



OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego
Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego
położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei
działka nr 1269/2 (GD1G/00379096/9) o powierzchni 9.923 m²

Gdynia, dnia 3 października 2025 roku

Sporządził:

Paweł Domżała

Rzecznawca Majątkowy nr 4025



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 2
--	--	----------

SPIS TREŚCI:

I.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY NIERUCHOMOŚCI	4
II.	CEL WYCENY NIERUCHOMOŚCI	4
III.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI.....	4
1.	PODSTAWA FORMALNA	4
2.	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
3.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
IV.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
V.	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
1.	STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY – KSIĘGA WIECZYSTA.....	6
2.	STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY – REJESTR GRUNTÓW	6
3.	PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM	7
4.	OPIS POŁOŻENIA I WARUNKI LOKALIZACYJNE.....	7
5.	OPIS ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	11
6.	OPIS PLANOWANEJ ZABUDOWY	12
VI.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY NIERUCHOMOŚCI	15
1.	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	15
2.	ZASTOSOWANA METODOLOGIA WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK	16
VII.	CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	19
1.	RYNEK MAKROEKONOMICZNY	19
2.	RYNEK GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH	21
3.	ANALIZA CEN GRUNTÓW DEWELOPERSKICH NA RYNKU LOKALNYM.....	22
4.	CENY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH NA RYNKU LOKALNYM	24
5.	CENY TRANSAKCYJNE LOKALI MIESZKALNYCH NA RYNKU LOKALNYM.....	25
6.	CENY TRANSAKCYJNE LOKALI USŁUGOWYCH NA RYNKU LOKALNYM	27
VIII.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE OBECNYM	30
IX.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI PO ZREALIZOWANIU INWESTYCJI	34
1.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZYSZŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH.....	34
2.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZYSZŁYCH LOKALI UŻYTKOWYCH	37
3.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI PO ZREALIZOWANIU INWESTYCJI	39
X.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI	40
XI.	WNIOSKI KOŃCOWE Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI.....	41
XII.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI	42
XIII.	ANALIZA PRZYDATNOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI	43
XIV.	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	44

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 3
--	--	----------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY:

Przedmiotem wyceny nieruchomość zabudowana kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położona w Gdańsku na terenie dzielnicy Wrzeszcz Dolny, przy ul. Okrzei:

- działka nr 1269/2 o powierzchni 9.923 m².

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr **GD1G/00379096/9**.

2. CEL WYCENY:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności.

3. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ W STANIE OBECNYM:

47.940.000 zł

(słownie: *czterdzieści siedem milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych*)

4. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ PO ZREALIZOWANIU INWESTYCJI:

303.142.000 zł

(słownie: *trzysta trzy miliony sto czterdzieści dwa tysiące złotych*)

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:

Gdynia, dnia 3 października 2025 roku

Sporządził:

Paweł Domżała

Rzecznik Majątkowy nr 4025



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 4
--	--	----------

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położona w Gdańsku dzielnicy Wrzeszcz Dolny, przy ul. Okrzei: działka nr 1269/2 o powierzchni 9.923 m².

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1G/00379096/9.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie prawa własności działki zabudowanej według stanu na dzień sporządzenia wyceny oraz po zrealizowaniu planowanej inwestycji.

II. CEL WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności.

III. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

1. PODSTAWA FORMALNA

Umowa zlecenia wykonania oszacowania wartości rynkowej nieruchomości zawarta pomiędzy:

- Kliniczna sp. z o.o. w Warszawie – właściciel nieruchomości (zleceniodawca)
- Paweł Domżała – rzeczoznawca majątkowy nr 4025 (zleceniobiorca).

2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),
- 3) Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”,
- 4) Ustawa Prawo Bankowe z dnia 29.08.1997 roku (tekst jedn. Dz. U. Nr 140, poz. 939 z późn. zm.).

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 5
---	--	-----------------

3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- 1) Badanie zapisów księgi wieczystej KW nr GD1G/00379096/9 przeprowadzone w dniu 30 września 2025 roku
- 2) Wypis i wyrys z rejestru gruntów dla działki nr 1269/2 z dnia 7 lipca 2025 roku
- 3) Koncepcja zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej
- 4) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdańska
- 5) Wizja lokalna dokonana w terenie w dniu 30 września 2025 roku
- 6) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (Uchwała Rady Krajowej PFSRzM z dnia 14 grudnia 2021 roku)
- 7) Akty notarialne kupna-sprzedaży nieruchomości udostępnione w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta w Gdańsku
- 8) Własna baza danych o cenach transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych obiektami komercyjnymi

IV. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- 1) Data sporządzenia operatu szacunkowego: 3 października 2025 roku
- 2) Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 3 października 2025 roku
- 3) Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 30 września 2025 roku
- 4) Data oględzin nieruchomości: 30 września 2025 roku

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 6
---	---	-----------------

V. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

1. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY – KSIĘGA WIECZYSTA

KW GD1G/00379096/9 – prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych

Nieruchomość gruntowa

Dział I – Nieruchomość:

Położenie: woj. pomorskie, m. Gdańsk, 0044

Oznaczenie: działka nr 1269/2, Bi – inne tereny zabudowane

Obszar: 0,9923 ha

DZIAŁ I Sp – spis praw związanych z własnością

Wolny od wpisów

Dział II – Własność:

Kliniczna sp. z o.o. w Warszawie – udział 1/1

Dział III – Ciężary i ograniczenia:

Wolny od wpisów

Dział IV – Hipoteki:

Wolny od wpisów

Stan księgi wieczystej GD1G/00379096/9 na podstawie badania przeprowadzonego w 30 września 2025 roku.

2. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY – REJESTR GRUNTÓW

Województwo: pomorskie

Powiat: m. Gdańsk

Jednostka ewidencyjna: 226101_1.M.Gdańsk

Obręb: 0044

Jednostka rejestrowa: G.1033

Oznaczenie: działka 1269/2, Bi – inne tereny zabudowane, obszar: 0.9923 ha

KW: GD1G/00379096/9

Budynek: nr 400, pozostałe budynki niemieszkalne, 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia zabudowy: 229 m²

Stan ewidencji gruntów na podstawie wypisu i wyrys z rejestru gruntów dla działki nr 1269/2 z dnia 7 lipca 2025 roku.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 7
---	--	-----------------

3. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Przedmiotowa działka leży na terenie, dla którego nie występuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zmieniona Uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r. w części dotyczącej dwóch terenów na Stogach, przedmiotowa działka położona jest na **terenach usług ponadpodstawowych**.



4. OPIS POŁOŻENIA I WARUNKI LOKALIZACYJNE

Wyceniana nieruchomość położona jest w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, przy ul. Okrzei.

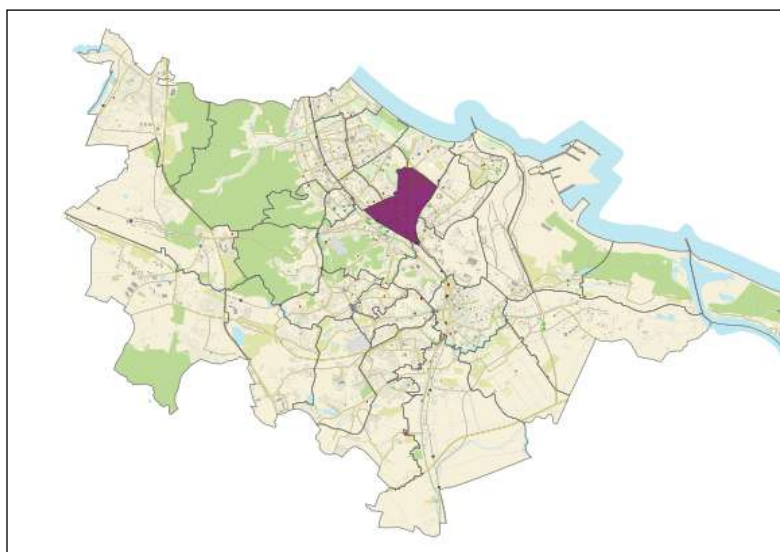


Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 8
--	--	----------

Gdańsk, to miasto na prawach powiatu w północnej Polsce, w województwie pomorskim, położone nad Morzem Bałtyckim u ujścia Motławy do Wisły nad Zatoką Gdańską. Centrum kulturalne, naukowe i gospodarcze oraz węzeł komunikacyjny północnej Polski, stolica województwa pomorskiego. Ośrodek gospodarki morskiej z dużym portem handlowym. Położenie Gdańska w obrębie czterech odmiennych jednostek fizycznogeograficznych powoduje duże zróżnicowanie przestrzenne warunków środowiska przyrodniczego na jego terenie. Rozciągłość południkowa miasta wynosi 19,1 kilometra, a równoleżnikowa 33,9 kilometra. Do zasobów przyrodniczych miasta należy duża powierzchnia zieleni. Tereny lasów i zieleni zajmują w Gdańsku łącznie 24% powierzchni całkowitej miasta.

Dzielnica Wrzeszcz Dolny położona jest w północno-środkowej części miasta, nad Strzyżą. Jest to północno-wschodnia część Wrzeszcza. Geograficznie dzielnica jest umiejscowiona na Pobrzeżu Kaszubskim. Z Wrzeszczem Dolnym graniczą następujące dzielnice: od północy: Zaspa-Rozstaje, Brzeźno, od wschodu: Letnica, Młyniska, od południa: Aniołki, od zachodu: Wrzeszcz Górny, Zaspa-Młyniec. Jest to dzielnica o zróżnicowanej strukturze przestrzennej: wyraźnie dominującej funkcji usługowo-mieszkaniowej w południowej części i przeważającej funkcji mieszkaniowej w części północnej. Południowa część dzielnicy, w rejonie dworca kolejowego Wrzeszcz, znajduje się w zasięgu Centralnego Pasma Usługowego (CPU). Tu koncentrują się obiekty usługowe o ponadlokalnym charakterze jak Galeria Metropolia.

Na terenie dzielnicy zlokalizowany jest także Wydział Farmacji Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, natomiast w rejonie al. Hallera i ul. Klinicznej skoncentrowanych jest kilka obiektów usług społecznych, w tym m.in. Centrum Edukacji Nauczycieli, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, Pogotowie Opiekuńcze oraz Studium Medyczne. W północnej części dzielnicy przy al. Hallera znajduje się duży kompleks sportowo-rekreacyjny Gedania 1922.

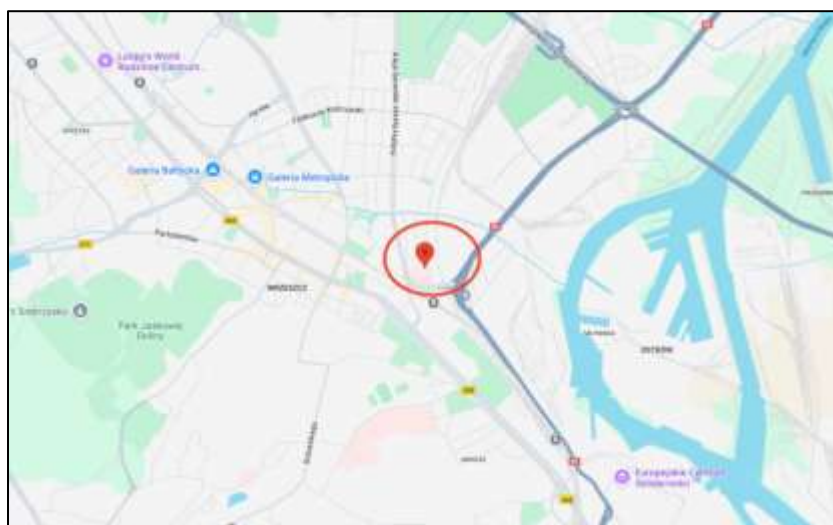


W dzielnicy są wyraźnie zachowane historyczne założenia urbanistyczne z XIX i XX w. – charakterystyczne układy kwartałowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie alei Legionów, ulic Kościuszki i Białej, zespoły osiedli socjalnych w rejonie al. Hallera, zespoły zabudowy szeregowej, np. przy ulicy

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 9
---	--	-----------------

Zbyszka z Bogdańca czy Kunickiego. Kompleksy zabudowy jednorodzinnej są zarówno historyczne, jak np. w rejonie ul. Pstrowskiego i Kopalnianej, jak i współczesnej w rejonie ul. Wrzeszczańskiej. W północnej części dzielnicy znajdują się także duże tereny ogrodów działkowych. Dzielnica jest bardzo dobrze wyposażona w podstawowe usługi społeczne – szkoły i przedszkola.

Dzielnice zamieszkuje 23 500 osób. Na przestrzeni ostatnich lat stale spada liczba mieszkańców tej dzielnicy. Dzielnica charakteryzuje się ujemnym saldem migracji oraz ujemnym przyrostem naturalnym.



Wyceniana działka położona jest w pobliżu węzła komunikacyjnego Kliniczna oraz przystanku SKM Politechnika, na terenie, na którym dominuje zabudowa o charakterze mieszkalnym (są to głównie zabytkowe kamienice o podobnej charakterystyce i latach budowy).

Ponadto w okolicy usytuowane są: oddział Narodowego Funduszu Zdrowia, oddział ZUS, Opera Bałtycka i punkty handlowo-usługowe.

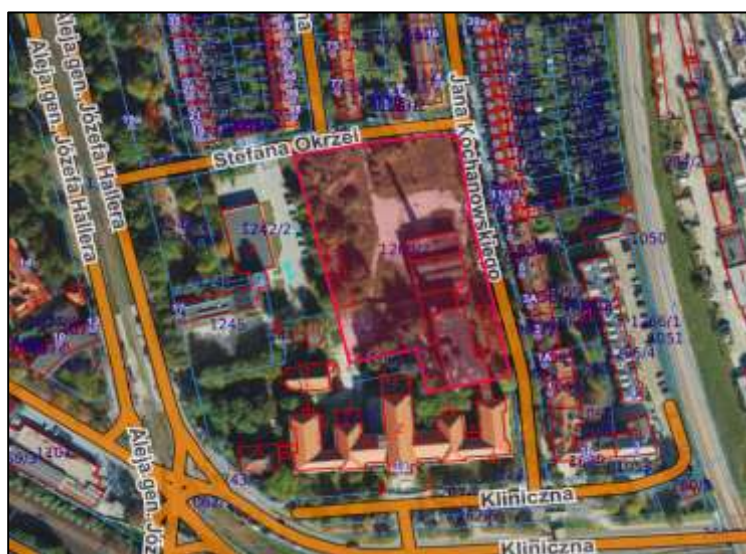


Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 10
---	--	----------------------

Wzdłuż wschodniej granicy terenu (tuż za zabudową mieszkalną) przebiega sieć torów kolejowych.

Lokalizacja atrakcyjna dla zabudowy o charakterze mieszkalnym, zamieszkania zbiorowego i usługowym z uwagi na bliskość ścisłego centrum miasta i bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej oraz głównych szlaków komunikacyjnych miasta.

Działka nr 1269/2 posiada powierzchnię 9.923 m². Teren o dość nieregularnym kształcie w południowo-wschodniej części zabudowany budynkami wchodzącymi w skład kompleksu dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego. Obszar wokół istniejącej zabudowy ogrodzony wspólnie z działkami nr 1269/1 i 1270, porośnięty nieuporządkowaną zielenią. Ciągi komunikacyjne są utwardzone, natomiast ich nawierzchnia wymaga prac naprawczych.



Działka posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Okrzei i ul. Kochanowskiego.

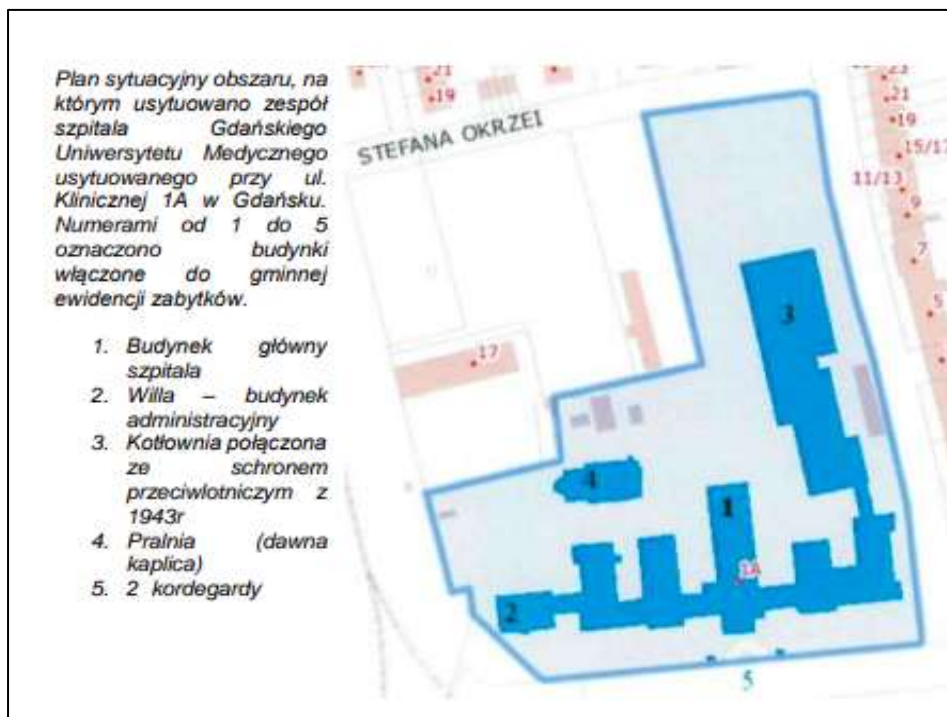
Teren uzbrojony w przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne sanitarne i deszczowe, gazowe i telekomunikacyjne.



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 11
---	--	----------------------

5. OPIS ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Wyceniana działka zabudowana jest budynkami wchodzącymi w skład zespołu obiektów dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego.



Nieruchomość składa się z dwóch części, które mogą być odrębnie zagospodarowane – teren przedmiotowej działki nr 1269/2 oraz działki nr 1269/1 i 1270 objęte odrębną wyceną.

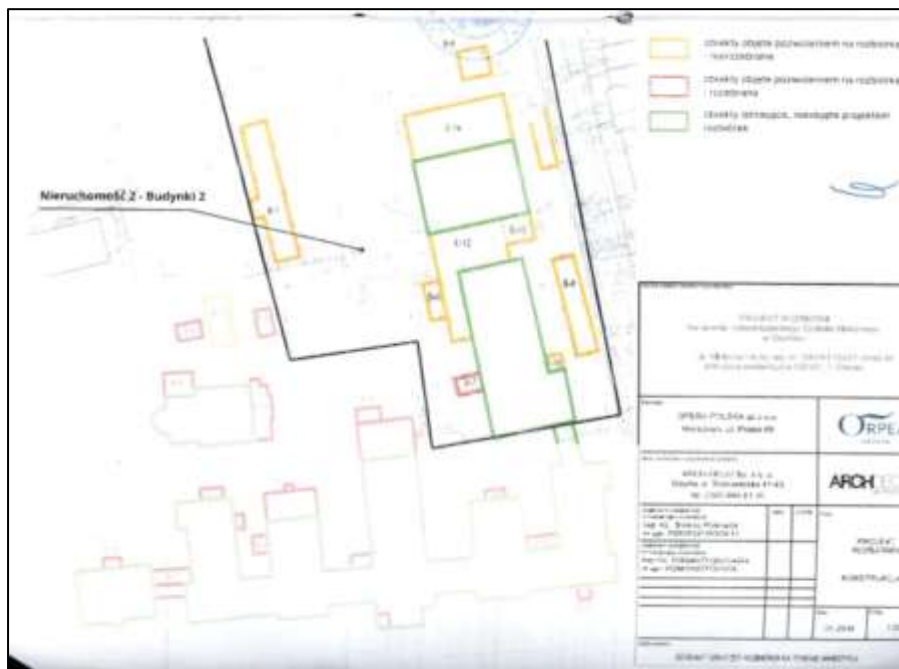
Na terenie całej nieruchomości znajdują się następujące budynki:

- kotłownia o powierzchni 1.472,00 m²
- schron przeciwlotniczy o powierzchni 4.025,00 m²
- budynek magazynowy 754 m²
- budynek stacji trafo 78 m²
- budynek histopatologii 185 m²
- budynek agregatu 55 m²
- budynek magazynowy 116 m²
- budynek główny szpitala o powierzchni 10.346,00 m²
- willa dyrektora – bud. administracyjny o powierzchni 988,00 m²
- dawna kaplica – pralnia o powierzchni zabudowy 365 m²
- dwie kordegardy – stróżówki o powierzchni 20 m²

posadowione na dz.
nr 1269/1 i 1270
(objęte odrębnym
opracowaniem)

Zasadniczy kompleks budynków Szpitala wybudowano w latach 1910 – 1912. Od samego początku pełnił on funkcję szpitala położniczego i chorób kobiecych oraz szkoły kształcącej położne. W latach 1945 – 2019 budynki były użytkowane przez Akademię Lekarską (obecnie Gdański Uniwersytet Medyczny) jako Klinika Położnictwa, Neonatologii i Ginekologii.

Na podstawie udzielonego pozwolenia właściciel nieruchomości dokonał rozbiórki części przybudówki łącznika pomiędzy kotłownią, a głównym budynkiem szpitala. Planowana jest rozbiórka obiektów zgodnie z poniższym rysunkiem:



6. OPIS PLANOWANEJ ZABUDOWY

Właściciel nieruchomości na bazie istniejących budynków planuje wybudowanie 5 budynków mieszkalnych.





Będą to budynki posiadające 5 kondygnacji nadziemnych oraz kondygnację podziemną, w której będą się znajdowały miejsca postojowe.



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 14
--	--	--------------

W ramach inwestycji zostanie wybudowanych łącznie 139 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 11.374,06 m² oraz 4 lokal usługowe o funkcji apartamentowej oraz 1 lokal usługowy o łącznej powierzchni 270,76 m², ponadto powstaną 242 miejsca postojowe w hali garażowej.

KLINICZNA OSIEDLE						
		PK				
		powierzchnia min	powierzchnia max	powierzchnia średnia	Ilość lokali	powierzchnia RAZEM
Lokale usługowe	Lokale usługowe o funkcji apartamentowej	43,33	61,41	49,61	4	206,72
	Lokale usługowe	64,04			1	64,04
	RAZEM:				5	270,76
Lokale mieszkalne	M1	-				
	M2	43,33	62,66	52,07	19	989,27
	M3	56,89	95,37	77,29	61	4 714,78
	M4	78,15	127,36	93,50	54	5 049,13
	M5	122,23	131,57	124,18	5	620,88
	RAZEM:			81,83	139	11 374,06
	Puu+Pum					11 644,82

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 15
--	--	--------------

VI. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

1. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, dokonano mając na względzie cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania i określone warunki zabudowy, oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej działek w celu zabezpieczenia wiarytelności.

Zgodnie z art.151 u.1 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Według Powszechnych Krajowych Standardów Wyceny – Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP „Wartość rynkowa” wartość rynkowa definiowana jest jako: szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 16
--	--	--------------

Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z transakcją podatków i opłat.

2. ZASTOSOWANA METODOLOGIA WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ

DZIAŁEK

Dla potencjalnego nabywcy wartość rynkowa przedmiotowych działek związana jest z następującymi czynnikami:

- **położenie w bardzo atrakcyjnej z punktu widzenia rynkowego lokalizacji** – w bardzo bliskiej odległości od historycznego centrum miasta, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji miejskiej (stacja kolejki SKM Gdańsk Politechnika ale również linie tramwajowe prowadzące zarówno do centrum, dzielnic biznesowych jak i terenów nadmorskich);
- **dużą powierzchnię działki** umożliwiającą dość swobodne (pomimo ograniczeń konserwatorskich) wykorzystanie terenu – według wstępnych obliczeń na terenie działki możliwe jest powstanie ok. 11 tys. m² PUM – zarówno mieszkalnej jak i usługowej;
- **możliwość przebudowy i rozbudowy nieruchomości zgodnie z wytycznymi studium zagospodarowania oraz wydanym pozwoleniem na budowę na zmianę funkcji użytkowania obiektów na działkach sąsiednich wchodzących w skład tej samej nieruchomości;**
- **tylko budynek kotłowni znajduje się w ewidencji zabytków i jego przebudowa będzie wymagała zgody konserwatora, natomiast pozostałe budynki (w tym budynek schronu) będą mogły być w przyszłości wyburzone** – umożliwi to efektywne zagospodarowanie wycenianego terenu;
- **stan techniczny istniejącej zabudowy jest średni lub zły** – całość obiektów wymaga gruntownej modernizacji lub też budowy części budynków praktycznie od nowa – zatem wybudowanie nowej powierzchni usługowej czy też mieszkalnej będzie wymagało rozpoczęcia działań inwestycyjnych praktycznie od nowa;

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 17
---	--	----------------------

- **wartość istniejących budynków w stanie obecnym z uwagi na swój stan techniczno-użytkowy nie stanowi znaczącej wartości rynkowej ponad wartość rynkową gruntów na których są położone – są to grunty umożliwiające wybudowanie (w wyniku modernizacji lub rozbudowy) określonej wielkości powierzchni mieszkalnej i/lub usługowej – inwestor zobowiązany jest uwzględnić koszty modernizacji, które zastąpią koszty wybudowania jak to ma miejsce w przypadku nowych inwestycji.**

Mając powyższe na uwadze wartość rynkowa nieruchomości powinna odzwierciedlać element nadziei związany z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejącej zabudowy przedmiotowego terenu z zachowaniem wymagań konserwatorskich – **jest to więc teren deweloperski o dużym potencjale rozwojowym, który będzie zagospodarowywany przez okres najbliższych kilku lat.**

Określona wartość rynkowa nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne oszacowano wartość rynkową działek jako terenów deweloperskich przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

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

Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

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

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 18
--	--	--------------

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.

Z uwagi na specyfikę wycenianej nieruchomości (działki zabudowane przeznaczone do modernizacji i rozbudowy wraz ze zmianą funkcji na usługową zamieszkania zbiorowego) przy zastosowaniu metody opisanej powyżej jako jednostkę porównawczą przyjęto wskaźnik 1 m² działek niezabudowanych – jest to tym bardziej zasadne, że część działek deweloperskich przyjętych do porównania była zabudowana obiektami do rozbiórki.

Natomiast wartość rynkowa nieruchomości po zrealizowaniu inwestycji została oszacowana przy zastosowaniu tej samej metodologii wyceny, czyli podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej – przy czym jako jednostkę porównawczą przyjęto wskaźnik 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań oraz lokali usługowych.

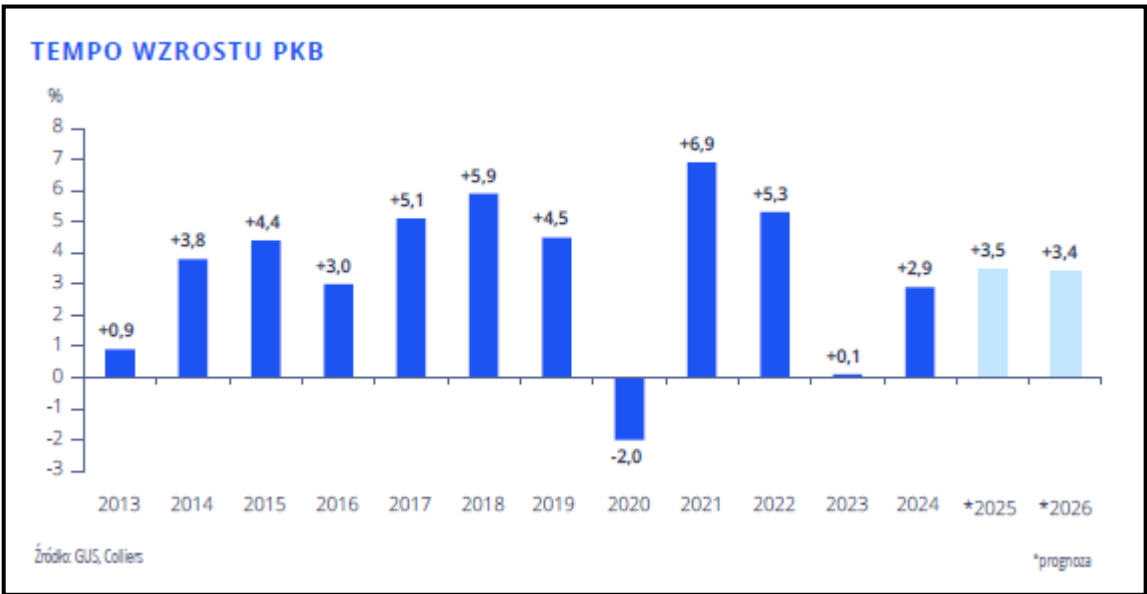
VII. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

1. RYNEK MAKROEKONOMICZNY

Rok 2024 był okresem ożywienia polskiej gospodarki, zwłaszcza po trudnym 2023 roku gdy Polska otarła się o stagnację, a wzrost gospodarczy wyniósł zaledwie 0,1%.

Każdy z kolejnych kwartałów 2024 roku przyniósł stopniową poprawę aktywności gospodarczej. W ostatnim kwartale 2024 roku polska gospodarka była na czele krajów Unii Europejskiej z najwyższym wzrostem gospodarczym.

Konsumpcja gospodarstw domowych powróciła na miejsce głównej siły napędowej naszej gospodarki odpowiadając za niemal dwie trzecie wzrostu PKB Polski, który sięgnął 2,9% w 2024 roku. Prognoza Colliers zakłada, że wzrost gospodarczy Polski zwiększy się do 3,5% w 2025 roku.



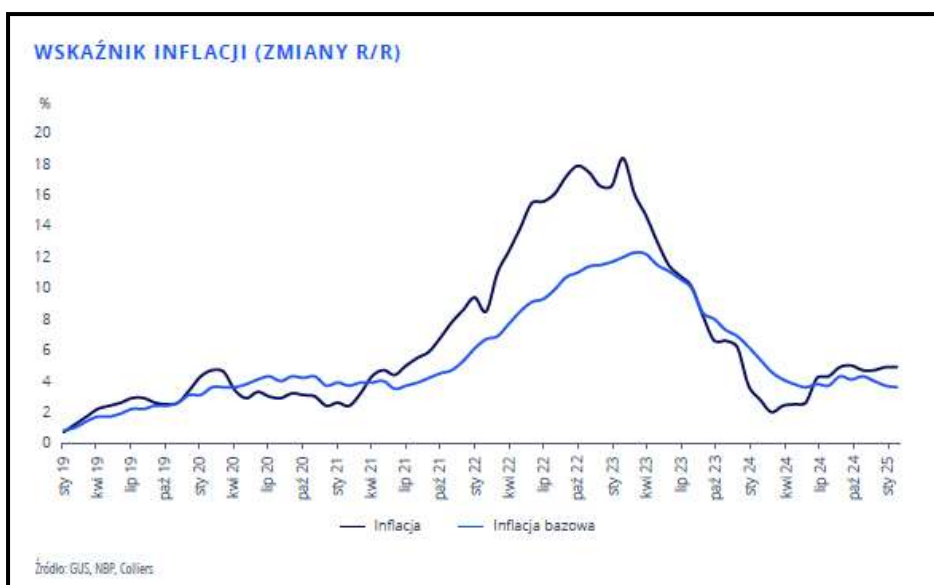
Więszym wydatkom konsumentów sprzyjało kilka czynników. Sytuacja na rynku pracy pozostała korzystna dla gospodarstw domowych. Pomimo, że niektóre zakłady produkcyjne redukowały liczbę pracowników to stopa bezrobocia w Polsce utrzymała się na niskim poziomie – zgodnie z metodologią krajową wyniosła 5,1% w grudniu 2024 roku, a w oparciu o metodologię Eurostat (Labour Force Survey) obniżyła się do 3%, co uplasowało Polskę jako drugi kraj z najniższym bezrobociem w UE zaraz za Czechami (2.6%) i znacznie poniżej średniej unijnej (5.9%).

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 20
--	--	--------------

Konsumenci korzystali także na dynamicznym wzroście wynagrodzeń, które zwiększają się już od 2013 roku, natomiast ich dynamika przybrała na sile w ostatnich latach sięgając poziomów dwucyfrowych. Co więcej, w przeciwieństwie do trudnego gospodarczo 2023 roku, wzrost wynagrodzeń nie jest niwelowany przez wysoką inflację. Zwłaszcza w pierwszej połowie ubiegłego roku kiedy inflacja obniżyła się osiągając cel inflacyjny wyznaczony przez Narodowy Bank Polski, dynamika wydatków konsumentów na towary i usługi przekroczyła 4% w porównaniu z rokiem poprzednim.

Wzrost wynagrodzeń był spowodowany nie tylko niską stopą bezrobocia oraz brakami kadrowymi, ale także kontynuowanym zwiększaniem minimalnego wynagrodzenia, które podwyższyło presję na ogólny wzrost płac. Od 2025 roku minimalne wynagrodzenie w Polsce wynosi 4666 zł, co stanowi wzrost o 10% w porównaniu z rokiem ubiegłym, o 34% w porównaniu z 2023 rokiem i aż o 55% w porównaniu z 2022 rokiem.

Inflacja w 2024 roku była pod wpływem zarówno wysokiej bazy w odniesieniu do roku poprzedniego, jak również była uzależniona od zmiany cen regulowanych. Wprowadzone w połowie 2024 roku częściowe odmrożenie cen energii spowodowało, że wskaźnik cen ponownie powrócił na poziomy przekraczające cel inflacyjny. Na początku 2025 roku inflacja wyniosła 4,9%, a zbliżony poziom utrzymywał się przez pierwszy kwartał 2025 roku. W kolejnych miesiącach począwszy od drugiego kwartału inflacja będzie się obniżać, jednak czynniki regulacyjne nadal będą miały wpływ. Zaliczyć należy do nich podwyżkę akcyzy na wyroby tytoniowe, a także prawdopodobne dalsze odmrażanie cen energii. Jednocześnie inflacja cen usług pozostanie na podwyższonych poziomach w 2025 roku, a popyt konsumencki, zwłaszcza jeśli wzrośnie silniej niż przewidywania, będzie generował presję inflacyjną. Z kolei nominalna dynamika wynagrodzeń nie będzie już na poziomach dwucyfrowych. Prognozowany przez Colliers wzrost wynagrodzeń o 8% w 2025 roku nadal będzie wspierał wydatki konsumentów, ale będzie mniej dotkliwy dla przedsiębiorstw po wysokich wzrostach w latach ubiegłych.

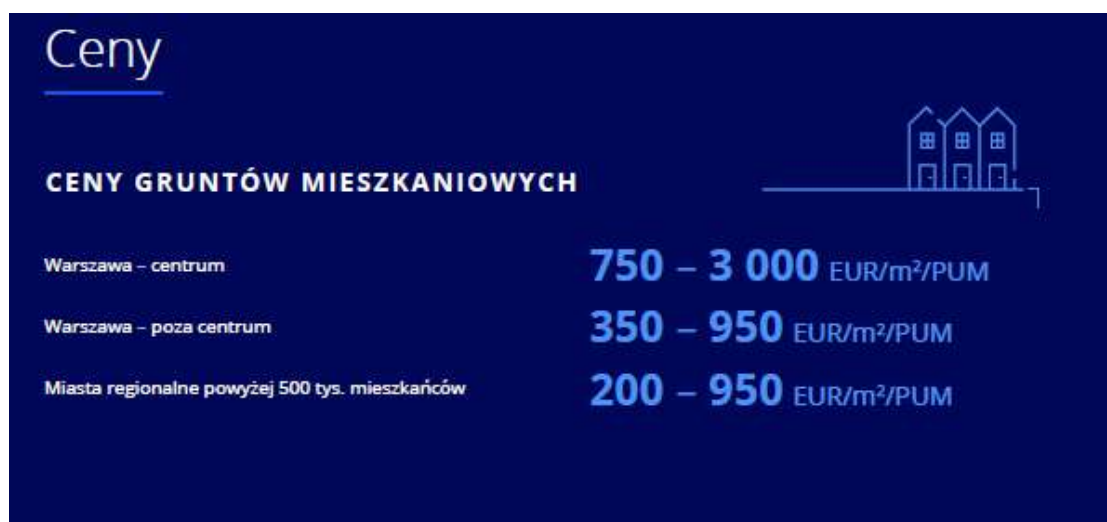


Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 21
--	--	--------------

2. RYNEK GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

Zgodnie z przewidywaniami ekspertów, największy udział w wolumenie transakcji na rynku gruntów inwestycyjnych w 2024 roku miał sektor mieszkaniowy. Pomimo nieprzedłużenia rządowego preferencyjnego programu kredytowego, mniejszej liczby sprzedanych mieszkań niż w poprzednim roku i spowolnienia dynamiki wzrostów cen, zapotrzebowanie deweloperów na nowe działki utrzymuje się na wysokim poziomie ze względu na niską podaż w ośrodkach wielkomiejskich.

Aktywnemu rozwojowi sektora przemysłowo-logistycznego i dużym transakcjom portfelowym na magazynowym rynku inwestycyjnym towarzyszyła kolejna fala zakupów gruntów pod dalsze projekty ze strony podmiotów aktywnych w tym obszarze.



Choć inwestorzy i eksperci w znacznym stopniu pozytywnie oceniają reformę przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, rosną obawy w zakresie terminowego wprowadzenia w życie jej przepisów, w szczególności ustanowienia Planów Ogólnych. Również zastąpienie procedury lex developer zintegrowanymi Planami Inwestycyjnymi budzi obawy wzrostu kosztów przedsięwzięcia.

Stabilizacja na rynku biurowym oraz trwająca stagnacja w sektorze handlowo-usługowym (za wyjątkiem parków handlowych) przekładają się na niską liczbę transakcji i stabilizację cen gruntów w tych obszarach, szczególnie w miastach regionalnych.

Rok 2025 przyniesie dalsze wzrosty cen gruntów, na których realizować można projekty mieszkaniowe lub usług mieszkań na wynajem, oraz działek pod nieruchomości magazynowe w kluczowych dla tego sektora lokalizacjach. Dynamika cen nieruchomości gruntowych pozostanie na niezmiennym poziomie, o ile utrzymany zostanie poziom aktywności deweloperów liczących na dalsze wsparcie państwa dla nabywców mieszkań.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 22
--	--	--------------

3. ANALIZA CEN GRUNTÓW DEWELOPERSKICH NA RYNKU LOKALNYM

Określenie wartości rynkowej nieruchomości wymagało przeprowadzenia analizy rynku lokalnego w zakresie kształtowania się cen działek niezabudowanych oraz zabudowanych budynkami przeznaczonymi do wyburzenia lub gruntownej modernizacji kupowanych przez firmy deweloperskie w celu realizacji zamierzeń inwestycyjnych w zakresie zamieszkania zbiorowego.

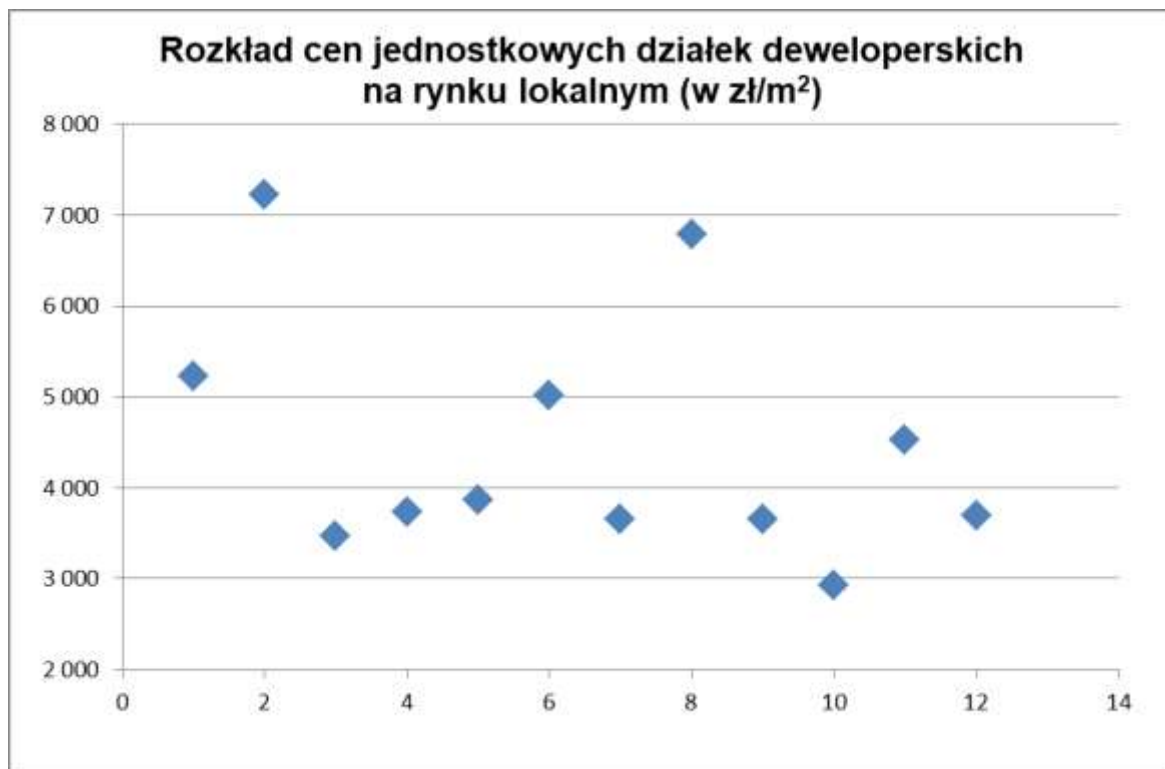
Dla potrzeb niniejszej analizy jako rynek lokalny dla działek deweloperskich zdefiniowano nieruchomości zlokalizowane na terenie miasta Gdańska – analizę ograniczono do działek kupowanych przez firmy deweloperskie.

Okres badania rynku obejmował transakcje zawarte w ostatnich dwóch latach.

Informacje o cenach transakcyjnych uzyskano na podstawie aktów notarialnych udostępnionych w odpowiednich wydziałach geodezji urzędów miast w Gdańsku, Sopocie oraz w Gdyni.

Okres analizy rynku był jak na grunty deweloperskie dość krótki i w związku z tym zrezygnowano z aktualizacji cen.

Ceny działek deweloperskich o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym na terenie Trójmiasta kształtowały się w analizowanym okresie od 2,9 do ok. 7,2 tys. zł/m², przy średniej ważonej w wysokości ok. 4,16 tys. zł /m².



Do porównania nie wzięto transakcji, w stosunku do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji, czy też o bardzo niskich cenach jednostkowych, które często mogą świadczyć o nie ujawnianiu w aktach notarialnych prawdziwej ceny sprzedaży nieruchomości.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 23
--	--	--------------

Przedmiotowy rynek w zakresie działek deweloperskich należy określić jako dość płynny – pomimo dość ograniczonej podaży oraz wysokich cen nabycia w analizowanym okresie zawarto na nim kilkanaście transakcji sprzedaży.

L.p.	Dzielnica	Ulica	Data aktu notar.	Pow. działki	Cena transakcji	Cena m2 działki	Przeznaczenie
1	Redłowo	Kopernika	17.10.2023	5 161	27 000 000	5 232	Zabudowana budynkiem usługowym wyłączonym od lat z użytkowania - do wyburzenia. Kupno nieruchomości w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej
2	Zaspa Młyniec	Jana Pawła II	26.10.2023	12 454	90 000 000	7 227	Pozwolenie na budowę wielorodzinną z usługami
3	Siedlce	Kartuska	3.11.2023	10 924	37 930 083	3 472	Warunki zabudowy wielorodzinnej z usługami
4	Jelitkowo	Kapliczna	28.03.2024	22 883	85 500 000	3 736	Zabudowana budynkiem hotelowym przeznaczonym do wyburzenia - teren zabudowy usługowej
5	Oliwa	Grunwaldzka	18.06.2024	17 318	66 999 963	3 869	Plan: bud. mieszk. i usługi
6	Śródmieście	Wałowa	30.07.2024	2 694	13 500 000	5 011	Pozwolenie na budowę mieszkaniowo-usługową
7	Siedlce	Małczewskiego	30.07.2024	7 889	28 870 000	3 660	Plan: bud. mieszk. i usługi
8	Wrzeszcz	Jesionowa	30.07.2024	3 136	21 300 000	6 792	Warunki zabudowy wielorodzinnej
9	Siedlce	Małczewskiego	30.07.2024	7 889	28 870 000	3 660	Plan: bud. mieszk. i usługi
10	Młyniska	Marynarki Polskiej	23.08.2024	19 020	55 748 836	2 931	Plan: teren zabudowy usługowej. Dokumentacja budowy budynku zamieszkania zbiorowego - dla studentów. Istniejąca zabudowa do wyburzenia
11	Przymorze Małe	Śląska	23.10.2024	8 705	39 349 912	4 520	Plan: bud. mieszk. i usługi
12	Strzyża	Grunwaldzka	14.11.2024	8 094	29 900 000	3 694	Plan: usługi (w tym zamieszkania zbiorowego)
	Średnia			10 514	43 747 399	4 161	

Największym powodzeniem cieszyły się działki położone w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach szczególnych, uzbrojone w media z dobrym dojazdem do nieruchomości oraz z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 24
--	--	--------------

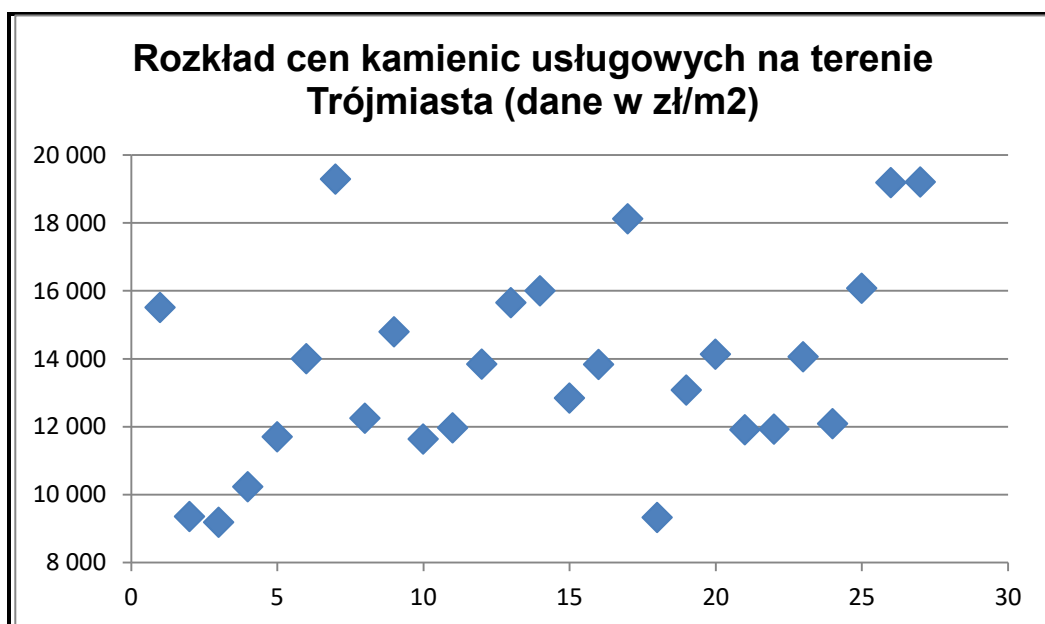
4. CENY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH NA RYNKU LOKALNYM

Mając na uwadze charakter wycenianego terenu analizie poddano transakcje zabudowane kamienicami usługowymi przeznaczonymi do przebudowy na funkcję mieszkaniową zlokalizowanymi na terenie miasta Gdańska.

Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych kamienicami usługowymi przeznaczonymi do przebudowy na funkcję mieszkaniową w przeliczeniu na wielkość gruntu kształtowały się w analizowanym okresie od ok. 5,0 do ok. 14,2 tys. zł/m², przy średniej ważonej w wysokości ok. 9,2 tys. zł/m².

L.p.	Obręb	Ulica	Data aktu notar.	Numer KW	Numer działki	Pow. działki	Własność / użytk. wiecz.	Wartość transakcji	Cena m2 działki	Przeznaczenie
1	Młode Miasto	Wałowa	30.07.2024	GD1G/00307405/4	161/3	2 694	użytkowanie wieczyste	13 500 000	5 011	Pozwolenie na budowę - przebudowa historycznego budynku usługowego na budynek zamieszkania zbiorowego (obiekt hotelowy z samodzielnymi lokalami apartamentowymi). Za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, numer rejestru zabytków Woj. Pomorskiego: A-1979
2	Stare Przedmieście	Żabi Kruk	12.07.2024	GD1G/00082959/8	237/3	1 764	użytkowanie wieczyste	25 105 900	14 232	Budynek przeznaczony do przebudowy na podstawie Decyzji Prezydenta Miasta Gdańska, która została następnie przeniesiona, a następnie zmieniona decyzją z dnia 11.07.2024r. (projekt zamienny)
3	Wrzeszcz	Żywiecka	27.06.2024	GD1G/00086127/5	485/3	2 555	użytkowanie wieczyste	26 650 000	10 431	Dokumentacja -- Budynek biurowy i niemieskalny. Wydano 28.01.2022 r. decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji rozbudowy i nadbudowy i częściowej rozbioru na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażem. Dnia 29.05.2024 r. wydana została decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.
4	Przymorze Małe	Śląska	10.10.2023	GD1G/00114467/6	52/5	1 625	użytkowanie wieczyste	13 980 000	8 603	Dostępny projekt budowlany i projekt rozbioru z dokumentacją marketingową
Średnia						2 160		19 808 975	9 173	

Natomiast ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych kamienicami usługowymi w przeliczeniu na wielkość budynków kształtowały się w analizowanym okresie od 9,2 tys. zł/m² do 19,3 tys. zł/m², przy średniej ważonej w wysokości ok. 13,6 tys. zł/m².



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 25
--	--	--------------

5. CENY TRANSAKCYJNE LOKALI MIESZKALNYCH NA RYNKU LOKALNYM

Określenie wartości rynkowej nieruchomości wymagało przeprowadzenia analizy rynku lokalnego w zakresie kształtowania się cen sprzedawanych lokali mieszkalnych.

Dla potrzeb niniejszej analizy jako rynek lokalny zdefiniowano nieruchomości lokalowe zlokalizowane na terenie gdańskiego Wrzeszcza oraz dzielnic sąsiednich z wyłączeniem Śródmieścia – przy czym analiza została ograniczona do lokali położonych w budynkach wybudowanych w XXI wieku.

Okres badania rynku obejmował transakcje zawarte w ostatnim roku.

Informacje o cenach transakcyjnych uzyskano na podstawie aktów notarialnych udostępnionych w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Gdańska.

Cena lokali mieszkalnych w nowym budownictwie na terenie zdefiniowanego rynku lokalnego w okresie ostatniego roku kształtowała się w przedziale od 19,9 do 34,5 tys. zł/m², przy średniej ważonej w wysokości 23,9 tys. zł m².



Na terenie analizowanego obszaru kupujący są skłonni zapłacić za oferowane lokale mieszkalne na rynku wtórnym od 655 tys. zł do nawet 2,6 mln zł.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 26
--	--	--------------

Rynek ten jest bardzo płynny – w okresie ostatniego roku zidentyfikowano ponad 30 transakcji sprzedaży lokali mieszalnych na rynku wtórnym.

L.p.	Dzielnica	Ulica	Data aktu notar.	Pow. lokalu	Wartość lokalu	1m2 lokalu	Piętro
1	Wrzeszcz	Gen. Hallera	10.10.2024	38	765 000	20 000	I piętro
2	Oliwa	Opacka	12.10.2024	72	2 099 000	28 992	III piętro
3	Brzeźno	Gdańska	16.10.2024	67	1 510 000	22 558	II piętro
4	Oliwa	Opacka	29.10.2024	53	1 160 000	21 707	I piętro
5	Zaspa Rozstaje	Bolesława Chrobrego	6.11.2024	59	1 440 000	24 557	II piętro
6	Strzyża	Stachury Edwarda	7.11.2024	66	1 360 000	20 600	I piętro
7	Wrzeszcz	Chrobrego	8.11.2024	83	2 120 000	25 542	parter
8	Wrzeszcz	Grudziądzka	13.11.2024	40	830 000	20 891	I piętro
9	Oliwa	Opacka	15.11.2024	55	1 316 476	24 080	II piętro
10	Oliwa	Karwieńska	19.11.2024	56	1 200 000	21 299	I piętro
11	Letnica	Letnicka	20.11.2024	68	1 420 000	20 806	parter
12	Oliwa	Opacka	26.11.2024	42	870 000	20 690	IV piętro
13	Zaspa Rozstaje	Jana Pawła II	28.11.2024	65	1 285 000	19 892	IV piętro
14	Oliwa	Opacka	29.11.2024	62	1 298 139	20 958	I piętro
15	Zaspa Rozstaje	Jana Pawła II	29.11.2024	33	752 000	22 454	III piętro
16	Aniolki	Śniadeckich	4.12.2024	28	747 380	26 233	II piętro
17	Oliwa	Opacka	17.12.2024	89	1 804 827	20 334	I piętro
18	Wrzeszcz	Chrobrego	30.12.2024	45	1 570 000	34 543	III piętro
19	Oliwa	Asnyka	3.01.2025	58	1 500 000	25 970	parter
20	Wrzeszcz	Grudziądzka	3.01.2025	30	655 000	21 725	IV piętro
21	Aniolki	Focha	7.01.2025	74	1 581 500	21 485	IV piętro
22	Strzyża	Chrzanowskiego	9.01.2025	71	1 590 000	22 496	I piętro
23	Zaspa Rozstaje	Jana Pawła II	15.01.2025	46	980 000	21 102	V piętro
24	Wrzeszcz	Chrobrego	15.01.2025	40	894 000	22 250	II piętro
25	Wrzeszcz	Chrobrego	15.01.2025	40	894 000	22 250	II piętro
26	Strzyża	Szymanowskiego	29.01.2025	42	963 000	22 950	III piętro
27	Strzyża	Hemara	13.02.2025	100	2 590 000	25 986	V piętro
28	Siedlce	Malczewskiego	2.04.2025	62	1 500 000	24 311	III piętro
29	Przymorze Wielkie	Obrońców Wybrzeża	14.04.2025	47	1 350 000	28 846	V piętro
30	Strzyża	Białoszewskiego Mirona	19.05.2025	104	2 500 000	24 087	V piętro
31	Przymorze Wielkie	Jagiellońska	7.06.2025	67	2 100 000	31 513	V piętro
32	Zaspa Młyniec	Hynka	16.06.2025	41	950 000	22 925	IV piętro
33	Wrzeszcz	Grudziądzka	16.06.2025	49	1 500 000	30 915	IV piętro
34	Strzyża	Szymanowskiego	17.06.2025	34	849 000	25 133	III piętro
35	Strzyża	Norwida	7.07.2025	59	1 490 000	25 314	III piętro
36	Zaspa Rozstaje	Jana Pawła II	30.07.2025	42	999 000	24 072	I piętro
		Średnia		56	1 345 370	23 904	

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 27
--	--	--------------

W wyniku dokonanej analizy rynku lokalnego ustalono, że ceny lokali mieszkalnych uzależnione są przede wszystkim od następujących cech rynkowych: stanu technicznego zabudowy, wielkości lokali oraz ich położenia wewnątrz budynku, lokalizacji szczegółowej oraz charakterystyki otoczenia.

Okres analizy rynku lokalnego był bardzo krótki w związku z tym zrezygnowano z aktualizacji cen.

Do porównania nie wzięto transakcji, w stosunku do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji, czy też o bardzo niskich cenach jednostkowych, które często mogą świadczyć o nie ujawnianiu w aktach notarialnych prawdziwej ceny sprzedaży nieruchomości.

6. CENY TRANSAKCYJNE LOKALI USŁUGOWYCH NA RYNKU LOKALNYM

Określenie wartości rynkowej nieruchomości wymagało również przeprowadzenia analizy rynku lokalnego w zakresie kształtowania się cen sprzedawanych lokali usługowych.

Dla potrzeb niniejszej analizy jako rynek lokalny zdefiniowano nieruchomości komercyjne – lokale usługowo-handlowe zlokalizowane na terenie dzielnic miasta Gdańska znajdujących się w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości (z wyłączeniem Śródmieścia charakteryzującego się znacznie wyższymi cenami jednostkowymi lokali usługowych).

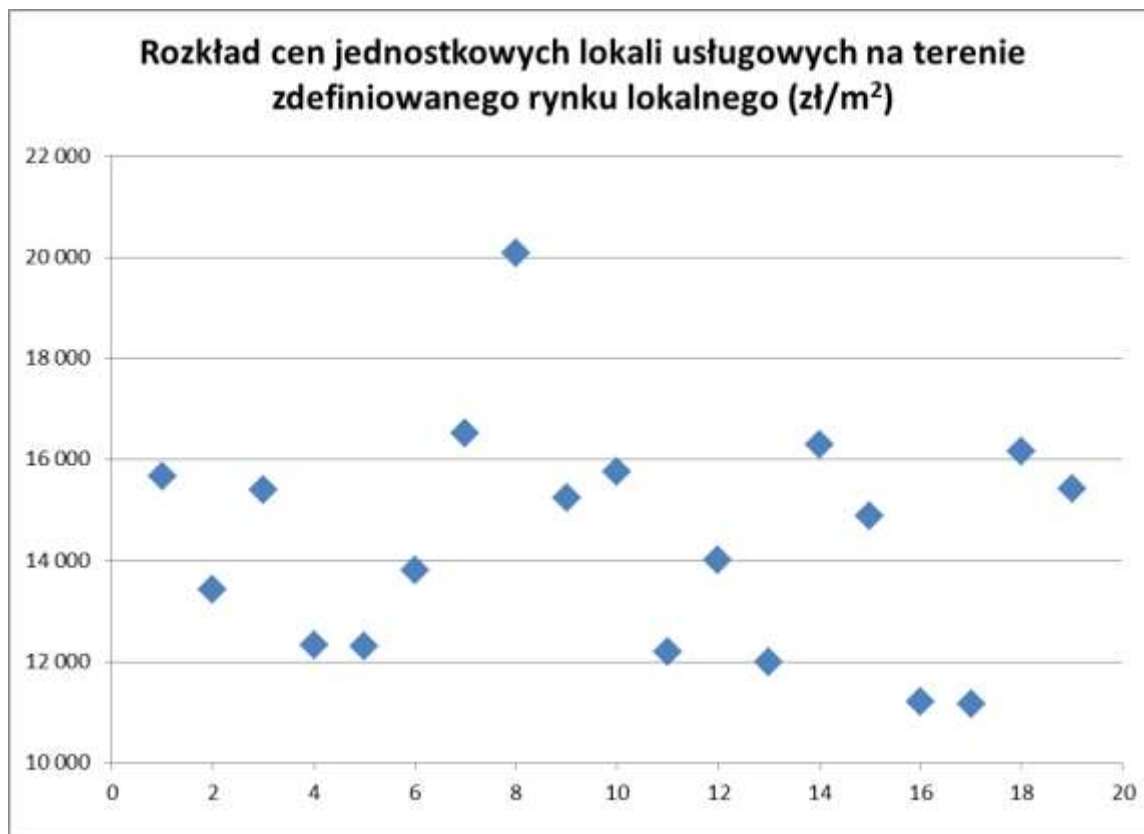
Okres, w którym badano rynek obejmował transakcje zawarte w ostatnim roku. Informacje o cenach transakcyjnych uzyskano na podstawie aktów notarialnych udostępnionych w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Gdańska.

Rynek lokali komercyjnych charakteryzuje się, na zdefiniowanym rynku lokalnym, wyraźnym brakiem podaży nieruchomości. Spowodowana jest to faktem, że lokale te przynoszą właścicielom stały dochód w postaci czynszu i sprzedawane są w sytuacjach wyjątkowych. **Pomimo tego w analizowanym okresie zidentyfikowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży lokali użytkowych.**

Poziom cen sprzedaży nieruchomości komercyjnych jest uzależniony w stopniu największym od jej lokalizacji w strefie biurowej lub handlowej, poziomu konkurencji oraz ilości potencjalnych klientów i ich możliwości nabywczych.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 28
--	--	--------------

Cena lokali usługowych na zdefiniowanym terenie w okresie ostatnich dwóch lat kształtowała się od ok. 11,2 do ok. 20,1 tys. zł/m², przy średniej ważonej w wysokości ok. 14,3 tys. zł m².



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 29
--	--	--------------

Na terenie analizowanego obszaru kupujący są skłonni zapłacić za oferowane lokale usługowe od 500 tys. zł do nawet 1,8 mln zł.

L.p.	Dzielnica	Ulica	Data aktu notar.	Pow. lokalu	Wartość lokalu	1m2 lokalu	Opis lokalu
1	Przymorze Małe	Piastowska	8.11.2024	112	1 750 000	15 661	usługowy
2	Zaspa Młyniec	Hynka	19.11.2024	39	525 000	13 427	użytkowy
3	Młyniska	Popieluski	21.11.2024	118	1 817 754	15 399	usługowy
4	Wrzeszcz	Pniewskiego	22.11.2024	89	1 100 000	12 319	użytkowy
5	Jasień	Jasieńska	27.11.2024	46	560 000	12 308	użytkowy
6	Zaspa Młyniec	Hynka	27.11.2024	36	500 000	13 812	użytkowy
7	Zaspa Rozstaje	Jana Pawła II Al.	18.12.2024	65	1 068 118	16 514	usługowy
8	Przymorze Małe	Śląska	8.01.2025	27	550 000	20 088	usługowy
9	Zaspa Rozstaje	Drzewieckiego	8.01.2025	110	1 680 000	15 238	użytkowy
10	Wrzeszcz	Lendziona	21.01.2025	68	1 065 000	15 759	użytkowy
11	Siedlce	Małczewskiego	30.01.2025	64	780 000	12 197	użytkowy
12	Oliwa	Obróńców Westerplatte	3.02.2025	105	1 470 000	14 000	biuro
13	Piecki Migowo	Piecewska	19.02.2025	49	592 264	11 999	usługowy
14	Młyniska	Lisia Grobla	19.03.2025	46	743 902	16 296	usługowy
15	Zaspa Młyniec	Skarżyńskiego	22.04.2025	44	650 000	14 874	użytkowy
16	Zaspa Rozstaje	Burzyńskiego	29.04.2025	47	525 000	11 199	usługowy
17	Wrzeszcz	Ślązica	23.05.2025	137	1 525 000	11 166	użytkowy
18	Zaspa Młyniec	Dywizjonu 303	11.06.2025	62	1 004 000	16 167	użytkowy
19	Wrzeszcz	Dmowskiego	30.06.2025	118	1 820 000	15 424	usługowy
		Średnia		73	1 038 213	14 284	

Ceny lokali usługowych uzależnione są przede wszystkim od następujących cech rynkowych: stanu technicznego zabudowy, wielkości lokali oraz ich przeznaczenia, lokalizacji szczegółowej oraz charakterystyki otoczenia.

Do porównania nie wzięto transakcji, w stosunku do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji, czy też o bardzo niskich lub też bardzo wysokich cenach jednostkowych.

Okres analizy rynku lokalnego był dość krótki w związku z tym zrezygnowano z aktualizacji cen.

VIII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W STANIE OBECNYM

W celu oszacowania wartości stanu obecnego oszacowano wartość rynkową działki jako niezabudowanej.

Na podstawie danych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez odpowiednie wydziały geodezji uzyskano informacje na temat transakcji sprzedaży działek deweloperskich o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym zlokalizowanych na terenie Trójmiasta zawartych w ostatnich dwóch latach.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę wskaźnika 1 m² powierzchni gruntu.

Do analizy przyjęto dane na temat 12 transakcji, jakie zanotowano w badanym okresie na rynku lokalnym, którą to listę zaprezentowano w analizie rynku lokalnego.

Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących

Cena maksymalna	Cmaks =	7.227 zł/m ²
Cena minimalna	Cmin =	2.931 zł/m ²
Średnia ważona	=	4.161 zł/m²

Granica dolna wynosi: 0,71

Granica g6rna wynosi: 1,72

Położenie ceny średniej: 0,29

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz zbioru nieruchomości podobnych ustalono procentowy wpływ cech rynkowych na cenę nieruchomości:

- Lokalizacja szczegółowa – 30%
- Możliwości inwestycyjne (przeznaczenie) – 25%
- Przygotowanie terenu do inwestycji – 25%
- Wielkość obszaru – 10%
- Dostęp do infrastruktury technicznej – 10%

Dla każdej cechy przyjęto następujące stany cech: korzystna, średnia i niekorzystna.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 31
--	--	--------------

Poniżej przedstawiono znaczenie poszczególnych cech wpływających na wartość na rynku lokalnym.

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja szczegółowa	Korzystna	Tereny zainwestowane z bardzo dobrym dostępem do centrum miasta oraz komunikacji miejskiej (w tym SKM), a także uczelni wyższych
	Średnia	Tereny w pobliżu inwestycji rozwojowych z dogodnym dostępem do komunikacji
	Niekorzystna	Pozostałe lokalizacje
Możliwości inwestycyjne	Korzystna	Działki z pozwoleniem na budowę
	Średnia	Działki z aktualnym planem zagospodarowania pozwalającym na budowę bez znacznych ograniczeń oraz udzielonym pozwoleniem na budowę.
	Niekorzystna	Działki bez aktualnego planu zagospodarowania, ale posiadające ważne decyzje o warunkach zabudowy
Przygotowanie terenu do inwestycji	Korzystna	Tereny niezabudowane gotowe do rozpoczęcia działań inwestycyjnych
	Średnia	Tereny zabudowane niską i/lub małą intensywną zabudową wymagające niewielkich nakładów na rozpoczęcie działań inwestycyjnych
	Niekorzystna	Tereny zabudowane budynkami przemysłowymi o wysokiej intensywności zabudowy lub budynkami objętymi ewidencją zabytków (dodatkowe koszty adaptacji oraz samej inwestycji)
Wielkość terenu	Korzystna	Działki o powierzchni do 10.000 m ²
	Średnia	Działki o powierzchni do 15.000 m ²
	Niekorzystna	Działki o powierzchni większej niż 15.000 m ²
Dostępność infrastruktury	Korzystna	Bezpośredni dostęp do wszelkich mediów z dogodnym dostępem do głównych ulic dzielnicy, możliwość zapewnienia parkingu dla przyszłej zabudowy
	Średnia	Niepełny dostęp do mediów lub też działki o ograniczonej możliwości parkingowej lub też braku swobodnego dojazdu
	Niekorzystna	Ograniczony dostęp do uzbrojenia oraz dróg

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 32
--	--	--------------

Określenie cech działki wycenianej:

- **lokalizacja szczegółowa** – uwagi na blisko centrum oraz ośrodków akademickich a także stacji SKM przyjęto korzystny wpływ cechy na wartość,
- **możliwości inwestycyjne** – przyjęto średni wpływ cechy na wartość,
- **przygotowanie terenu do inwestycji** – z uwagi na budynek kotłowni wymagający ustaleń z konserwatorem oraz budynek schronu (duży obiekt żelbetowy) przyjęto niekorzystny wpływ cechy na wartość,
- **wielkość obszaru** – przyjęto korzystny wpływ cechy na wartość,
- **dostęp do infrastruktury technicznej** – przyjęto korzystny wpływ cechy na wartość.

**Charakterystyka wycenianej działki
oraz działek o cenie minimalnej i maksymalnej**

Rodzaj cechy	Działka wyceniana	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Lokalizacja szczegółowa	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna
Możliwości inwestycyjne	Średnia	Niekorzystna	Korzystna
Przygotowanie terenu do inwestycji	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
Wielkość obszaru	Korzystna	Niekorzystna	Średnia
Dostęp do infrastruktury	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 33
--	--	--------------

Obliczenie wartości poszczególnych współczynników korygujących

Rodzaj cechy	Udział cechy	Współczynniki korygujące			Wyceniany teren
Lokalizacja szczegółowa	30%	0,21	0,30	0,52	0,52
Możliwości inwestycyjne	25%	0,18	0,25	0,43	0,25
Przygotowanie terenu do inwestycji	25%	0,18	0,25	0,43	0,18
Wielkość terenu	10%	0,07	0,10	0,17	0,17
Dostępność infrastruktury	10%	0,07	0,10	0,17	0,17
Razem	100%	0,71	1,00	1,72	1,29

Wartość rynkowa 1 m² działki obliczono jako korektę ceny średniej ważonej:

$$W_G^2 = 4.161 \text{ zł/m}^2 \times 1,29 = 5.368 \text{ zł/m}^2$$

Zgodnie ze standardami zawodowymi „Przy zastosowaniu metod porównawczych oraz odpowiedniego standardu można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego „K” winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli”.

Mając na uwadze brak jakichkolwiek pozwoleń na zabudowę przedmiotowej działki oraz konieczność przygotowania całej dokumentacji projektowej oraz wymaganych prawem uzgodnień (w tym także z konserwatorem zabytków) zastosowano dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” w wysokości najniższej z możliwych, czyli 0,9.

Obliczenie wartości rynkowej działki w stanie obecnym

$$W_R = 9.923 \text{ m}^2 \times 5.368 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 = 47.939.998 \text{ zł}$$

$$\approx 47.940.000 \text{ zł}$$



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 34
--	--	--------------

IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI PO ZREALIZOWANIU INWESTYCJI

1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZYSZŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH

Na podstawie danych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Gdańska uzyskano informacje na temat transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w nowym budownictwie zlokalizowanych w Gdańsku na terenie dzielnicy Wrzeszcz oraz dzielnic sąsiednich zawartych na rynku wtórnym w okresie ostatniego roku.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę wskaźnika 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych.

Do wyceny przyjęto dane na temat 36 transakcji, jakie zanotowano w badanym okresie na danym rynku lokalnym, którą to listę zaprezentowano w analizie rynku lokalnego.

Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących

Cena maksymalna	Cmaks =	34.543 zł/m ²
Cena minimalna	Cmin =	19.828 zł/m ²
Średnia ważona	=	23.904 zł/m²

Granica dolna wynosi: 0,83

Granica górna wynosi: 1,44

Położenie ceny średniej: 0,27

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz zbioru nieruchomości podobnych ustalono procentowy wpływ cech rynkowych na cenę nieruchomości:

- Lokalizacja szczegółowa - 40%
- Powierzchnia lokalu - 25%
- Standard wykończenia - 25%
- Położenie na piętrze - 10%

Dla każdej cechy przyjęto następujące stany cech: korzystna, średnia i niekorzystna.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 35
--	--	--------------

Poniżej przedstawiono znaczenie poszczególnych cech wpływających na wartość rynkową lokali na danym rynku lokalnym.

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja	Korzystna	Tereny z bardzo dobrym dostępem do centrum miasta oraz komunikacji miejskiej (w tym SKM), a także uczelni wyższych
	Średnia	Inwestycje położone w pobliżu terenów nadmorskich z dogodnym dostępem do komunikacji
	Niekorzystna	Pozostałe lokalizacje
Powierzchnia lokalu	Korzystna	< 45 m ²
	Średnia	< 60 m ²
	Niekorzystna	≥ 60 m ²
Standard wykończenia	Korzystna	Lokal w pełni wykończony z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości
	Średnia	Lokal wykończony ale w średnim standardzie
	Niekorzystna	Lokale do wykończenia
Położenie lokalu na piętrze	Korzystna	Piętra I-II oraz lokale widokowe na ostatnich kondygnacjach
	Średnia	Piętra pośrednie
	Niekorzystna	Parter

Określenie cech lokali mieszkalnych w ramach wycenianej inwestycji:

- **lokalizacja szczegółowa** – z uwagi na położenie inwestycji blisko śródmieścia, dworca SKM Gdańsk Politechnika oraz uczelni wyższych (Politechnika i Akademia Medyczna) przyjęto korzystny wpływ cechy na wartość wszystkich lokali;
- **powierzchnia lokali** – z uwagi na średnią powierzchnię lokali (średnia z całej inwestycji została ustalona na 81,8 m²) przyjęto niekorzystny wpływ cechy na wartość wszystkich lokali;
- **stan techniczny lokali** – z uwagi na stan deweloperski przyjęto niekorzystny wpływ cechy na wartość wszystkich lokali;
- **położenie na piętrze** – z uwagi na zróżnicowany charakter oferty (wszystkie kondygnacje) przyjęto uśredniony, czyli średni wpływ cechy na wartość wszystkich lokali.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 36
--	--	--------------

**Charakterystyka wycenianych lokali
oraz lokali o cenach minimalnej i maksymalnej**

Rodzaj cechy	Lokale w ramach inwestycji	Lokal o cenie minimalnej	Lokal o cenie maksymalnej
Lokalizacja szczegółowa	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna
Powierzchnia lokalu	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
Stan techniczny lokalu	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
Położenie na piętrze	Średnia	Średnia	Korzystna

Obliczenie współczynników korygujących

Rodzaj cechy	Udział cechy	Współczynniki korygujące			Wyceniane lokale
Lokalizacja szczegółowa	40%	0,33	0,40	0,58	0,58
Powierzchnia lokalu	25%	0,21	0,25	0,36	0,21
Stan techniczny	25%	0,21	0,25	0,36	0,21
Położenie na piętrze	10%	0,08	0,10	0,14	0,10
Razem	100%	0,83	1,00	1,44	1,10

Uśrednioną wartość rynkową 1 m² powierzchni lokali obliczono jako korektę ceny średniej ważonej:

$$W_L^2 = 23.904 \text{ zł/m}^2 \times 1,10 = \mathbf{26.295 \text{ zł/m}^2}$$

Przyjęto jednocześnie, że w cenie lokalu jest prawo do korzystania z komórki lokatorskiej oraz udział w gruncie (tak jak to miało miejsce w lokalach podobnych przyjętych do porównania). Ponadto przyjęto założenie, że w nowych inwestycjach nieruchomości podobnych w cenie lokalu jest praktycznie zawsze co najmniej jedno miejsce postojowe.

Wartość rynkowa wycenianych lokali mieszkalnych została określona w łącznej kwocie:

$$W_N = 11.374,06 \text{ m}^2 \times 26.295 \text{ zł/m}^2 = 299.080.908 \text{ zł} \approx \mathbf{299.081.000 \text{ zł}}$$



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 37
--	--	--------------

2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZYSZŁYCH LOKALI UŻYTKOWYCH

Na podstawie danych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Wydział Geodezji Urzędu Miasta Gdańska uzyskano informacje na temat transakcji sprzedaży lokali handlowo-usługowych zlokalizowanymi na terenie dzielnic sąsiednich wycenianej nieruchomości zawartych w ostatnim roku.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę wskaźnika 1 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych. Do wyceny przyjęto dane na temat 19 transakcji, jakie zanotowano w badanym okresie na danym rynku lokalnym, którą to listę zaprezentowano w analizie rynku lokalnego.

Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących

Cena maksymalna Cmaks = 20.088 zł/m²

Cena minimalna Cmin = 14.284 zł/m²

Średnia ważona = 12.902 zł/m²

Granica dolna wynosi: 0,80

Granica górna wynosi: 1,40

Położenie ceny średniej: 0,35

W wyniku analizy lokalnego rynku oraz zbioru nieruchomości podobnych ustalono procentowy wpływ cech rynkowych na cenę lokali mieszkalnych:

- Lokalizacja szczegółowa - 30%
- Powierzchnia lokalu - 30%
- Stan techniczny - 30%
- Rodzaj lokalu - 10%

Dla każdej cechy przyjęto następujące stany cech: korzystna, średnia i niekorzystna.

Określenie cech lokali wycenianych:

- **lokalizacja szczegółowa** – przyjęto korzystny wpływ cechy na wartość wszystkich lokali;
- **powierzchnia lokalu** – z uwagi na średnią powierzchnię lokali (średnia z całej inwestycji została ustalona na 64 m²) przyjęto średni wpływ cechy na wartość wszystkich lokali;
- **stan techniczny** – z uwagi na stan deweloperski przyjęto niekorzystny wpływ cechy na wartość wszystkich lokali;
- **rodzaj lokalu** – z uwagi na różnorodne przeznaczenie szczegółowe przyjęto średni wpływ cechy na wartość wszystkich lokali.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 38
--	--	--------------

Charakterystyka lokali o cenach minimalnej i maksymalnej

Rodzaj cechy	Lokale w ramach inwestycji	Lokal o cenie minimalnej	Lokal o cenie maksymalnej
Lokalizacja szczegółowa	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna
Powierzchnia lokalu	Średnia	Niekorzystna	Korzystna
Stan techniczny	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
Rodzaj lokalu	Średnia	Niekorzystna	Korzystna

Obliczenie wartości poszczególnych współczynników korygujących dla wycenianych lokali niemieszkalnych

Rodzaj cechy	Udział cechy	Współczynniki korygujące			Wyceniane lokale
Lokalizacja szczegółowa	30%	0,23	0,30	0,42	0,42
Powierzchnia lokalu	30%	0,23	0,30	0,42	0,30
Stan techniczny	30%	0,23	0,30	0,42	0,23
Rodzaj lokalu	10%	0,08	0,10	0,14	0,10
Razem	100%	0,80	1,00	1,40	1,05

Wartość rynkowa 1 m² lokali obliczono jako korektę ceny średniej ważonej:

$$W_{LU}^2 = 14.284 \text{ zł/m}^2 \times 1,05 = \mathbf{14.998 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość rynkowa wycenianych lokali usługowych została określona w łącznej kwocie:

$$W_N = 270,76 \text{ m}^2 \times 14.998 \text{ zł/m}^2 = 4.060.967 \text{ zł} \\ \approx \mathbf{4.061.000 \text{ zł}}$$



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 39
--	--	--------------

3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI PO ZREALIZOWANIU INWESTYCJI

Wartość rynkowa działki po zrealizowaniu inwestycji została określona jako suma wartości przyszłych lokali mieszkalnych i lokali usługowych.

Wartość rynkowa wycenianych lokali mieszkalnych i usługowych została określona w łącznej kwocie:

$$W_N = 299.081.000 \text{ zł} + \approx 4.061.000 \text{ zł} = 303.142.000 \text{ zł}$$



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 40
--	--	--------------

X. WYNIK KOŃCOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

1. Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego, położonej w Gdańsku, na terenie dzielnicy Wrzeszcz Dolny, przy ul. Okrzei – działka nr 1269/2 objęta GD1G/00379096/9 o powierzchni 9.923 m² – została określona dla stanu obecnego w wysokości:

47.940.000 zł

(słownie: *czterdzieści siedem milionów dziewięćset czterdzieści tysięcy złotych*)

2. Wartość rynkową nieruchomości określoną dla stanu po zrealizowaniu planowanej inwestycji w ramach której powstanie 144 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni 11.644,82 m² oszacowano w wysokości:

303.142.000 zł

(słownie: *trzysta trzy miliony sto czterdzieści dwa tysiące złotych*)



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 41
---	--	----------------------

XI. WNIOSKI KOŃCOWE Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Uzyskana wartość odzwierciedla stan rynku oraz cechy nieruchomości jak np.:

- lokalizację działki w gdańskim Wrzeszczu Dolnym, w pobliżu centrum miasta i głównych szlaków komunikacyjnych;
- specjalistyczny charakter, wielkość i standard techniczny istniejącej zabudowy – budynków wchodzących w skład kompleksu dawnego szpitala;
- dużą powierzchnię działki;
- istniejące możliwości adaptacji, wykorzystania i rozwoju nieruchomości – zgodnie z wytycznymi studium oraz wydanymi pozwoleniami na działki sąsiednie na terenie wycenianej działki możliwe będzie wybudowanie zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- aktualny stan rynku lokalnego nieruchomości,
- inne czynniki mające wpływ na ostateczną wartość.

Mając na uwadze wszystkie powyższe czynniki, przyjęte cel i metodę wyceny oraz cen gruntów deweloperskich obowiązujących na rynku lokalnym należy przyjąć szacowaną wartość rynkową działki w stanie obecnym w łącznej wysokości **ok. 48 mln zł** jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku.

Określona w wyniku wyceny cena 1 m² powierzchni gruntu (ok. 5,3 tys. zł/m²) mieści się w przedziale górnych cen gruntów deweloperskich określonych dla zdefiniowanego rynku lokalnego, co wynika z określonej lokalizacji szczegółowej (charakteryzującej się swobodnym dostępem do centrum miasta, stacji SKM oraz ośrodków akademickich) oraz możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m²	Strona 42
---	--	----------------------

XII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Oszacowana w operacie szacunkowym wartość rynkowa po zrealizowaniu inwestycji będzie możliwa po przygotowaniu pełnej dokumentacji projektowej, uzyskania zamiennego pozwolenia na budowę, wybudowania lokali zgodnie z dokumentacją oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
- Operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie w celu, który został określony w pkt. II. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu.
- Od momentu przekazania operatu zlecniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych zawartych w niniejszym operacie osobom trzecim.
- Autor opracowania nie jest w konflikcie interesów w odniesieniu do Banku oraz Zlecniodawcy.
- Rzeczoznawca przyjmuje za prawdziwe informacje o cenach rynkowych nieruchomości zawarte w aktach notarialnych.
- Wykonawca Operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów prawnych. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia jakichkolwiek obciążeń nieruchomości prawami nie ujawnionymi w księdze wieczystej, które nie były znane rzeczoznawcy i nie zostały opisane w operacie.
- Wycena nie obejmuje również kosztów ewentualnej likwidacji majątku czy też rekultywacji terenu.
- Przy ocenie ryzyka i określeniu warunków udzielania finansowania, instytucja finansowa powinna wziąć pod uwagę nie tylko operat szacunkowy, lecz także uwarunkowania rynku bankowego oraz status finansowy. Ocena tego ryzyka, jak i warunki udzielenia finansowania należą do instytucji finansującej.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 43
--	--	--------------

XIII. ANALIZA PRZYDATNOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

Dokonano szczegółowej analizy wycenianej działki w celu ustalenia przydatności jako zabezpieczenia wierzytelności i stwierdzono:

- nie występują ograniczenia w dochodzeniu roszczeń instytucji finansującej wynikające ze stanu prawnego i formalnego,
- nie stwierdzono niezgodności danych,
- nieruchomość nie jest obciążona hipoteką,
- nieruchomość jest zlokalizowana na rynku o dość dobrej płynności z punktu widzenia terenów deweloperskich ale też wymagające dużych kapitałów na samą inwestycję.

Mając powyższe na uwadze oraz oszacowaną wartość rynkową przedmiotowej działki należy uznać, iż jest ona przydatna jako zabezpieczenie wierzytelności =.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia	Operat szacunkowy nieruchomości zabudowanej kompleksem budynków dawnego Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego położonej w Gdańsku, dzielnicy Wrzeszcz Dolny, ul. Okrzei działka nr 1269/2 (GD1G/00070257/0) o powierzchni 9.923 m ²	Strona 44
--	--	--------------

XIV. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) Certyfikat zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego
- 2) Obszary ryzyka związane z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny
- 3) Dokumentacja fotograficzna
- 4) Wypis i wyrys z rejestru gruntów dla działki nr 1269/2 z dnia 7 lipca 2025 roku
- 5) Mapy terenu z Geoportalu krajowego
- 6) Fragmenty koncepcji zabudowy mieszkalno-usługowej udostępnione przez zleceniodawcę

Gdynia, dnia 3 października 2025 roku

Sporządził:

Paweł Domżała

Rzeczoznawca Majątkowy nr 4025



ZAŁĄCZNIK NR 1 CERTYFIKAT ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA OC PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE CZYNNOŚCI RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

	
CERTYFIKAT	
ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO	
Niniejszym potwierdza się, że: Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze	
81-521 Gdynia, al. Zwycięstwa 241 / 13	
posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA	
Nr polisy SRM0018296	
zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)	
na okres: 26/02/2025 - 25/02/2026 na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR słownie: pięćset tysięcy euro składka za ubezpieczenie wynosi: 2 392.00 PLN	
 <i>Lidia Machulski</i> Stawop Dowodząca do Ubezpieczenia	iExpert.pl Spółka Akcyjna Al. Jerozolimskie 99 lok. 32 02-001 Warszawa KRS 0000436330, REGON 145437880 NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA www.iexpert.pl Al. Jerozolimskie 99/52 02-001 Warszawa tel: 22 646 42 42 fax: 22 550 26 36	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530 NIP 5252355248 Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.
--	--

ZAŁĄCZNIK NR 2 OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA

Zgodnie ze standardem KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości

- **Przewidywane zmiany popytu mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość**

Brak jest przewidywań co do możliwości zmian popytu na szacowaną działkę – miasto Gdańsk znajduje się w stanie trwałego rozwoju dlatego też popyt powinien kształtować się na podobnym, a w dłuższej perspektywie prawdopodobnie być może również i na wyższym poziomie

- **Przewidywane zmiany podaży mogące mieć wpływ na szacowaną nieruchomość**

Zgodnie z planami inwestycyjnymi miasta tereny w okolicach przedmiotowej działki przeznaczone są pod zabudowę mieszkalną i usługową. Ewentualna nadpodaż mogłaby powstać w przypadku nagłego zagospodarowania okolicznych terenów przez inwestorów instytucjonalnych.

- **Przewidywany kierunek zmian na rynku nieruchomości**

Nie przewiduje się znaczących zmian na zdefiniowanym rynku nieruchomości. W dłuższej perspektywie czasowej można się natomiast spodziewać wzrostu atrakcyjności nieruchomości o podobnym przeznaczeniu

- **Przewidywane zmiany lokalnych trendów ekonomicznych**

Brak jest przewidywań dotyczących potencjalnych zmian ekonomicznych na rynku lokalnym.

Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów

- **Ryzyko związane ze stanem prawnym**

Brak jest przesłanek o ryzyku związanym ze stanem prawnym nieruchomości.

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia		Strona 47
--	--	--------------

▪ **Ryzyko związane z przeznaczeniem nieruchomości**

Istnieje, przynajmniej teoretycznie, ryzyko zmiany przeznaczenia nieruchomości w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast wydane pozwolenia na budowę na sąsiednim terenie oraz okoliczna zabudowa pozwalają na stwierdzenie, iż ryzyko zmiany przeznaczenia jest niewielkie.

▪ **Ryzyko związane ze stanem technicznym**

Przedmiotowa działka jest zabudowana budynkami charakteryzującymi złym stanem technicznym.

▪ **Ryzyko związane z dostępem do drogi publicznej**

Przedmiotowa działka posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Okrzei i ul. Kochanowskiego.

▪ **Ryzyko związane z płynnością nieruchomości**

Przedmiotowa działka charakteryzuje się możliwością zmiany przeznaczenia np. z funkcji usług zdrowia publicznego w zamieszkania zbiorowego i odwrotnie dlatego też jej płynność należy określić jako typową dla nieruchomości o podobnym przeznaczeniu.

▪ **Ryzyko związane z koniunkturą na rynku nieruchomości oraz przewidywanymi zmianami na danym rynku**

Brak jest przewidywań co do zmian koniunktury na danym rynku nieruchomości.

Ogólna opinia na temat wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości

Zdaniem autora niniejszej wyceny brak jest znaczących ryzyk, które mogą w najbliższej przyszłości wpłynąć na ocenę przedmiotowej działki ponad zmiany jakie mogą nastąpić na rynku nieruchomości komercyjnych w wyniku zmian na innych rynkach.



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia		Strona 48
--	--	--------------

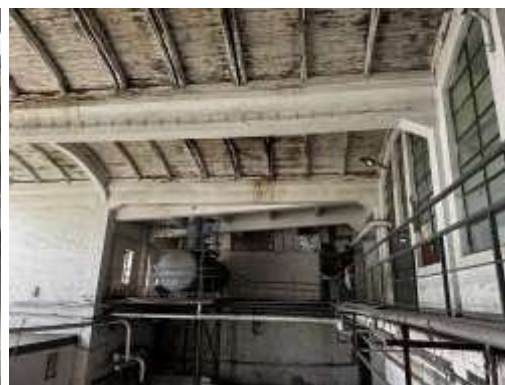
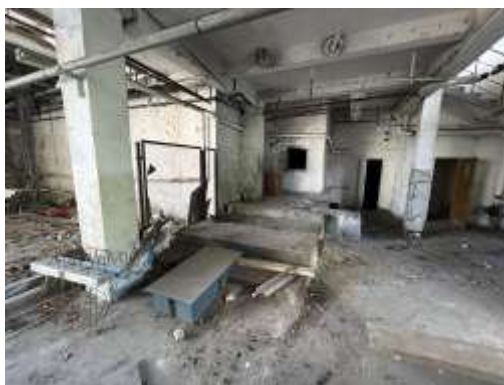
Załącznik nr 3

Dokumentacja fotograficzna









Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia		Strona 53
--	--	--------------

Załącznik nr 4
Wypis i wyrys z rejestru gruntów dla
działki nr 1269/2 z dnia 7 lipca 2025 roku

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

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **m.Gdańsk**
Jednostka ewidencyjna: **226101_1, M.Gdańsk**
Obręb ewidencyjny: **0044, 044**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 07-07-2025 10:37:44

Nr jednostki rejestrowej: **G1033**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	ORUNIA PARK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ siedziba: ul. Opacka 12, 80-338 Gdańsk

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1269/2 226101_1.0044.1269/2		0.9923	Bi	0.9923	GD1G/00379096/9

Uwagi: Nowe granice działki wyznaczono na podstawie decyzji podziałowej (nie zostały zastabilizowane na gruncie).

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.9923	ha
Słownie:	dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
Bi - Inne tereny zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **1**

Identyfikator	226101_1.0044.400_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	226101_1.0044.1269/2	Powierzchnia zabudowy [m²]: 229 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	

Uwagi: -

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIEDZE WIECZYSTEJ

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up. Helena Szpadzik
INSPEKTOR

Sporządził(a): Helena Szpadzik

07-07-2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

ul. Nowe Ogrody 8/12

80-803 Gdańsk

Powiat: m.Gdańsk

Jednostka ewidencyjna: 226101_1, M.Gdańsk

Obreń: 0044,044

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:1000



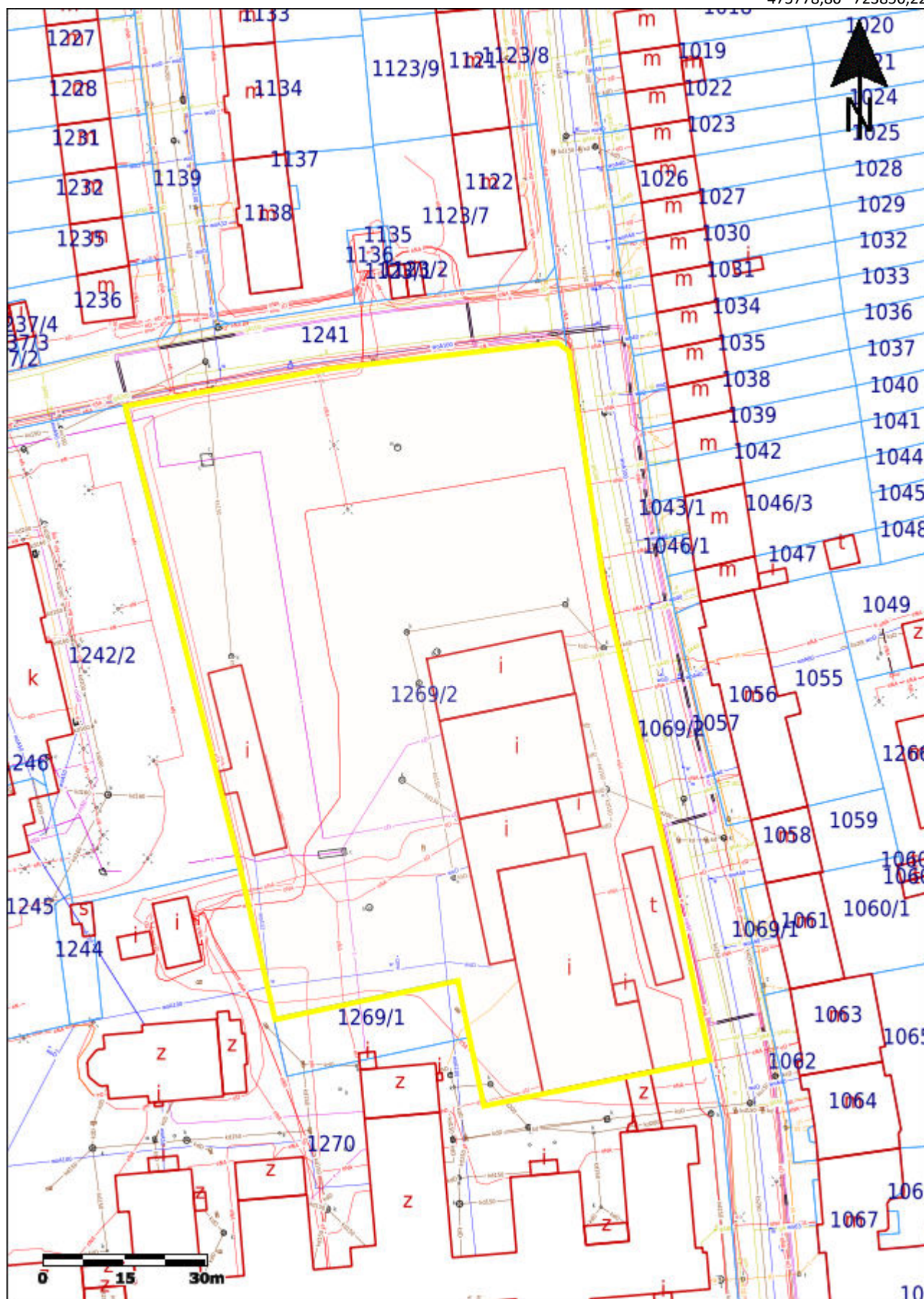
Gdańsk dn. 07.07.2025
Sporządził(a) wyrys: Helena Szpodzik

z up. Helena Szpadzik
INSPEKTOR
2025.07.07

Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia		Strona 56
--	--	--------------

Załącznik nr 5

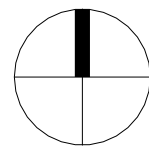
Mapy terenu z Geoportalu krajowego



Domżała Paweł Doradztwo Gospodarcze Aleja Zwycięstwa 241/13 81-521 Gdynia		Strona 59
--	--	--------------

Załącznik nr 6
Fragmenty koncepcji zabudowy
mieszkalno-usługowej udostępnione
przez zleceniodawcę

anowskiego



LEGENDA:

- granicz terenu inwestycji
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- budynki projektowane
- budynki projektowane - brama: przeście / przejazd
- budynki projektowane: obrys najwyższej kondygnacji (V)
- budynki istniejące objęte przebudową
- goraz podziemny
- tereny zieleni
- tereny ogródków
- drogi
- chodniki / ciagi pieszo-jezne

moderna
Design

NADWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
Przebudowa, rozbudowa i czściowa rozbudowa budynku głównego szpitala, rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku willi dyrektora, czściowa rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/pralni wraz ze zmian sposobu użytkowania na budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług oraz rozbudowa budynku schronu i kotłowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

AUTOR:
mgr int. arch. Lukasz Roys
mgr int. arch. Grzegorz Kamno
mgr int. arch. Joanna Janusiewicz
mgr int. arch. Marcin Rydzewski

SPRAWDZAJĄCY:
mgr int. arch. Grzegorz Kamno
mgr int. arch. Grzegorz Kamno
mgr int. arch. Grzegorz Kamno
mgr int. arch. Grzegorz Kamno

TITUL RYSUNKU
PLAN ZAGOSPODAROWANIA

SKALA
1: 500

DATA
01.09.2025

KOD PROJEKTU BUDYNEK FAZA BRANŻA TYTUŁ RYSUNKU NR RYSUNKU
00PKLO PZT KA AR ZT 01



PIERZEJA ELEWACJI WZDŁUŻ UL. KOCHANOWSKIEGO



PIERZEJA ELEWACJI WZDŁUŻ UL. OKRZEI



PIERZEJA ELEWACJI OD STRONY DZIEDZIŃCA

moderna
Design

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbiórka budynku głównego szpitala, rozbiórka, budowa i rozbudowa budynku wili dyrektora, częściowa rozbiórka, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/pralni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług oraz rozbiórka budynku schronu i kółtowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

AUTOR
mgr inż. arch. Łukasz Roys
upr. nr PO/KK/049/03
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
DATA SPORZĄDZENIA: 01.09.2025

OPRACOWALI
mgr inż. arch. Grzegorz Kamyno
mgr inż. arch. Joanna Jankowiak
mgr inż. arch. Magolda Ryndkiewicz

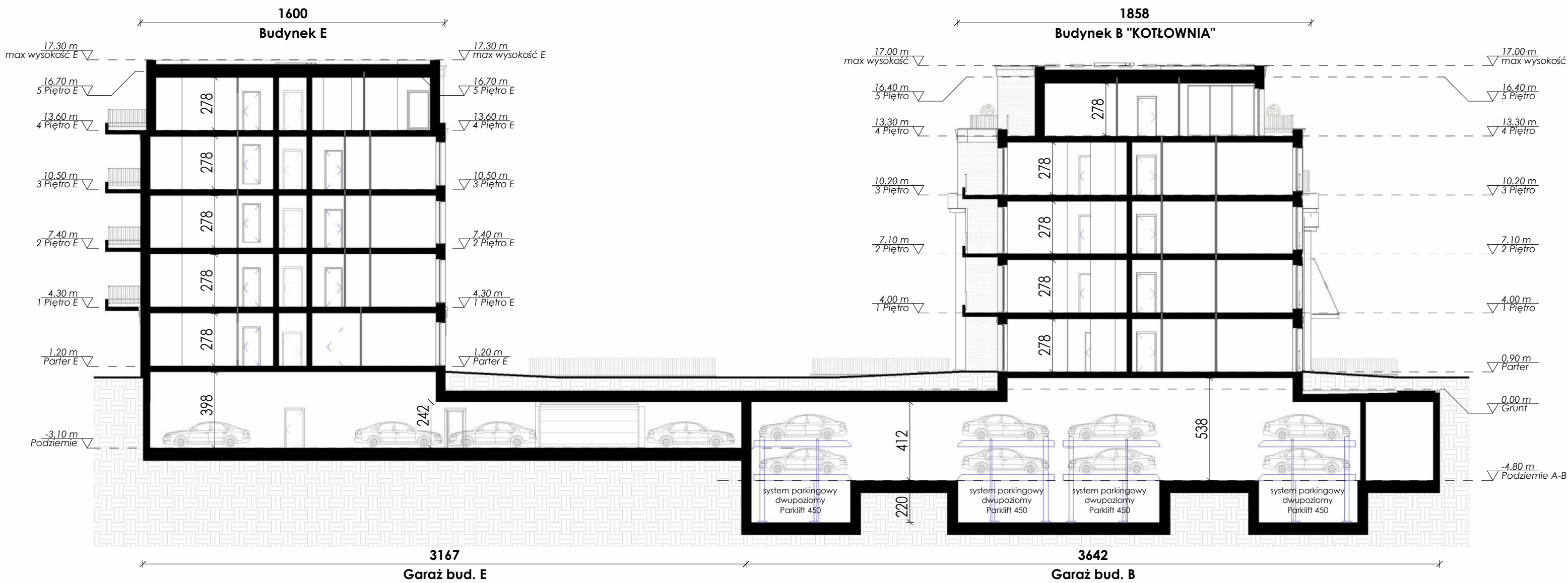
SPRAWDZAJĄCY
mgr inż. arch. Grzegorz Kamyno
upr. nr 539/POOK/2013
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
DATA SPRAWDZENIA: 01.01.2025

Tytuł rysunku
PIERZEJE OD STRONY ULIC KOCHANOWSKIEGO (WSCH), OKRZEI (PN) I OD STRONY DZIEDZIŃCA WEWNĘTRZNEGO (ZACH)

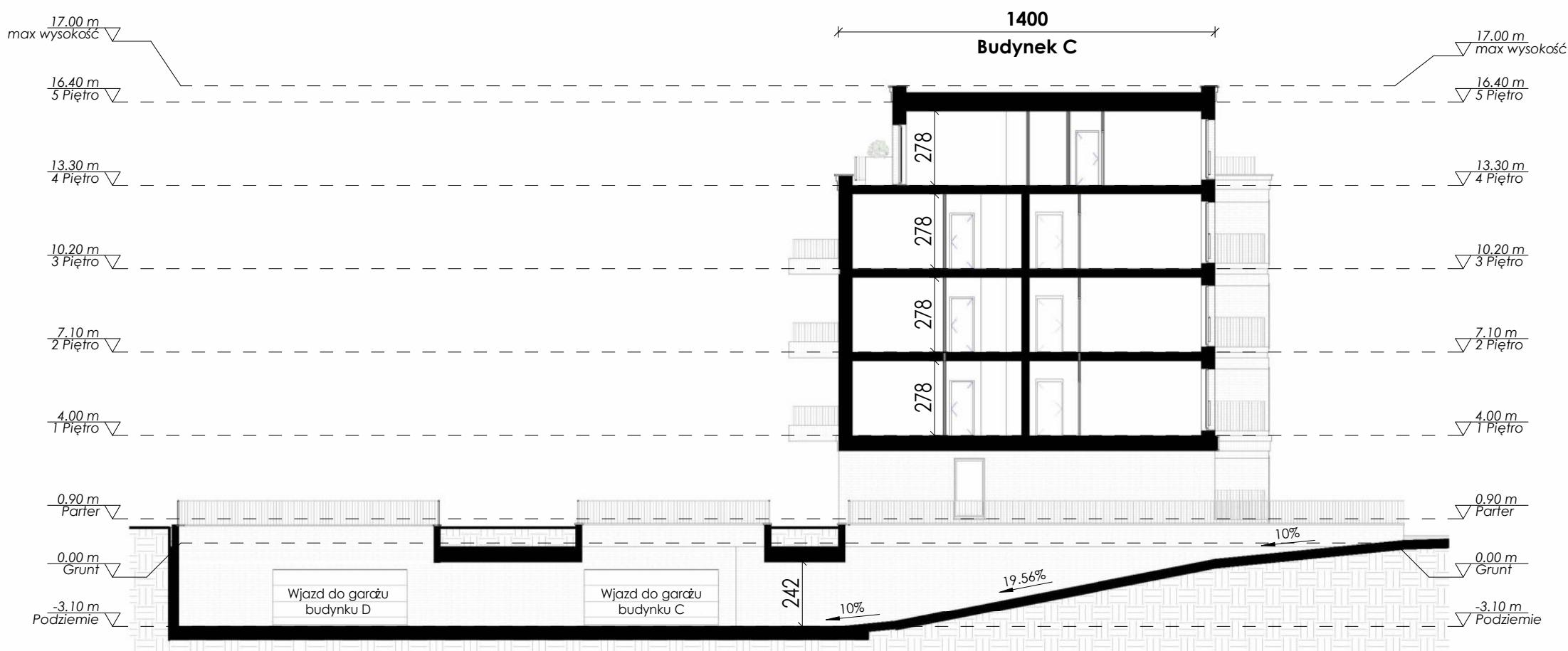
SKALA
1 : 200

DATA
01.09.2025

KOD PROJEKTU	BUDYNEK	FAZA	BRANŻA	TYP RYSUNKU	NR RYSUNKU
00PKLO	801	KA	AR	EL	01



Przekrój A-A
1 : 200



Przekrój B-B
1 : 200

moderna
Design

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbiórka budynku głównego szpitala, rozbiórka, budowa i rozbudowa budynku willi dyrektora, częściowa rozbiórka, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/pralni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług oraz rozbiórka budynku schronu i kotłowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

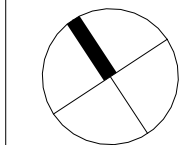
AUTOR
mgr inż. arch. Łukasz Rayss
opr. nr PO/KK/049/03
W SPECJALNOŚCI ARCHYTEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
DATA SPORZĄDZENIA: 01.09.2025

OPRACOWALI
mgr inż. arch. Grzegorz Kamyno
mgr inż. arch. Joanna Januszkiewicz
mgr inż. arch. Margarita Ryndsevich

SPRAWDZAJĄCY
mgr inż. arch. Grzegorz Kamyno
opr. nr 539/POOKK/2013
W SPECJALNOŚCI ARCHYTEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
DATA SPRAWDZENIA: 01.01.2025

TYTUŁ RYSUNKU
PRZĘKROJE A-A I B-B

SKALA 1 : 200	DATA 01.09.2025				
KOD PROJEKTU 009KLO	BUDYNEK B01	FAZA KA	BRANŻA AR	TYP RYSUNKU PR	NR RYSUNKU 01



TYPY MIESZKAŃ / FUNKCJI

- Garaż
- Pom. pomocnicze

LEGENDA:

- granicza działki nr 1269/2
- obrys parteru budynków
- ściany konstrukcyjne

moderna
Design

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbiórka budynku głównego szpitala, rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku willi dyrektora, częściowa rozbiórka, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/pralni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług oraz rozbudowa budynku schronu i kotłowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

AUTOR
mgr inż. arch. Łukasz Roys
upr. nr PO/KK/049/03

OPRAWOWALI
mgr inż. arch. Grzegorz Kamyno
mgr inż. arch. Joanna Jankiewicz
mgr inż. arch. Małgorzata Ryndkiewicz

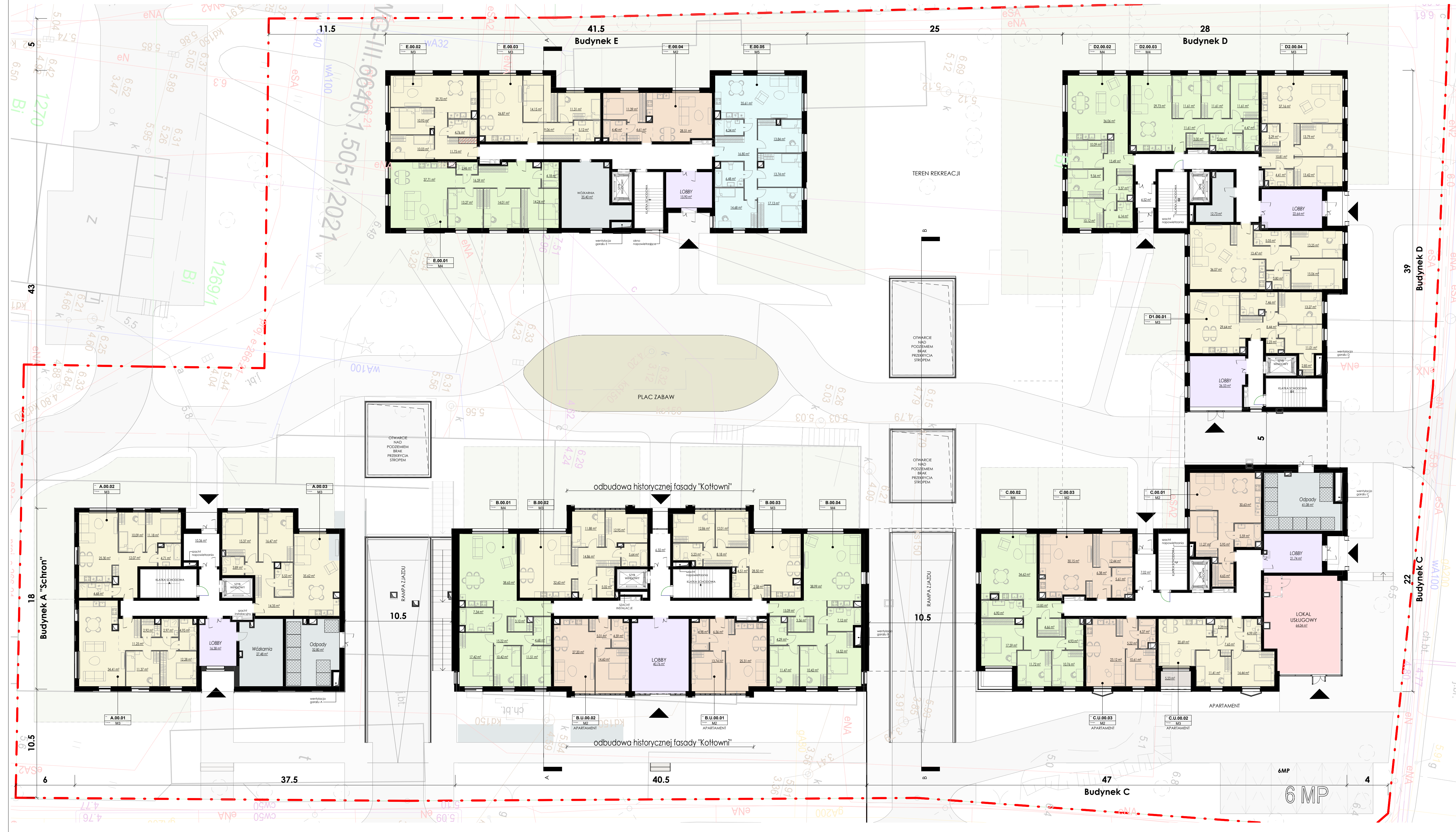
SPRAWDZAJĄCY
mgr inż. arch. Grzegorz Kamyno
upr. nr 537/PO/KK/2013
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZENI
DATA SPRAWDZENIA: 01.01.2025

Tytuł rysunku
RZUT GARAŻU BUDYNKI A-E

SKALA
As indicated

DATA
01.09.2025

KOD PROJEKTU	BUDYNEK	FAZA	BRANŻA	TYP RYSUNKU	NR RYSUNKU
000K10	B01	KA	AR	RG	01



BUDYNEK A			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
A.00.01	Parter	M3	80.16 m²
A.00.02	Parter	M3	68.03 m²
A.00.03	Parter	M3	91.23 m²
A.01.01	1 Piętro	M4	89.92 m²
A.01.02	1 Piętro	M3	86.78 m²
A.01.03	1 Piętro	M3	76.80 m²
A.01.04	1 Piętro	M3	65.99 m²
A.01.05	1 Piętro	M4	78.19 m²
A.01.06	1 Piętro	M3	60.04 m²
A.02.01	2 Piętro	M4	89.57 m²
A.02.02	2 Piętro	M3	86.78 m²
A.02.03	2 Piętro	M3	77.07 m²
A.02.04	2 Piętro	M3	67.36 m²
A.02.05	2 Piętro	M4	78.15 m²
A.02.06	2 Piętro	M3	60.36 m²
A.03.01	3 Piętro	M4	89.09 m²
A.03.02	3 Piętro	M3	84.60 m²
A.03.03	3 Piętro	M3	76.56 m²
A.03.04	3 Piętro	M3	67.07 m²
A.03.05	3 Piętro	M4	78.19 m²
A.03.06	3 Piętro	M3	60.04 m²
A.04.01	4 Piętro	M4	119.15 m²
A.04.02	4 Piętro	M3	71.80 m²
A.04.03	4 Piętro	M4	105.43 m²
A.04.04	4 Piętro	M2	60.06 m²
1968.43 m²			

BUDYNEK B			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
B.00.01	Parter	M4	108.34 m²
B.00.02	Parter	M3	82.95 m²
B.00.03	Parter	M3	73.88 m²
B.00.04	Parter	M4	107.47 m²
B.01.01	1 Piętro	M4	108.47 m²
B.01.02	1 Piętro	M4	102.50 m²
B.01.03	1 Piętro	M3	64.72 m²
B.01.04	1 Piętro	M4	108.95 m²
B.01.05	1 Piętro	M3	89.11 m²
B.01.06	1 Piętro	M2	49.89 m²
B.02.01	2 Piętro	M4	108.34 m²
B.02.02	2 Piętro	M4	102.60 m²
B.02.03	2 Piętro	M3	64.72 m²
B.02.04	2 Piętro	M4	108.95 m²
B.02.05	2 Piętro	M3	89.07 m²
B.02.06	2 Piętro	M2	49.86 m²
B.03.01	3 Piętro	M4	108.34 m²
B.03.02	3 Piętro	M4	101.48 m²
B.03.03	3 Piętro	M3	64.17 m²
B.03.04	3 Piętro	M4	108.95 m²
B.03.05	3 Piętro	M3	83.67 m²
B.03.06	3 Piętro	M2	47.23 m²
B.04.01	4 Piętro	M4	94.42 m²
B.04.02	4 Piętro	M2	57.72 m²
B.04.03	4 Piętro	M5	131.57 m²
B.U.00.01	Parter	M2	50.58 m²
B.U.00.02	Parter	M2	51.40 m²
2319.32 m²			

BUDYNEK C			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
C.00.01	Parter	M2	58.09 m²
C.00.02	Parter	M4	105.03 m²
C.00.03	Parter	M2	54.58 m²
C.01.01	1 Piętro	M4	112.98 m²
C.01.02	1 Piętro	M4	104.39 m²
C.01.03	1 Piętro	M3	56.89 m²
C.01.04	1 Piętro	M2	43.33 m²
C.01.05	1 Piętro	M3	61.65 m²
C.01.06	1 Piętro	M4	93.51 m²
C.01.07	1 Piętro	M3	68.95 m²
C.01.08	1 Piętro	M3	67.95 m²
C.02.01	2 Piętro	M4	112.50 m²
C.02.02	2 Piętro	M4	104.33 m²
C.02.03	2 Piętro	M3	56.92 m²
C.02.04	2 Piętro	M2	43.33 m²
C.02.05	2 Piętro	M3	61.68 m²
C.02.06	2 Piętro	M4	93.58 m²
C.02.07	2 Piętro	M3	68.95 m²
C.02.08	2 Piętro	M4	67.95 m²
C.03.01	3 Piętro	M4	112.86 m²
C.03.02	3 Piętro	M4	104.33 m²
C.03.03	3 Piętro	M3	56.92 m²
C.03.04	3 Piętro	M2	43.33 m²
C.03.05	3 Piętro	M3	61.68 m²
C.03.06	3 Piętro	M4	93.58 m²
C.03.07	3 Piętro	M3	68.95 m²
C.03.08	3 Piętro	M3	67.95 m²
C.04.01	4 Piętro	M3	94.96 m²
C.04.02	4 Piętro	M3	65.30 m²
C.04.03	4 Piętro	M3	75.91 m²
C.04.04	4 Piętro	M2	49.66 m²
C.04.05	4 Piętro	M4	94.69 m²
C.04.06	4 Piętro	M3	83.53 m²
C.U.00.01	Parter	M2	64.04 m²
C.U.00.02	Parter	M3	61.41 m²
C.U.00.03	Parter	M2	43.33 m²
2679.03 m²			

BUDYNEK D KLATKA 1			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
D1.00.01	Parter	M3	74.90 m²
D1.01.01	1 Piętro	M4	105.65 m²
D1.02.01	2 Piętro	M4	105.65 m²
D1.02.02	2 Piętro	M3	70.25 m²
D1.03.01	3 Piętro	M4	105.65 m²
D1.03.02	3 Piętro	M3	70.25 m²
D1.04.01	4 Piętro	M3	73.93 m²
D1.04.02	4 Piętro	M3	68.73 m²
675.01 m²			

BUDYNEK D KLATKA 2			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
D2.00.01	Parter	M3	86.70 m²
D2.00.02	Parter	M4	88.84 m²
D2.00.03	Parter	M4	88.69 m²
D2.00.04	Parter	M3	82.89 m²
D2.01.01	1 Piętro	M3	86.70 m²
D2.01.02	1 Piętro	M4	104.90 m²
D2.01.03	1 Piętro	M4	88.65 m²
D2.01.04	1 Piętro	M4	114.18 m²
D2.02.01	2 Piętro	M3	86.70 m²
D2.02.02	2 Piętro	M4	104.90 m²
D2.02.03	2 Piętro	M4	88.72 m²
D2.02.04	2 Piętro	M4	114.07 m²
D2.03.01	3 Piętro	M3	86.80 m²
D2.03.02	3 Piętro	M4	104.90 m²
D2.03.03	3 Piętro	M4	88.65 m²
D2.03.04	3 Piętro	M4	114.18 m²
D2.04.01	4 Piętro	M4	85.53 m²
D2.04.02	4 Piętro	M4	88.31 m²
D2.04.03	4 Piętro	M3	64.56 m²
D2.04.04	4 Piętro	M3	73.53 m²
1842.42 m²			

BUDYNEK E			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POW. UŻYTKOWA
E.00.01	Parter E	M4	102.45 m²
E.00.02	Parter E	M3	67.17 m²
E.00.03	Parter E	M3	66.51 m²
E.00.04	Parter E	M2	48.92 m²
E.00.05	Parter E	M5	122.62 m²
E.01.01	1 Piętro E	M3	74.13 m²
E.01.02	1 Piętro E	M5	122.23 m²
E.01.03	1 Piętro E	M3	66.52 m²
E.01.04	1 Piętro E	M2	48.92 m²
E.01.05	1 Piętro E	M2	62.66 m²
E.01.06	1 Piętro E	M3	73.67 m²
E.02.01	2 Piętro E	M3	74.13 m²
E.02.02	2 Piętro E	M5	122.23 m²
E.02.03	2 Piętro E	M3	66.52 m²
E.02.04	2 Piętro E	M2	48.92 m²
E.02.05	2 Piętro E	M2	62.66 m²
E.02.06	2 Piętro E	M3	73.67 m²
E.03.01	3 Piętro E	M3	74.13 m²
E.03.02	3 Piętro E	M5	122.23 m²
E.03.03	3 Piętro E	M3	66.52 m²
E.03.04	3 Piętro E	M2	48.92 m²
E.03.05	3 Piętro E	M2	62.25 m²
E.03.06	3 Piętro E	M3	73.36 m²
E.04.01	4 Piętro E	M3	68.95 m²
E.04.02	4 Piętro E	M4	99.57 m²
E.04.03	4 Piętro E	M3	64.43 m²
E.04.04	4 Piętro E	M2	48.92 m²
E.04.05	4 Piętro E	M4	127.36 m²
2160.60 m²			

Lobby

M2

M3

M4

M5

Pom. pomocnicze

Pom. usługowe

Taras/Balkon

LEGENDA:

granica działki nr 1269/2

obrys podziemia budynków

■

ściany konstrukcyjne

==

ściany działowe między pomieszczeniami

-

ściany działowe budowy szachtów

TYPY MIESZKAŃ / FUNKCJI

moderna Design

NAMWA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbudowa budynku głównego szpitala, rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku wili dyrektora, częściowa rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/pralni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z dopuszczeniem usług oraz rozbudowa budynku szpitala i kottowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

AUTOR

mgr inż. arch. Łukasz Bojarski
upr. nr PO/KK/049/03
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZENIA
DATA SPRAWOZDANIA: 01.09.2025

OPRACOWAŁ

mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
mgr inż. arch. Joanna Jurekiewicz
mgr inż. arch. Marcin Bystrowski

SPRAWDZAJĄCY

mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
upr. nr 539/PO/KK/2013
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZENIA
DATA SPRAWOZDANIA: 01.09.2025

Tytuł rysunku

RZUT PARTERU BUDYNKU A-E

SKALA

As indicated

DATA

01.09.2025

KOD PROJEKTU

BUDYNEK

FAZA

BRANŻA

TYP RYSUNKU

NR RYSUNKU

009ELO

B01

KA

AR

RK

01

1000 x 61



BUDYNEK A			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
A.00.01	Parter	M3	80.16 m ²
A.00.02	Parter	M3	68.03 m ²
A.00.03	Parter	M3	91.23 m ²
A.01.01	1 Piętro	M4	89.92 m ²
A.01.02	1 Piętro	M3	86.78 m ²
A.01.03	1 Piętro	M3	76.80 m ²
A.01.04	1 Piętro	M3	65.99 m ²
A.01.05	1 Piętro	M4	78.19 m ²
A.01.06	1 Piętro	M3	60.04 m ²
A.02.01	2 Piętro	M4	89.57 m ²
A.02.02	2 Piętro	M3	86.78 m ²
A.02.03	2 Piętro	M3	77.07 m ²
A.02.04	2 Piętro	M3	67.36 m ²
A.02.05	2 Piętro	M4	78.15 m ²
A.02.06	2 Piętro	M3	60.36 m ²
A.03.01	3 Piętro	M4	89.09 m ²
A.03.02	3 Piętro	M3	84.60 m ²
A.03.03	3 Piętro	M3	76.56 m ²
A.03.04	3 Piętro	M3	67.07 m ²
A.03.05	3 Piętro	M4	78.19 m ²
A.03.06	3 Piętro	M3	60.04 m ²
A.04.01	4 Piętro	M4	119.15 m ²
A.04.02	4 Piętro	M3	71.80 m ²
A.04.03	4 Piętro	M4	105.43 m ²
A.04.04	4 Piętro	M2	60.06 m ²
1968.43 m ²			

BUDYNEK B			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
B.00.01	Parter	M4	108.34 m ²
B.00.02	Parter	M3	82.95 m ²
B.00.03	Parter	M3	73.88 m ²
B.00.04	Parter	M4	107.47 m ²
B.01.01	1 Piętro	M4	108.47 m ²
B.01.02	1 Piętro	M4	102.50 m ²
B.01.03	1 Piętro	M3	64.72 m ²
B.01.04	1 Piętro	M4	108.95 m ²
B.01.05	1 Piętro	M3	89.11 m ²
B.01.06	1 Piętro	M2	49.89 m ²
B.02.01	2 Piętro	M4	108.34 m ²
B.02.02	2 Piętro	M4	102.60 m ²
B.02.03	2 Piętro	M3	64.72 m ²
B.02.04	2 Piętro	M4	108.95 m ²
B.02.05	2 Piętro	M3	89.07 m ²
B.02.06	2 Piętro	M2	49.86 m ²
B.03.01	3 Piętro	M4	108.34 m ²
B.03.02	3 Piętro	M4	101.48 m ²
B.03.03	3 Piętro	M3	64.17 m ²
B.03.04	3 Piętro	M4	108.95 m ²
B.03.05	3 Piętro	M3	83.67 m ²
B.03.06	3 Piętro	M2	47.23 m ²
B.04.01	4 Piętro	M4	94.42 m ²
B.04.02	4 Piętro	M2	57.72 m ²
B.04.03	4 Piętro	M5	131.57 m ²
B.U.00.01	Parter	M2	50.58 m ²
B.U.00.02	Parter	M2	51.40 m ²
2319.32 m ²			

BUDYNEK C			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
C.00.01	Parter	M2	58.09 m ²
C.00.02	Parter	M4	105.03 m ²
C.00.03	Parter	M2	54.58 m ²
C.01.01	1 Piętro	M4	112.98 m ²
C.01.02	1 Piętro	M4	104.39 m ²
C.01.03	1 Piętro	M3	56.89 m ²
C.01.04	1 Piętro	M2	43.33 m ²
C.01.05	1 Piętro	M3	61.65 m ²
C.01.06	1 Piętro	M4	93.51 m ²
C.01.07	1 Piętro	M3	68.95 m ²
C.01.08	1 Piętro	M3	67.95 m ²
C.02.01	2 Piętro	M4	112.50 m ²
C.02.02	2 Piętro	M4	104.33 m ²
C.02.03	2 Piętro	M3	56.92 m ²
C.02.04	2 Piętro	M2	43.33 m ²
C.02.05	2 Piętro	M3	61.68 m ²
C.02.06	2 Piętro	M4	93.58 m ²
C.02.07	2 Piętro	M3	68.95 m ²
C.02.08	2 Piętro	M3	67.95 m ²
C.03.01	3 Piętro	M4	112.86 m ²
C.03.02	3 Piętro	M4	104.33 m ²
C.03.03	3 Piętro	M3	56.92 m ²
C.03.04	3 Piętro	M2	43.33 m ²
C.03.05	3 Piętro	M3	61.68 m ²
C.03.06	3 Piętro	M4	93.58 m ²
C.03.07	3 Piętro	M3	68.95 m ²
C.03.08	3 Piętro	M3	67.95 m ²
C.04.01	4 Piętro	M3	94.96 m ²
C.04.02	4 Piętro	M3	65.30 m ²
C.04.03	4 Piętro	M3	75.91 m ²
C.04.04	4 Piętro	M2	49.66 m ²
C.04.05	4 Piętro	M4	94.69 m ²
C.04.06	4 Piętro	M3	83.53 m ²
C.U.00.01	Parter	M4	64.04 m ²
C.U.00.02	Parter	M3	61.41 m ²
C.U.00.03	Parter	M2	43.33 m ²
2679.03 m ²			

BUDYNEK D KLATKA 1			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
D1.00.01	Parter	M3	74.90 m ²
D1.01.01	1 Piętro	M4	105.65 m ²
D1.02.01	2 Piętro	M4	105.65 m ²
D1.02.02	2 Piętro	M3	70.25 m ²
D1.03.01	3 Piętro	M4	105.65 m ²
D1.03.02	3 Piętro	M3	70.25 m ²
D1.04.01	4 Piętro	M3	73.93 m ²
D1.04.02	4 Piętro	M3	68.73 m ²
675.01 m ²			

BUDYNEK D KLATKA 2			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
D2.00.01	Parter	M3	86.70 m ²
D2.00.02	Parter	M4	88.84 m ²
D2.00.03	Parter	M4	88.69 m ²
D2.00.04	Parter	M3	82.89 m ²
D2.01.01	1 Piętro	M3	86.70 m ²
D2.01.02	1 Piętro	M4	104.90 m ²
D2.01.03	1 Piętro	M4	88.65 m ²
D2.01.04	1 Piętro	M4	114.18 m ²
D2.02.01	2 Piętro	M3	86.70 m ²
D2.02.02	2 Piętro	M4	104.90 m ²
D2.02.03	2 Piętro	M4	88.72 m ²
D2.02.04	2 Piętro	M4	114.07 m ²
D2.03.01	3 Piętro	M3	86.80 m ²
D2.03.02	3 Piętro	M4	104.90 m ²
D2.03.03	3 Piętro	M4	88.65 m ²
D2.03.04	3 Piętro	M4	114.18 m ²
D2.04.01	4 Piętro	M4	85.53 m ²
D2.04.02	4 Piętro	M4	88.31 m ²
D2.04.03	4 Piętro	M3	64.56 m ²
D2.04.04	4 Piętro	M3	73.53 m ²
1842.42 m ²			

BUDYNEK E			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POW. UŻYTKOWA
E.00.01	Parter E	M4	102.45 m ²
E.00.02	Parter E	M3	67.17 m ²
E.00.03	Parter E	M3	66.51 m ²
E.00.04	Parter E	M2	48.92 m ²
E.00.05	Parter E	M5	122.62 m ²
E.01.01	1 Piętro E	M3	74.13 m ²
E.01.02	1 Piętro E	M5	122.23 m ²
E.01.03	1 Piętro E	M3	66.52 m ²
E.01.04	1 Piętro E	M2	48.92 m ²
E.01.05	1 Piętro E	M2	62.66 m ²
E.01.06	1 Piętro E	M3	73.67 m ²
E.02.01	2 Piętro E	M3	74.13 m ²
E.02.02	2 Piętro E	M5	122.23 m ²
E.02.03	2 Piętro E	M3	66.52 m ²
E.02.04	2 Piętro E	M2	48.92 m ²
E.02.05	2 Piętro E	M2	62.66 m ²
E.02.06	2 Piętro E	M3	73.67 m ²
E.03.01	3 Piętro E	M3	74.13 m ²
E.03.02	3 Piętro E	M5	122.23 m ²
E.03.03	3 Piętro E	M3	66.52 m ²
E.03.04	3 Piętro E	M2	48.92 m ²
E.03.05	3 Piętro E	M2	62.25 m ²
E.03.06	3 Piętro E	M3	73.36 m ²
E.04.01	4 Piętro E	M3	68.95 m ²
E.04.02	4 Piętro E	M4	99.57 m ²
E.04.03	4 Piętro E	M3	64.43 m ²
E.04.04	4 Piętro E	M2	48.92 m ²
E.04.05	4 Piętro E	M4	127.36 m ²
POWIERZCHNIA ŁĄCZNE 2160.60 m ²			

LEGENDA:

granica działki nr 1269/2

obrys podziemia budynków

ściany konstrukcyjne

ściany działowe między pomieszczeniami

ściany działowe budowy szachtów

TYPY MIESZKAŃ / FUNKCJI

M2

M3

M4

M5

Pom. pomocnicze

Taras/Balkon

12

modernaDesign

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbudowa budynku głównego szpitala, rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku wili dyrektora, częściowa rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/palni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z dopuszczeniem usług oraz rozbudowa budynku szpitala i kotłowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

AUTOR

mgr inż. arch. Lukasz Roys
mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
mgr inż. arch. Joanna Janusiewicz
mgr inż. arch. Marcin Ryszewski

OPRACOWAŁ

mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
mgr inż. arch. Joanna Janusiewicz
mgr inż. arch. Marcin Ryszewski

SPRAWDZAJĄCY

mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
mgr inż. arch. Lukasz Roys

TYTUŁ RYSUNKU

RZUT PIĘTRA I BUDYNKI A-E

SKALA

As Indicated

DATA

01.09.2025

KOD PROJEKTU

00PELO

BUDYNEK

B01

FAZA

KA

BRANŻA

AR

TYP RYSUNKU

RK

NR RYSUNKU

02

1000 x 420



BUDYNEK A			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
A.00.01	Parter	M3	80.16 m²
A.00.02	Parter	M3	68.03 m²
A.00.03	Parter	M3	91.23 m²
A.01.01	1 Piętro	M4	89.92 m²
A.01.02	1 Piętro	M3	86.78 m²
A.01.03	1 Piętro	M3	76.80 m²
A.01.04	1 Piętro	M3	65.99 m²
A.01.05	1 Piętro	M4	78.19 m²
A.01.06	1 Piętro	M3	60.04 m²
A.02.01	2 Piętro	M4	89.57 m²
A.02.02	2 Piętro	M3	86.78 m²
A.02.03	2 Piętro	M3	77.07 m²
A.02.04	2 Piętro	M3	67.36 m²
A.02.05	2 Piętro	M4	78.15 m²
A.02.06	2 Piętro	M3	60.36 m²
A.03.01	3 Piętro	M4	89.09 m²
A.03.02	3 Piętro	M3	84.60 m²
A.03.03	3 Piętro	M3	76.56 m²
A.03.04	3 Piętro	M3	67.07 m²
A.03.05	3 Piętro	M4	78.19 m²
A.03.06	3 Piętro	M3	60.04 m²
A.04.01	4 Piętro	M4	119.15 m²
A.04.02	4 Piętro	M3	71.80 m²
A.04.03	4 Piętro	M4	105.43 m²
A.04.04	4 Piętro	M2	60.06 m²
1968.43 m²			

BUDYNEK B			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
B.00.01	Parter	M4	108.34 m²
B.00.02	Parter	M3	82.95 m²
B.00.03	Parter	M3	73.88 m²
B.00.04	Parter	M4	107.47 m²
B.01.01	1 Piętro	M4	108.47 m²
B.01.02	1 Piętro	M4	102.50 m²
B.01.03	1 Piętro	M3	64.72 m²
B.01.04	1 Piętro	M4	108.95 m²
B.01.05	1 Piętro	M3	89.11 m²
B.01.06	1 Piętro	M2	49.89 m²
B.02.01	2 Piętro	M4	108.34 m²
B.02.02	2 Piętro	M4	102.60 m²
B.02.03	2 Piętro	M3	64.72 m²
B.02.04	2 Piętro	M4	108.95 m²
B.02.05	2 Piętro	M3	89.07 m²
B.02.06	2 Piętro	M2	49.86 m²
B.03.01	3 Piętro	M4	108.34 m²
B.03.02	3 Piętro	M4	101.48 m²
B.03.03	3 Piętro	M3	64.17 m²
B.03.04	3 Piętro	M4	108.95 m²
B.03.05	3 Piętro	M3	83.67 m²
B.03.06	3 Piętro	M2	47.23 m²
B.04.01	4 Piętro	M4	94.42 m²
B.04.02	4 Piętro	M2	57.72 m²
B.04.03	4 Piętro	M5	131.57 m²
B.U.00.01	Parter	M2	50.58 m²
B.U.00.02	Parter	M2	51.40 m²
2319.32 m²			

BUDYNEK C			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
C.00.01	Parter	M2	58.09 m²
C.00.02	Parter	M4	105.03 m²
C.00.03	Parter	M2	54.58 m²
C.01.01	1 Piętro	M4	112.98 m²
C.01.02	1 Piętro	M4	104.39 m²
C.01.03	1 Piętro	M3	56.89 m²
C.01.04	1 Piętro	M2	43.33 m²
C.01.05	1 Piętro	M3	61.65 m²
C.01.06	1 Piętro	M4	93.51 m²
C.01.07	1 Piętro	M3	68.95 m²
C.01.08	1 Piętro	M3	67.95 m²
C.02.01	2 Piętro	M4	112.30 m²
C.02.02	2 Piętro	M4	104.33 m²
C.02.03	2 Piętro	M3	56.92 m²
C.02.04	2 Piętro	M2	43.33 m²
C.02.05	2 Piętro	M3	61.68 m²
C.02.06	2 Piętro	M4	93.58 m²
C.02.07	2 Piętro	M3	68.95 m²
C.02.08	2 Piętro	M3	67.95 m²
C.03.01	3 Piętro	M4	112.86 m²
C.03.02	3 Piętro	M4	104.33 m²
C.03.03	3 Piętro	M3	56.92 m²
C.03.04	3 Piętro	M2	43.33 m²
C.03.05	3 Piętro	M3	61.68 m²
C.03.06	3 Piętro	M4	93.58 m²
C.03.07	3 Piętro	M3	68.95 m²
C.03.08	3 Piętro	M3	67.95 m²
C.04.01	4 Piętro	M3	94.96 m²
C.04.02	4 Piętro	M3	65.30 m²
C.04.03	4 Piętro	M3	75.91 m²
C.04.04	4 Piętro	M2	49.66 m²
C.04.05	4 Piętro	M4	94.69 m²
C.04.06	4 Piętro	M3	83.53 m²
C.U.00.01	Parter	M3	64.04 m²
C.U.00.02	Parter	M3	61.41 m²
C.U.00.03	Parter	M2	43.33 m²
2679.03 m²			

BUDYNEK D KLATKA 1			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
D1.00.01	Parter	M3	74.90 m²
D1.01.01	1 Piętro	M4	105.65 m²
D1.02.01	2 Piętro	M4	105.65 m²
D1.02.02	2 Piętro	M3	70.25 m²
D1.03.01	3 Piętro	M4	105.65 m²
D1.03.02	3 Piętro	M3	70.25 m²
D1.04.01	4 Piętro	M3	73.93 m²
D1.04.02	4 Piętro	M3	68.73 m²
675.01 m²			

BUDYNEK D KLATKA 2			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
D2.00.01	Parter	M3	86.70 m²
D2.00.02	Parter	M4	88.84 m²
D2.00.03	Parter	M4	88.69 m²
D2.00.04	Parter	M3	82.89 m²
D2.01.01	1 Piętro	M3	86.70 m²
D2.01.02	1 Piętro	M4	104.90 m²
D2.01.03	1 Piętro	M4	88.65 m²
D2.01.04	1 Piętro	M4	114.18 m²
D2.02.01	2 Piętro	M3	86.70 m²
D2.02.02	2 Piętro	M4	104.90 m²
D2.02.03	2 Piętro	M4	88.72 m²
D2.02.04	2 Piętro	M4	114.07 m²
D2.03.01	3 Piętro	M3	86.80 m²
D2.03.02	3 Piętro	M4	104.90 m²
D2.03.03	3 Piętro	M4	88.65 m²
D2.03.04	3 Piętro	M4	114.18 m²
D2.04.01	4 Piętro	M4	85.53 m²
D2.04.02	4 Piętro	M4	88.31 m²
D2.04.03	4 Piętro	M3	64.56 m²
D2.04.04	4 Piętro	M3	73.53 m²
1642.42 m²			

BUDYNEK E			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POW. UŻYTKOWA
E.00.01	Parter E	M4	102.45 m²
E.00.02	Parter E	M3	67.17 m²
E.00.03	Parter E	M3	66.51 m²
E.00.04	Parter E	M2	48.92 m²
E.00.05	Parter E	M5	122.62 m²
E.01.01	1 Piętro E	M3	74.13 m²
E.01.02	1 Piętro E	M5	122.23 m²
E.01.03	1 Piętro E	M3	66.52 m²
E.01.04	1 Piętro E	M2	48.92 m²
E.01.05	1 Piętro E	M2	62.66 m²
E.01.06	1 Piętro E	M3	73.67 m²
E.02.01	2 Piętro E	M3	74.13 m²
E.02.02	2 Piętro E	M5	122.23 m²
E.02.03	2 Piętro E	M3	66.52 m²
E.02.04	2 Piętro E	M2	48.92 m²
E.02.05	2 Piętro E	M2	62.66 m²
E.02.06	2 Piętro E	M3	73.67 m²
E.03.01	3 Piętro E	M3	74.13 m²
E.03.02	3 Piętro E	M5	122.23 m²
E.03.03	3 Piętro E	M3	66.52 m²
E.03.04	3 Piętro E	M2	48.92 m²
E.03.05	3 Piętro E	M2	62.25 m²
E.03.06	3 Piętro E	M3	73.36 m²
E.04.01	4 Piętro E	M3	68.95 m²
E.04.02	4 Piętro E	M4	99.57 m²
E.04.03	4 Piętro E	M3	64.43 m²
E.04.04	4 Piętro E	M2	48.92 m²
E.04.05	4 Piętro E	M4	127.36 m²
POWIERZCHNIA ŁĄCZNIE 2160.60 m²			

LEGENDA:

- granica działki nr 1269/2
- - - - - obrys podziemi budynków
- ściany konstrukcyjne
- == ściany działowe między pomieszczeniami
- - - ściany działowe obudowy szachtów

moderna
Design

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbudowa budynku głównego szpitala, rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku willi dyrektora, częściowa rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/pralni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z dopuszczeniem usług oraz rozbudowa budynku szpitala i kotłowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

AUTOR:
mgr inż. arch. Łukasz Roys
mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
mgr inż. arch. Joanna Janusiewicz
mgr inż. arch. Marcin Ryszewski

OPRACOWAŁ:
mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
mgr inż. arch. Joanna Janusiewicz
mgr inż. arch. Marcin Ryszewski

SPRAWDZAJĄCY:
mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
mgr inż. arch. Joanna Janusiewicz
mgr inż. arch. Marcin Ryszewski

TYTUŁ RYSUNKU
RZUT PIĘTRA II BUDYNKU A-E

SKALA
As indicated

DATA
01.09.2025

KOD PROJEKTU
00P/LO

BUDYNEK
B01

FAZA
KA

BRANŻA
AR

TYP RYSUNKU
RK

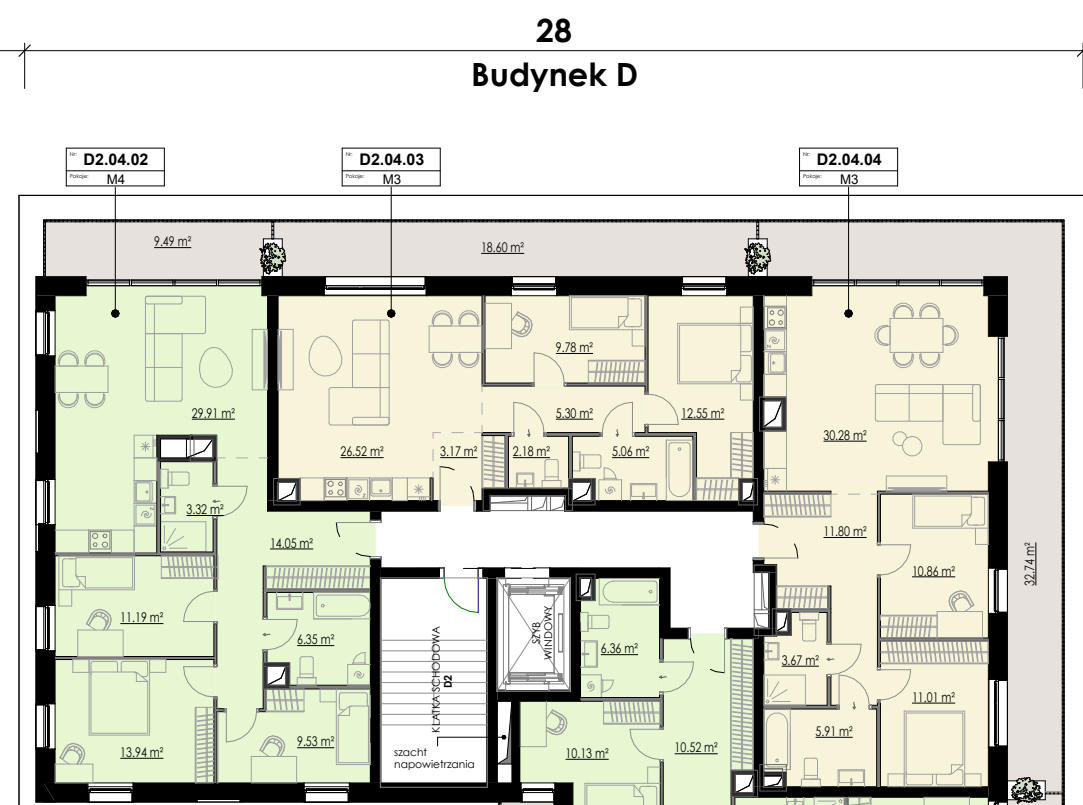
NR RYSUNKU
03



37
Budynek A "Schron"



40
Budynek B "Kotłownia"



28
Budynek D



39.5
Budynek C

51.5
Budynek C

BUDYNEK A			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
A.00.01	Parter	M3	80.16 m²
A.00.02	Parter	M3	68.03 m²
A.00.03	Parter	M3	91.23 m²
A.01.01	1 Piętro	M4	89.92 m²
A.01.02	1 Piętro	M3	86.78 m²
A.01.03	1 Piętro	M3	76.80 m²
A.01.04	1 Piętro	M3	65.99 m²
A.01.05	1 Piętro	M4	78.19 m²
A.01.06	1 Piętro	M3	60.04 m²
A.02.01	2 Piętro	M4	89.57 m²
A.02.02	2 Piętro	M3	86.78 m²
A.02.03	2 Piętro	M3	77.07 m²
A.02.04	2 Piętro	M3	67.36 m²
A.02.05	2 Piętro	M4	78.15 m²
A.02.06	2 Piętro	M3	60.36 m²
A.03.01	3 Piętro	M4	89.09 m²
A.03.02	3 Piętro	M3	84.60 m²
A.03.03	3 Piętro	M3	76.56 m²
A.03.04	3 Piętro	M3	67.07 m²
A.03.05	3 Piętro	M4	78.19 m²
A.03.06	3 Piętro	M3	60.04 m²
A.04.01	4 Piętro	M4	119.15 m²
A.04.02	4 Piętro	M3	71.80 m²
A.04.03	4 Piętro	M4	105.43 m²
A.04.04	4 Piętro	M2	60.06 m²
1968.43 m²			

BUDYNEK B			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
B.00.01	Parter	M4	108.34 m²
B.00.02	Parter	M3	82.95 m²
B.00.03	Parter	M3	73.88 m²
B.00.04	Parter	M4	107.47 m²
B.01.01	1 Piętro	M4	108.47 m²
B.01.02	1 Piętro	M4	102.50 m²
B.01.03	1 Piętro	M3	64.72 m²
B.01.04	1 Piętro	M4	108.95 m²
B.01.05	1 Piętro	M3	89.11 m²
B.01.06	1 Piętro	M2	49.89 m²
B.02.01	2 Piętro	M4	108.34 m²
B.02.02	2 Piętro	M4	102.60 m²
B.02.03	2 Piętro	M3	64.72 m²
B.02.04	2 Piętro	M4	108.95 m²
B.02.05	2 Piętro	M3	89.07 m²
B.02.06	2 Piętro	M2	49.86 m²
B.03.01	3 Piętro	M4	108.34 m²
B.03.02	3 Piętro	M4	101.48 m²
B.03.03	3 Piętro	M3	64.17 m²
B.03.04	3 Piętro	M4	108.95 m²
B.03.05	3 Piętro	M3	83.67 m²
B.03.06	3 Piętro	M2	47.23 m²
B.04.01	4 Piętro	M4	94.42 m²
B.04.02	4 Piętro	M2	57.72 m²
B.04.03	4 Piętro	M5	131.57 m²
B.U.00.01	Parter	M2	50.58 m²
B.U.00.02	Parter	M2	51.40 m²
2319.32 m²			

BUDYNEK C			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
C.00.01	Parter	M2	58.09 m²
C.00.02	Parter	M4	105.03 m²
C.00.03	Parter	M2	54.58 m²
C.01.01	1 Piętro	M4	112.98 m²
C.01.02	1 Piętro	M4	104.39 m²
C.01.03	1 Piętro	M3	56.89 m²
C.01.04	1 Piętro	M2	43.33 m²
C.01.05	1 Piętro	M3	61.65 m²
C.01.06	1 Piętro	M4	93.51 m²
C.01.07	1 Piętro	M3	68.95 m²
C.01.08	1 Piętro	M3	67.95 m²
C.02.01	2 Piętro	M4	112.50 m²
C.02.02	2 Piętro	M4	104.33 m²
C.02.03	2 Piętro	M3	56.92 m²
C.02.04	2 Piętro	M2	43.33 m²
C.02.05	2 Piętro	M3	61.68 m²
C.02.06	2 Piętro	M4	93.58 m²
C.02.07	2 Piętro	M3	68.95 m²
C.02.08	2 Piętro	M3	67.95 m²
C.03.01	3 Piętro	M4	112.86 m²
C.03.02	3 Piętro	M4	104.33 m²
C.03.03	3 Piętro	M3	56.92 m²
C.03.04	3 Piętro	M2	43.33 m²
C.03.05	3 Piętro	M3	61.68 m²
C.03.06	3 Piętro	M4	93.58 m²
C.03.07	3 Piętro	M3	68.95 m²
C.03.08	3 Piętro	M3	67.95 m²
C.04.01	4 Piętro	M3	94.96 m²
C.04.02	4 Piętro	M3	65.30 m²
C.04.03	4 Piętro	M3	75.91 m²
C.04.04	4 Piętro	M2	49.66 m²
C.04.05	4 Piętro	M4	94.69 m²
C.04.06	4 Piętro	M3	83.53 m²
C.U.00.01	Parter	M3	64.04 m²
C.U.00.02	Parter	M3	61.41 m²
C.U.00.03	Parter	M2	43.33 m²
2679.03 m²			

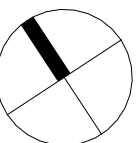
BUDYNEK D KLATKA 1			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
D1.00.01	Parter	M3	74.90 m²
D1.01.01	1 Piętro	M4	105.65 m²
D1.02.01	2 Piętro	M4	105.65 m²
D1.02.02	2 Piętro	M3	70.25 m²
D1.03.01	3 Piętro	M4	105.65 m²
D1.03.02	3 Piętro	M3	70.25 m²
D1.04.01	4 Piętro	M3	73.93 m²
D1.04.02	4 Piętro	M3	68.73 m²
675.01 m²			

BUDYNEK D KLATKA 2			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POWIERZCHNIA
D2.00.01	Parter	M3	86.70 m²
D2.00.02	Parter	M4	88.84 m²
D2.00.03	Parter	M4	88.69 m²
D2.00.04	Parter	M3	82.89 m²
D2.01.01	1 Piętro	M3	86.70 m²
D2.01.02	1 Piętro	M4	104.90 m²
D2.01.03	1 Piętro	M4	88.65 m²
D2.01.04	1 Piętro	M4	114.18 m²
D2.02.01	2 Piętro	M3	86.70 m²
D2.02.02	2 Piętro	M4	104.90 m²
D2.02.03	2 Piętro	M4	88.72 m²
D2.02.04	2 Piętro	M4	114.07 m²
D2.03.01	3 Piętro	M3	86.80 m²
D2.03.02	3 Piętro	M4	104.90 m²
D2.03.03	3 Piętro	M4	88.65 m²
D2.03.04	3 Piętro	M4	114.18 m²
D2.04.01	4 Piętro	M4	85.53 m²
D2.04.02	4 Piętro	M4	88.31 m²
D2.04.03	4 Piętro	M3	64.56 m²
D2.04.04	4 Piętro	M3	73.53 m²
1842.42 m²			

BUDYNEK E			
NR MIESZKANIA	POZIOM	IŁOŚĆ POKOI	POW. UŻYTKOWA
E.00.01	Parter E	M4	102.45 m²
E.00.02	Parter E	M3	67.17 m²
E.00.03	Parter E	M3	66.51 m²
E.00.04	Parter E	M2	48.92 m²
E.00.05	Parter E	M5	122.62 m²
E.01.01	1 Piętro E	M3	74.13 m²
E.01.02	1 Piętro E	M5	122.23 m²
E.01.03	1 Piętro E	M3	66.52 m²
E.01.04	1 Piętro E	M2	48.92 m²
E.01.05	1 Piętro E	M2	62.66 m²
E.01.06	1 Piętro E	M3	73.67 m²
E.02.01	2 Piętro E	M3	74.13 m²
E.02.02	2 Piętro E	M5	122.23 m²
E.02.03	2 Piętro E	M3	66.52 m²
E.02.04	2 Piętro E	M2	48.92 m²
E.02.05	2 Piętro E	M2	62.66 m²
E.02.06	2 Piętro E	M3	73.67 m²
E.03.01	3 Piętro E	M3	74.13 m²
E.03.02	3 Piętro E	M5	122.23 m²
E.03.03	3 Piętro E	M3	66.52 m²
E.03.04	3 Piętro E	M2	48.92 m²
E.03.05	3 Piętro E	M2	62.25 m²
E.03.06	3 Piętro E	M3	73.36 m²
E.04.01	4 Piętro E	M3	68.95 m²
E.04.02	4 Piętro E	M4	99.57 m²
E.04.03	4 Piętro E	M3	64.43 m²
E.04.04	4 Piętro E	M2	48.92 m²
E.04.05	4 Piętro E	M4	127.36 m²
POWIERZCHNIA ŁĄCZNE 2160.60 m²			

TYPY MIESZKAŃ / FUNKCJI

M2	M5
M3	Taras/Balkon
M4	



LEGENDA:

- granica działki nr 1269/2
- - - - - obrys podziemia budynków
- ściany konstrukcyjne
- == ściany działowe między pomieszczeniami
- - - ściany działowe budowy szachtów

moderna
Design

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbudowa budynku głównego szpitala, rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku wili dyrektora, częściowa rozbudowa, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/pralni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z dopuszczeniem usług oraz rozbudowa budynku schronu i kotłowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

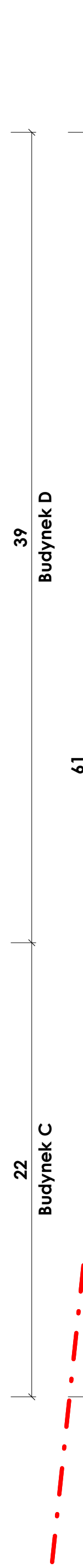
AUTOR:
mgr inż. arch. Lukasz Roys
upr. nr PO/KK/049/03
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZENIA
DATA SPORZĄDZENIA: 01.09.2025

OPRACOWAŁ:
mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
mgr inż. arch. Joanna Jankowiak
mgr inż. arch. Margareta Rymaszewska

SPRAWDZAJĄCY
mgr inż. arch. Grzegorz Kamno
upr. nr 539/POCOK/2015
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZENIA
DATA SPRAWDZENIA: 01.01.2025

Tytuł rysunku
RZUT PIĘTRA IV BUDYNKU A-E

SKALA		DATA	
As indicated		01.09.2025	
KOD PROJEKTU	BUDYNEK	FAZA	BRANŻA
00P/LO	B01	KA	AR
TYTUŁ RYSUNKU	NR RYSUNKU	TYTUŁ RYSUNKU	NR RYSUNKU





moderna
Design

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
Przebudowa, rozbudowa i częściowa rozbiórka budynku głównego szpitala, rozbiórka, budowa i rozbudowa budynku wili dyrektora, częściowa rozbiórka, budowa i rozbudowa budynku kaplicy/pralni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług oraz rozbiórka budynku schronu i kółtowni i budowa zespołu budynków wielorodzinnych dopuszczeniem usług wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną

AUTOR mgr inż. arch. Łukasz Rayss upr. nr PO/KK/049/03 W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ DATA SPORZĄDZENIA: 01.09.2025	OPRACOWALI mgr inż. arch. Grzegorz Kamyno mgr inż. arch. Joanna Janusiewicz mgr inż. arch. Margalita Rydzewicz
--	---

SPRAWDZAJĄCY mgr inż. arch. Grzegorz Kamyno upr. nr 539/POOKK/2013 W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ DATA SPRAWDZENIA: 01.01.2025

TYTUŁ RYSUNKU
WIDOK Z LOTU PTAKA

SKALA	DATA 01.09.2025
-------	--------------------

KOD PROJEKTU	BUDYNEK	FAZA	BRANŻA	TYP RYSUNKU	NR RYSUNKU
009KLO	B01	KA	AR	VZ	06