prawnego księgi wieczystej nr KW GD1Y/00028189/8 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu w Gdyni

### **DZIAŁ I – Oznaczenie nieruchomości**

Województwo pomorskie, gmina M. Gdynia  
Gdynia, ul. Inżynierska 89, Obręb 0022 Orłowo  
Działka 1059, obszar 0,0514 ha  
Sposób korzystania B – tereny mieszkaniowe  
Informacja o budynku biurowo-administracyjnym

### **DZIAŁ I Sp – Spis praw związanych z własnością:**

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do 17.06.2092 r.

### **DZIAŁ II – Własność**

Własność: Gmina Miasta Gdyni  
Użytkownik wieczysty: Building Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nr REGON 386358225

### **DZIAŁ III – Ciężary i ograniczenia**

PRAWO NAJMU NA PODSTAWIE UMOWY NAJMU NIERUCHOMOŚCI USŁUGOWEJ Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2025 R.

### **DZIAŁ IV – Hipoteki**

Hipoteka umowna w kwocie 2.000.000 zł na rzecz Kajo Investments Van Den Broucke-Malczewska Sp. Jawna  
Hipoteka umowna w kwocie 8.600.000 zł na rzecz Solum S.A.

Wnioski nie rozpatrzone, zarejestrowane w zbiorze dokumentów ~~dotyczą~~/ nie dotyczą obciążeń hipotecznych nieruchomości

**Sporządził**  
**Tomasz Bona**

## Załącznik 2 - Dokumentacja fotograficzna z oględzin w dniu 03.09.2026 r. (stan istniejący)

Zdjęcia wykonane w trakcie oględzin nieruchomości w dniu 03.09.2026 r. Dokumentują stan istniejący: elewacje, taras na dachu oraz wykonane nakłady - nowe instalacje wewnętrzne, ścianki działowe, wymienioną stolarkę i podłogi.



Fot. 1. Elewacja frontowa od ul. Inżynierskiej (03.09.2026)



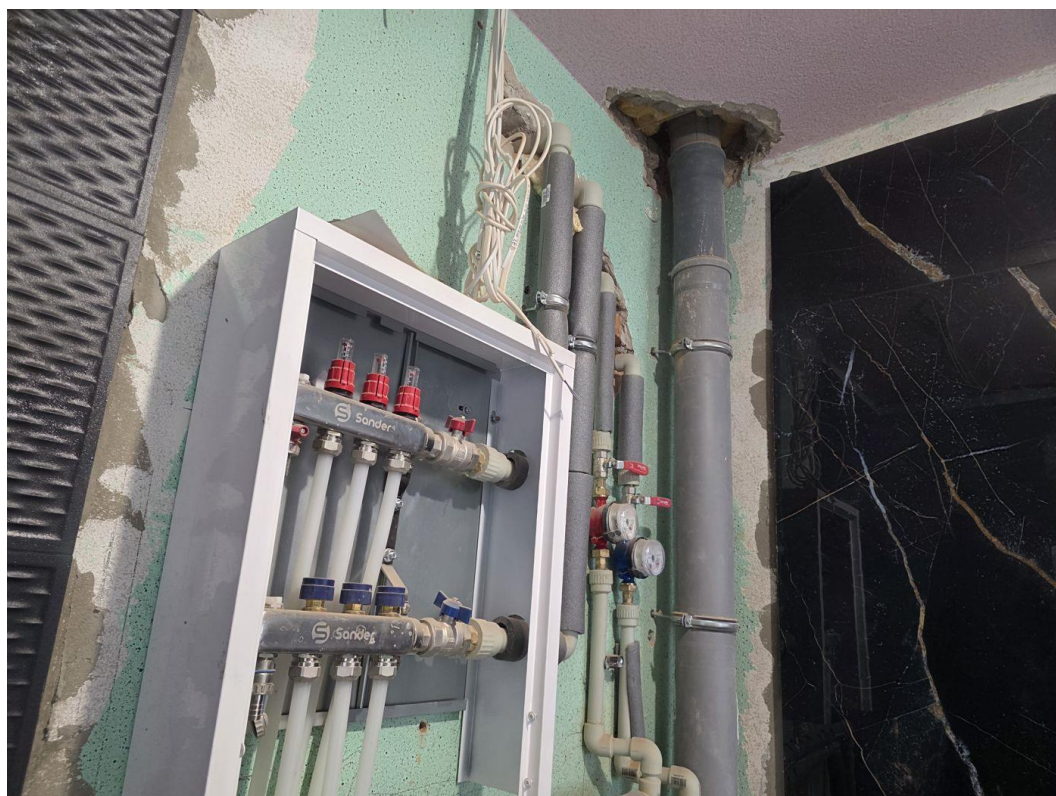
Fot. 2. Budynek od strony wjazdu i garaży (03.09.2026)



Fot. 3. Taras na dachu - widok w kierunku Orłowa (03.09.2026)



Fot. 4. Taras na dachu - balustrada i pokrycie (03.09.2026)



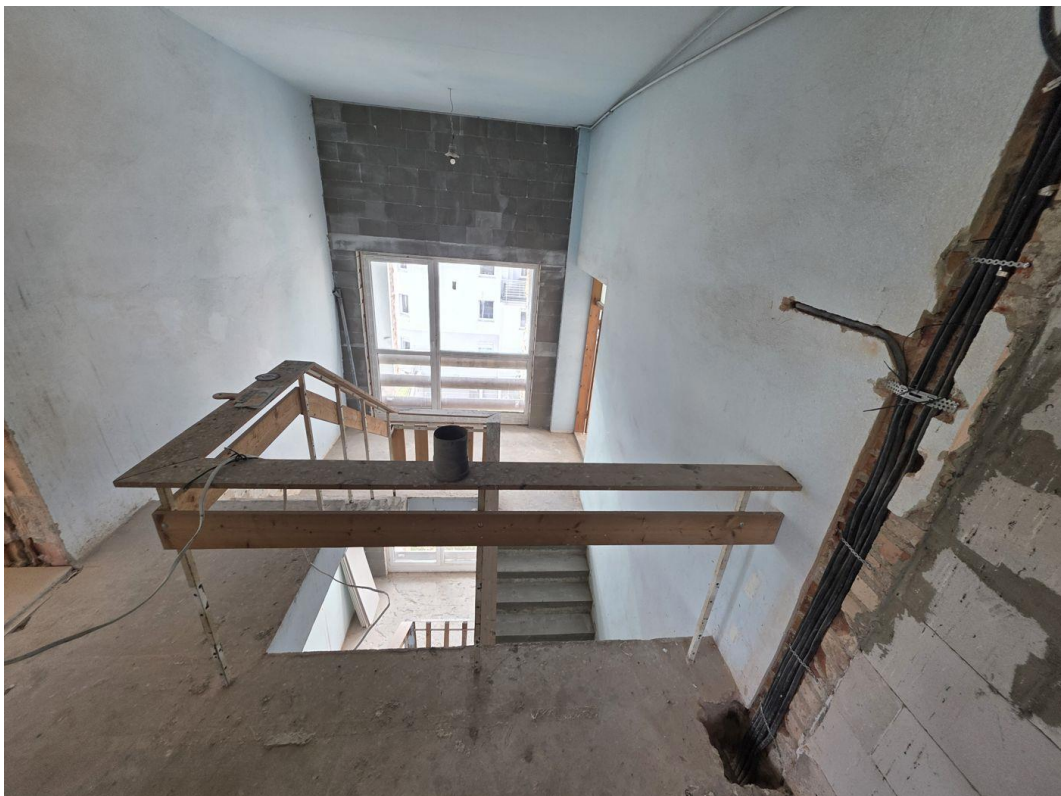
Fot. 5. Nowy rozdzielacz ogrzewania podłogowego (03.09.2026)



Fot. 6. Łazienka pokazowa - okładzina kamienna (03.09.2026)



Fot. 7. Nowa instalacja elektryczna - puszka rozdzielcza (03.09.2026)



Fot. 8. Nowe przebiecia w stropie pod instalacje (03.09.2026)



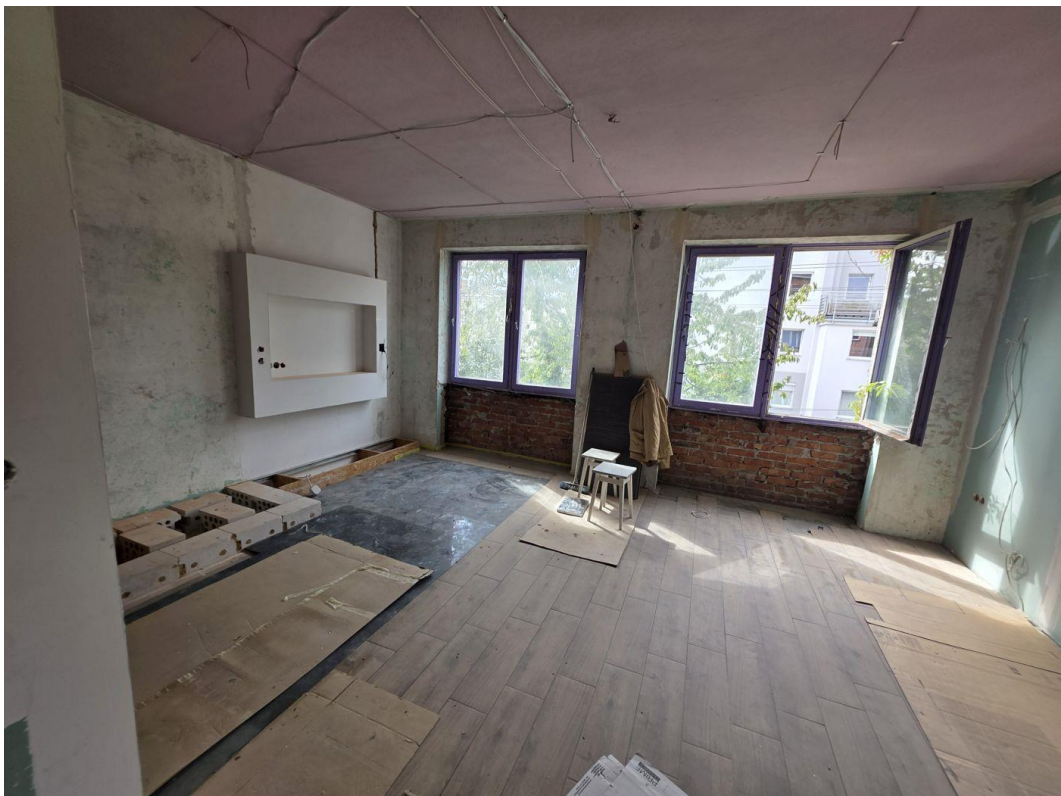
Fot. 9. Nowe ścianki działowe z płyt g-k (03.09.2026)



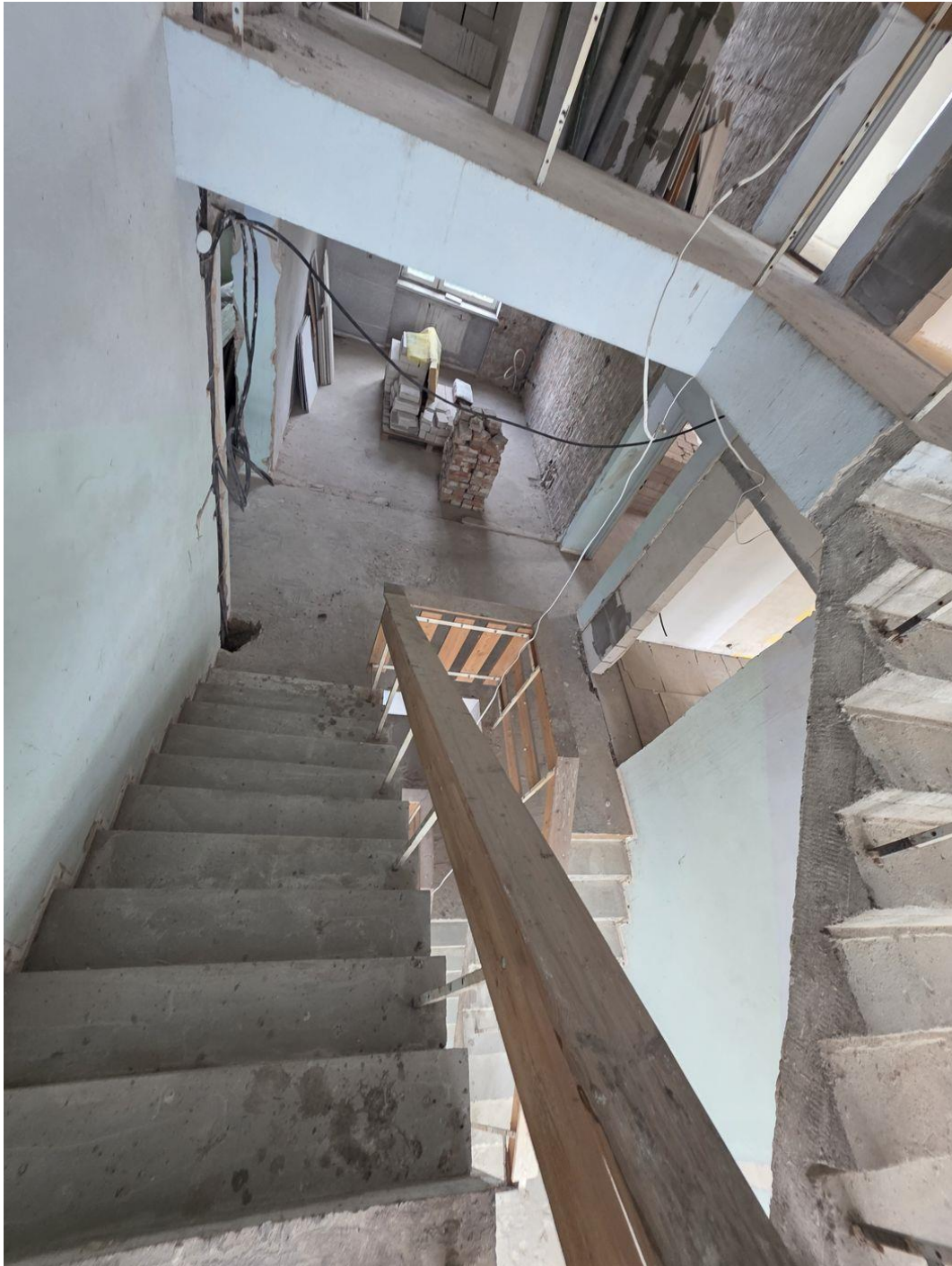
Fot. 10. Ścianki działowe z bloczków - kondygnacja w przebudowie (03.09.2026)



Fot. 11. Lokal po wymianie stolarki okiennej, wylewka (03.09.2026)



Fot. 12. Pomieszczenie z nową podłogą (03.09.2026)



Fot. 13. Klatka schodowa (03.09.2026)

## **Załącznik 5 - Wizualizacje koncepcyjne wnętrz apartamentów (stan projektowany)**

Wizualizacje koncepcyjne wnętrz apartamentów w standardzie pod klucz, przyjętym dla określenia wartości w stanie przyszłym. Nie przedstawiają stanu istniejącego i nie stanowią dokumentacji projektowej; zakres robót objętych wnioskiem o pozwolenie na przebudowę określa projekt architektoniczno-budowlany.



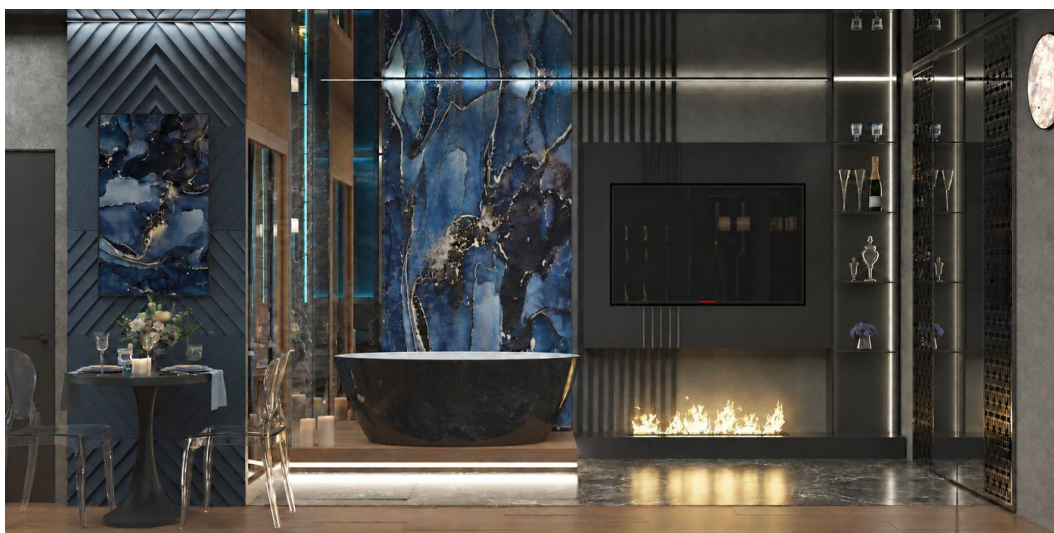
Wiz. 1. Apartament typu premium - strefa dzienna i sypialna



Wiz. 2. Sypialnia apartamentu - wariant ciepły



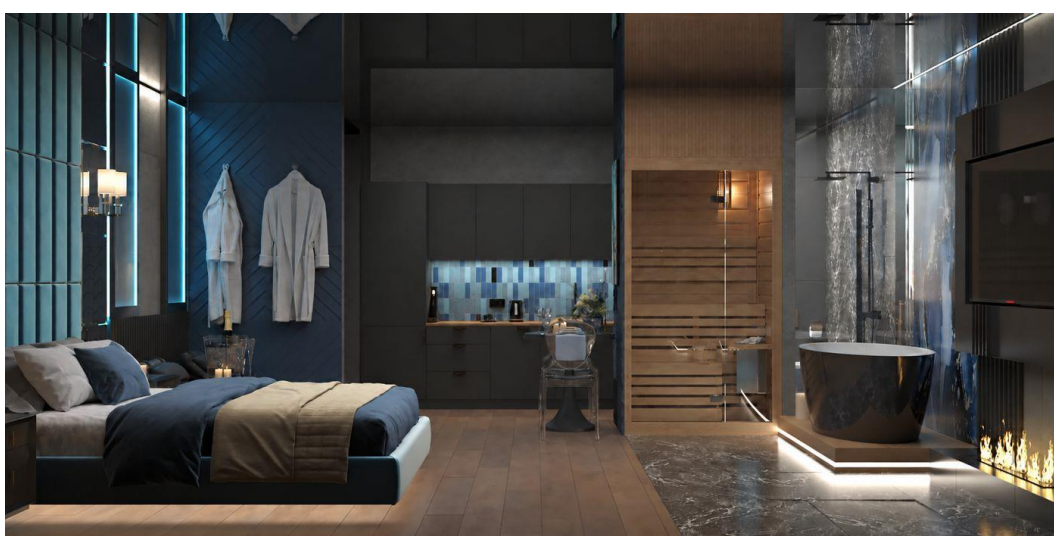
Wiz. 3. Sypialnia apartamentu - wariant ciemny



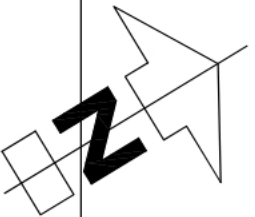
Wiz. 4. Strefa SPA apartamentu - wanna wolnostojąca i kominek



Wiz. 5. Wnętrze apartamentu - wariant 2



Wiz. 6. Wnętrze apartamentu - wariant 3

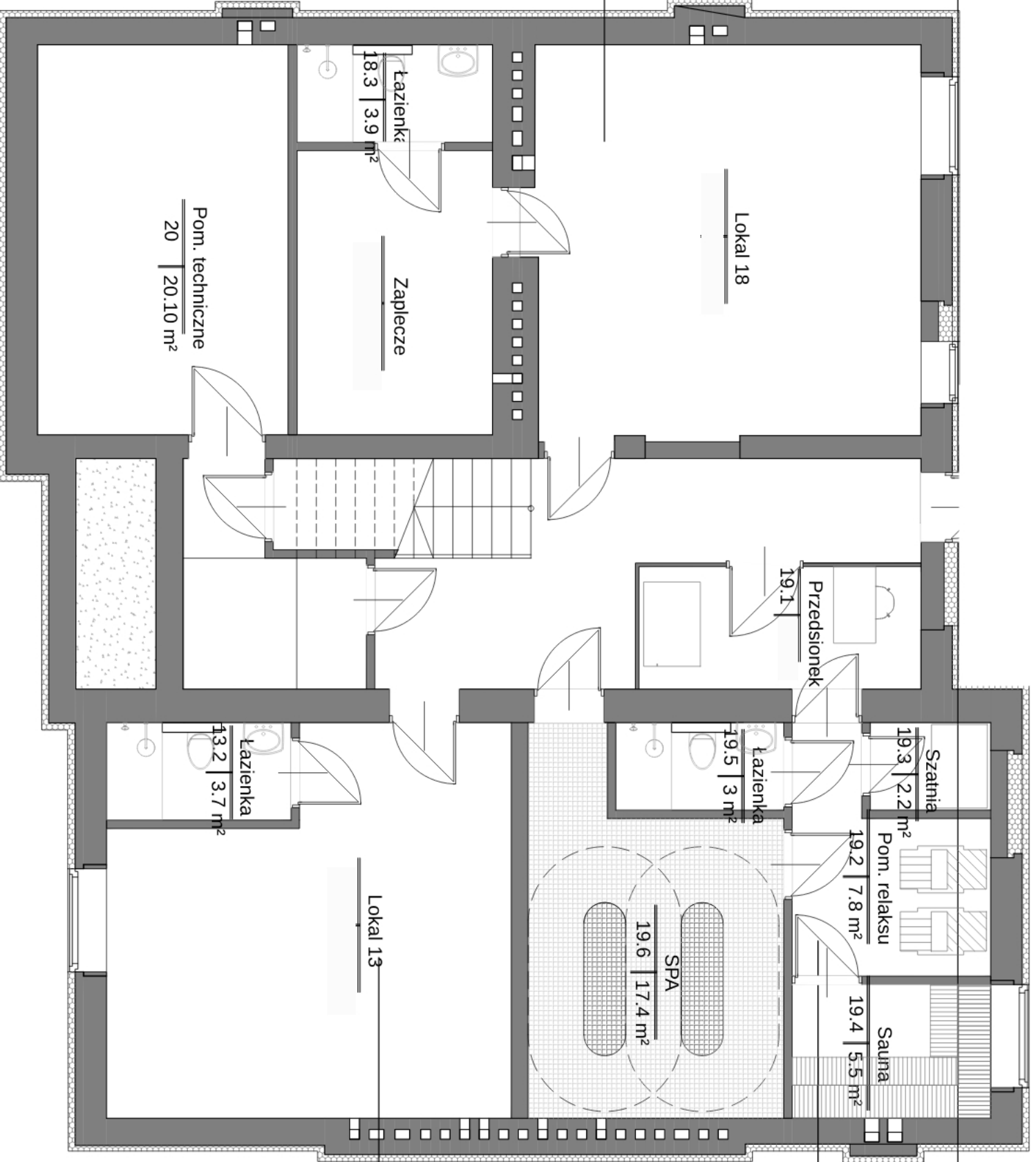


# LOKAL 19

42,74 m2

# LOKAL 18

52,12 m2



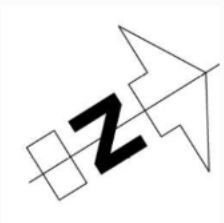
# LOKAL 13

38,35 m2



# RZUT POZIOMU-1

|                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTOWA<br>PRACOWNIA                            |  |  <b>SKORO<br/>STUDIO</b><br>SKORO STUDIO<br>Konrad Trojanowski<br>ul. Listwinowa 2/3<br>83-050 Kolbady                                              |  |
| TEMAT /<br>OPISOWANIE<br>INWENTARZ<br>DOKUMENTACJA |  | <b>BUDYNEK USŁUGOWY:</b><br><b>Przebudowa wraz ze zmianą sposobu<br/>użytkowania budynku<br/>administracyjno-biurowego</b><br>Gdynia, ul. Inżynierska 89<br>dz. nr 1057/1, 1059, 1060, 1061/2<br>obr. 0022, j. ewid 226/01_1 m. Gdynia |  |
| INWESTOR /<br>DOKUMENTACJA                         |  | <b>BUILDING CONSTRUCTION sp. z o.o.</b><br>al. Jana Pawła II 43A/37B, 01-001 Warszawa<br>mgr inż. arch. Konrad Trojanowski<br>522/P00KK/2012 w spec. archit. b.o.                                                                      |  |
| PROJEKTANT                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| SPRAWDZAJĄCY                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| PODZIAŁ<br>PRACOWNI<br>STACJA                      |  |                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| TYTUŁ PROJEKTU                                     |  | ARCHITEKTURA<br>INŻYNIERSKA 89, GDYNIA<br>SKALA<br>1:100                                                                                                                                                                               |  |
| INWENTARZ                                          |  | REWIZJA                                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                    |  | DATA                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| A - 0 / 2                                          |  | 16.11.2023                                                                                                                                                                                                                             |  |



BUDYNEK  
ISTNIEJĄCY –  
MIESZKALNY  
NA DZIAŁCE NR  
1062

SKORO STUDIO  
Konrad Trojanowski  
ul. Jasłmowa 2/3  
83-050 Kołbudy

**BUDYNEK USŁUGOWY:**  
Przebudowa wraz ze zmianą sposobu  
użytkowania budynku  
administracyjno-biurowego  
Gdynia, ul. Inżynierska 89  
dz. nr 1057/1, 1059, 1060, 1061/2  
obr. 0022, 1 ewid 226201\_1 m. Gdynia

BUILDING CONSTRUCTION sp. z o.o.  
al. Jana Pawła II 43A/37B, 01-001 Warszawa

mgr inż. arch. Konrad Trojanowski  
522/P.OOKK/2012 w spec. arch. b.o.

ARCHITEKTURA 1:100

RZUT PARTERU  
STAN PROJEKTOWANY

LOKAL 1A  
12,99 m<sup>2</sup>

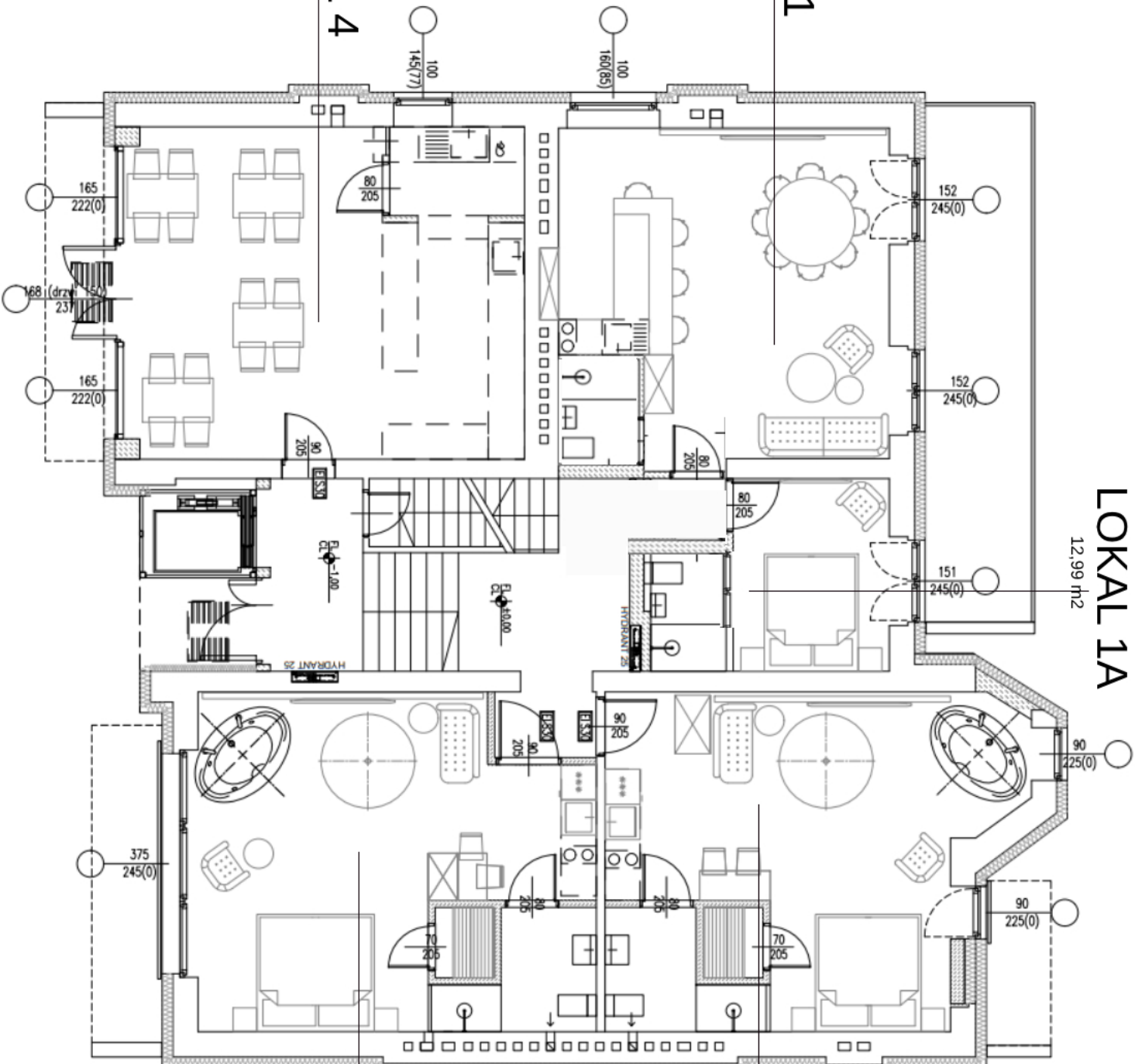
LOKAL 1  
36,52 m<sup>2</sup>

LOKAL 4  
38,05 m<sup>2</sup>

LOKAL 2  
35,50 m<sup>2</sup>

LOKAL 5  
36,52 m<sup>2</sup>

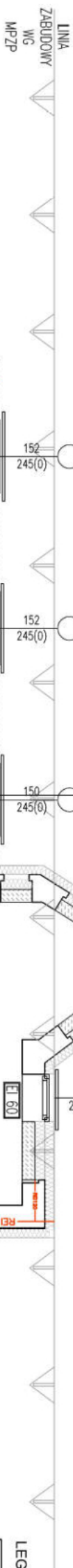
RZUT PARTERU



BUDYNEK  
ISTNIEJĄCY  
NA DZIAŁCE NR  
1055

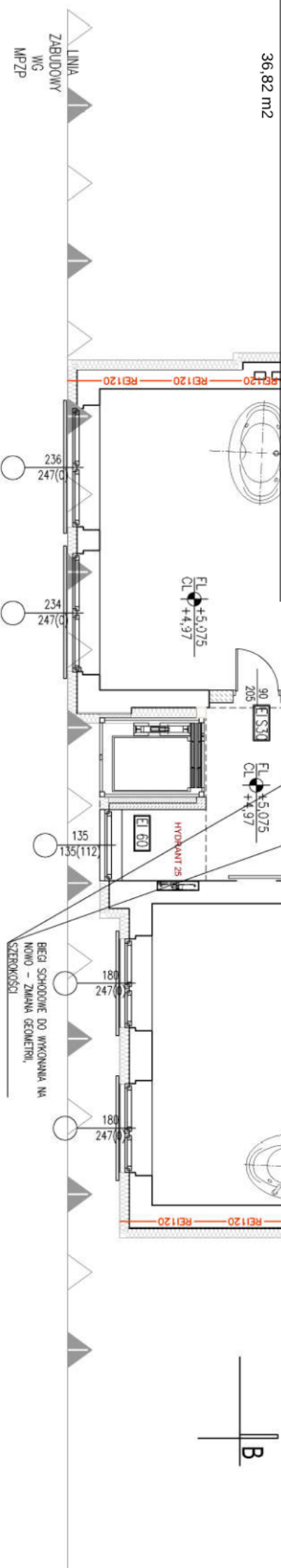


LOKAL 5A, 9A, 14A  
14,39 m<sup>2</sup>



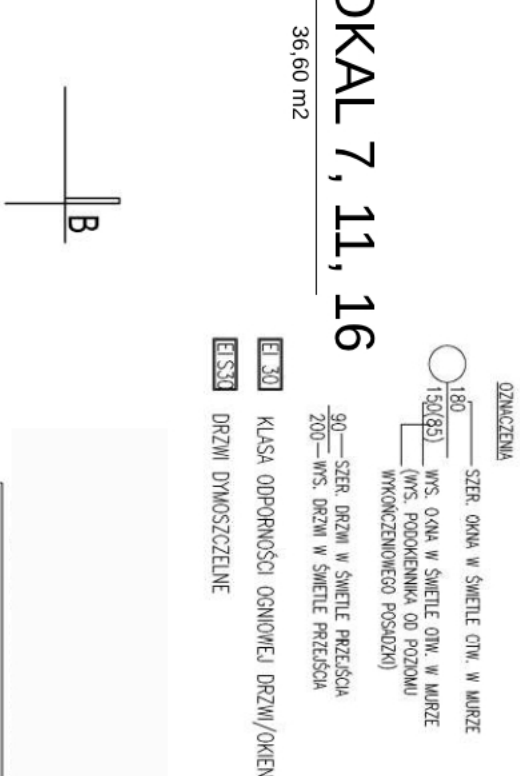
LOKAL 5, 9, 14  
36,5 m<sup>2</sup>

LOKAL 8, 12, 17  
36,82 m<sup>2</sup>



LOKAL 6,10,15  
35,90 m<sup>2</sup>

LOKAL 7, 11, 16  
36,60 m<sup>2</sup>



- LEGENDA:
- ściany istniejące
  - wyburzenia

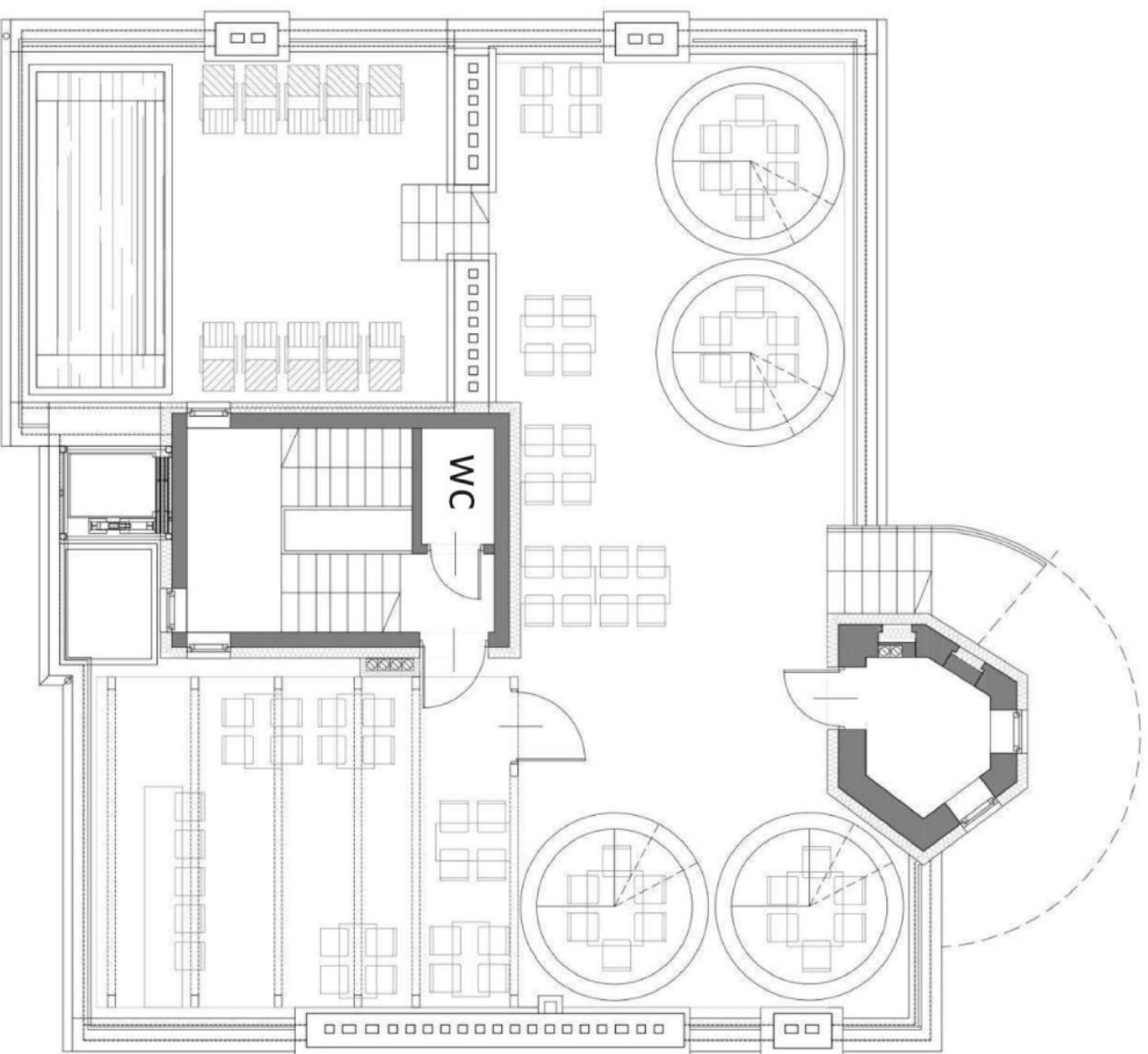
- ściany projektowane
- beton komórkowy 24 cm
- ściany projektowane
- beton komórkowy 12 cm
- proj. element betonowy
- proj. izolacja termiczna

- OZNACZENIA
- 180 — SZER. OKNA W ŚWIEŁLE OTW. W MURZE
  - 150(85) — WYS. OKNA W ŚWIEŁLE OTW. W MURZE
  - WYS. PODCIEMNIENIA OD PODZIMU WYKONCZONIEGO POSADZKI
  - 90 — SZER. DRZWI W ŚWIEŁLE PRZESŁA
  - 200 — WYS. DRZWI W ŚWIEŁLE PRZESŁA

- EI 30 — KLASA ODPORNOŚCI OGNIOWEJ DRZWI/OKIEN
- EI S30 — DRZWI DYMOSZCZELNE

|                        |                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JEDYNOŚĆ PROJEKTOWA    | SKORO STUDIO<br>Konrad Trojanowski<br>ul. Jasminowa 2/3<br>83-050 Kolbudy                               |
| TEMAT INWESTYCJI       | BUDYNEK USŁUGOWY:<br>Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku usługowo-administracyjnego   |
| ADRES                  | Gdynia, ul. Inżynierska 89<br>dz. nr 1057/1, 1059, 1060, 1061/2<br>obr. 0022, j.ewid 226201_1 m. Gdynia |
| INWESTOR               | BUILDING CONSTRUCTION sp. z o.o.<br>al. Jana Pawła II 43A/37B, 01-001 Warszawa                          |
| PROJEKTANT             | mgr inż. arch. Konrad Trojanowski                                                                       |
| SPRAWOZDAWCY           | mgr inż. arch. Anna Bielecka<br>533P/POOK/2013 w spec. archit. b.o.                                     |
| ROZDZIAŁ PROJEKTOWANIA | PROJ. ARCHIT.-BUDOWLANY                                                                                 |
| BRANŻA                 | ARCHITEKTURA                                                                                            |
| TYTUŁ RYSUNKU          | RZUT III PIĘTRA<br>STAN PROJEKTOWANY                                                                    |
| WERSJA RYSUNKU         | DATA<br>07.2024                                                                                         |

RZUT I, II i III PIĘTRA



RZUT DACHU

DACH

169 m<sup>2</sup>

|                                            |                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROJEKTOWA<br>ARCHITECTURA                 | SKORO STUDIO<br>Konrad Trojanowski<br>ul. Jasminowa 2/3<br>83-050 Kołbudy                                                                                                                                             |
| TEMAT<br>INWESTYCJA -<br>ADRES             | BUDYNEK USŁUGOWY:<br>Przebudowa wraz ze zmianą sposobu<br>użytkowania budynku<br>administracyjno-biurowego<br>Gdynia, ul. Inżynierska 89<br>dz. nr 1057/1, 1059, 1060, 1061/2<br>obr. 0022, i ewid 226201_1 m. Gdynia |
| INWESTOR<br>ZAMAWIAJĄCY                    | BUILDING CONSTRUCTION sp. z o.o.<br>al. Jana Pawła II 43A/37B, 01-001 Warszawa                                                                                                                                        |
| PROJEKTANT                                 | mgr inż. arch. Konrad Trojanowski                                                                                                                                                                                     |
| SPRACOWUJĄCY                               | 522/POOKK/2012 w spec. archt. p.o.                                                                                                                                                                                    |
| PROJEKT<br>OPRACOWANIE<br>STACJA<br>BRANŻA | ARCHITEKTURA<br>SKALA<br>1:100                                                                                                                                                                                        |
| Tytuł rysunku                              | RZUT DACHU                                                                                                                                                                                                            |
| INŻ. RYSUNKU                               | INŻ.                                                                                                                                                                                                                  |
| DATA                                       | 7.2024                                                                                                                                                                                                                |
| A - 0 2                                    |                                                                                                                                                                                                                       |