

PODSUMOWANIE WYCENY

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe, stanowiące działki gruntu nr 116, 117, 118, 119, 121, 123, 124, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 140, 141, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 150, 151, 152, 153, 154, 155, o łącznej powierzchni 162.524 m², zlokalizowane w miejscowości Pruszcz Gdański przy ul. Chopina (obręb 0007). Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr GD1G/00346170/2. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 2089-12-05.

Zakres wyceny

Wycena swoim zakresem obejmuje prawo użytkowania wieczystego do działek ewidencyjnych nr 136, 138, 128, 140, 121, 124 wraz z częściami składowymi stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Działki objęte zakresem wyceny są niezabudowane i przeznaczone pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Cel wyceny

Wycena przeprowadzona w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, w związku z emisją obligacji, których zabezpieczeniem będą przedmiotowe nieruchomości.

Wartość nieruchomości

Etap	Karta terenu z planu miejscowego	Nr działki	Łączna pow. działek (m ²)	PUM - pow. użytkowa mieszkań [m ²]	PUU - pow. użytkowa lokali użytkowych [m ²]	Liczba miejsc postojowych [szt]	Liczba lokali mieszkalnych [szt]	Wartość nieruchomości gruntowej [zł]
Etap 4a	MW/U7	136	11 700	10 105	510	275	184	16 555 174
Etap 4b	MW/U8	138	7 196	6 829	105	186	124	9 120 612
Etap 5	MW/U5	128	12 464	13 531	1 013	369	246	24 402 375
Etap 6	MW/U9	140	10 173	10 112	563	275	184	16 594 566
Etap 7,8	MW/U4, MW/U1	121, 124	24 737	22 121	759	603	402	43 189 414
Wartość łączna								109 862 141

Uwarunkowania wyceny

- Przedmiotowe nieruchomości stanowią teren inwestycyjny po byłej Cukrowni Pruszcz, na której mają być podjęte działania polegające na realizacji wieloetapowego projektu inwestycyjnego polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego z zapleczem usługowym. Grunty objęte zakresem wyceny są niezabudowane.
 - Z uwagi na brak możliwości wyceny przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, co związane jest z brakiem obrotu na rynku lokalnym nieruchomościami, które posiadają podobne walory lokalizacyjne i parametry zabudowy oraz brak możliwości wyceny w podejściu dochodowym z uwagi na fakt, że nieruchomości gruntowe o funkcji mieszkaniowo-usługowej nie są typowymi przedmiotami najmu, do przeprowadzenia do wyceny zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową.
- Parametry techniczne i stan techniczno-użytkowy gruntu po zakończeniu planowanych prac rozwojowych przyjęto na podstawie dokumentacji inwestora oraz firmy architektonicznej zaangażowanej w projekt planowanej inwestycji.

Autor, miejsce i data sporządzenia wyceny

Michał Kotkowski, Sopot, 27/12/2024

