



# GRUNTY

POD ZABUDOWĘ  
MIESZKANIOWĄ  
WIELORODZINNĄ

06.  
2019

ANALIZA ŚREDNICH CEN  
ORAZ UDZIAŁU W WARTOŚCI  
INWESTYCJI DEWELOPERSKIEJ



EMMERSON  
EVALUATION

# Spis treści

WSTĘP

strona 3

PODSUMOWANIE  
SYTUACJI  
NA RYNKU  
GRUNTÓW

strona 4

WARSZAWA

strona 6

KRAKÓW

strona 8

TRÓJMIASTO

strona 10

WROCŁAW

strona 12

POZNAŃ

strona 13

ŁÓDŹ

strona 14

SZCZECIN

strona 15

# Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

przedstawiamy Wam drugą edycję raportu dotyczącego rynku gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zakres raportu obejmuje największe miasta Polski z najbardziej rozwiniętymi rynkami deweloperskimi. W analizie wykorzystaliśmy faktyczne ceny sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dla transakcji, które miały miejsce w 2018 roku.

W niniejszym raporcie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przedstawiamy w przeliczeniu na cenę 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM). Przyjęty do analizy wskaźnik jest powszechnie stosowanym przez inwestorów miernikiem ceny gruntu, gdyż odnosi się do potencjalnej zabudowy możliwej do zrealizowania na danym gruncie. W raporcie przedstawiono także dane dotyczące udziału ceny gruntu w wartości całej inwestycji deweloperskiej. Przedmiotem naszej analizy były grunty inwestycyjne, dla których znane były faktycznie realizowane parametry zabudowy oraz docelowa cena sprzedaży lokali w inwestycji.

Zapraszamy do lektury!

Przeprowadzono analizę prawie 550 transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Dla wszystkich znane były rzeczywiste realizowane parametry zabudowy PUM\* i PUU\*\*

\*PUM – powierzchnia użytkowa mieszkalna  
\*\*PUU – powierzchnia użytkowa usług

Obliczono średnią cenę gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w przeliczeniu na rzeczywiste parametry zabudowy PUM i PUU

Określono wartości docelowe inwestycji w oparciu o średnią cenę m kw. PUM i PUU

Na tej podstawie wyliczono minimalny, maksymalny oraz średni udział ceny gruntu w wartości całej inwestycji

# PODSUMOWANIE SYTUACJI NA RYNKU GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

**W 2018 roku wysokie wyniki sprzedaży mieszkań skłaniały deweloperów do realizacji nowych inwestycji i tym samym do zakupu nowych terenów na ten cel.**

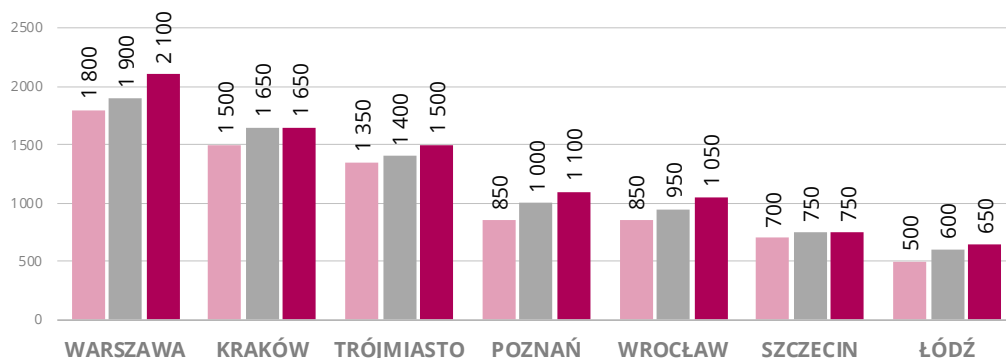
W ubiegłym roku największa liczba mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę, w przeliczeniu na 100 tys. mieszkańców, została odnotowana w Poznaniu, Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. Na rynku poznańskim i łódzkim mieliśmy do czynienia z blisko 30% wzrostem liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę. Deweloperzy nie obawiali się spowolnienia i rozpoczęli nowe projekty, elastycznie dopasowując strukturę projektów do aktualnych wymagań rynku. Mimo widocznego spadku tempa sprzedaży, jej poziom był nadal zadowalający i zachęcał do inwestowania w projekty mieszkaniowe.

Na większości analizowanych rynków odnotowaliśmy wzrosty cen gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W wybranych dzielnicach Warszawy, a także we Wrocławiu wzrosty cen w skali roku przekraczały nawet 20%. Najbardziej stabilne ceny gruntów odnotowaliśmy na rynku krakowskim i szczecińskim. Najdrożej sprzedały się grunty w Warszawie, Krakowie i Trójmieście. Najmniejszą ofertą gruntów dostępnych na sprzedaż charakteryzowały się Kraków i Sopot. Natomiast największą dostępność gruntów inwestycyjnych można było zaobserwować w Szczecinie i Łodzi.

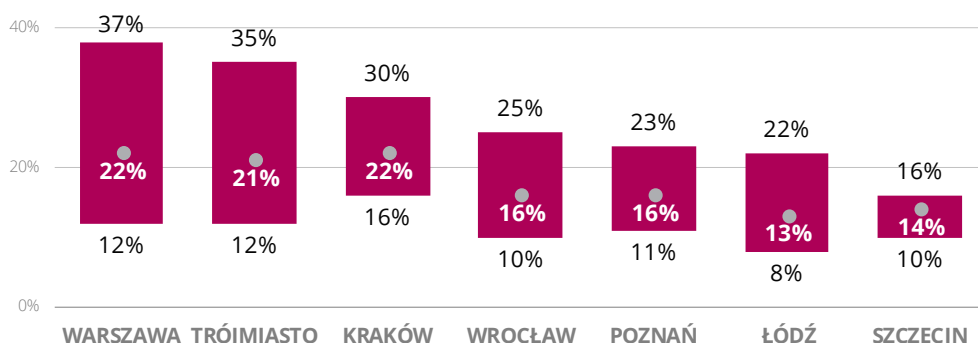
Na skutek braku możliwości zakupu atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych deweloperzy coraz śmieiej inwestowali w grunty poindustrialne, wymagające np. remediacji, czy w nieruchomości zabudowane obiektami objętymi ochroną konserwatorską, czy nawet



Źródło: Baza Danych EVALUER



Źródło: Baza Danych EVALUER

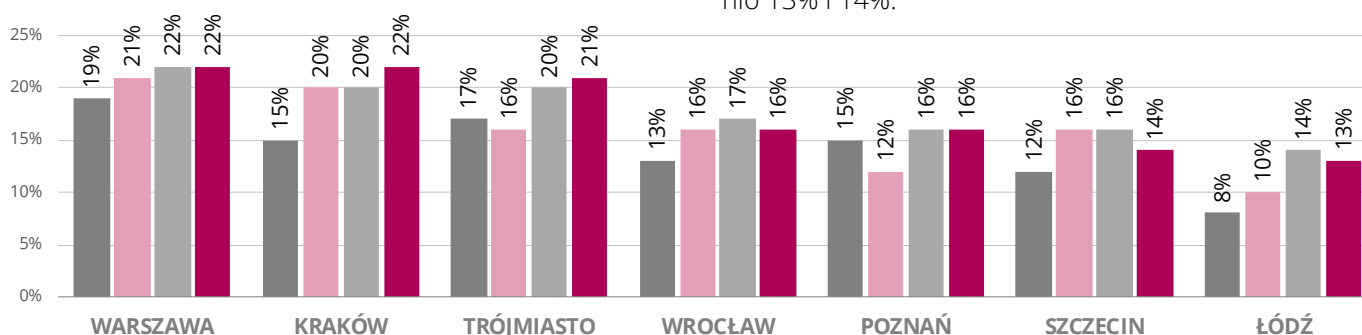


w nieruchomości z problemami prawnymi. Tego typu grunty z uwagi na ryzyko inwestycyjne miały niskie ceny. Jednak obecnie także one drożeją.

Dynamika wzrostu kosztów budowy powoduje, że wiele transakcji gruntami w 2018 roku nie zostało sfinalizowanych. W takich przypadkach cena sprzedaży gruntu w połączeniu z kosztami budowy nie pozwalała na osiągnięcie opłacalnej marży dla dewelopera. Najwięksi gracze zainteresowani są dużymi terenami inwestycyjnymi, gdzie może powstać nawet kilkaset mieszkań. Z uwagi na skalę inwestycji daje to możliwość uzyskania zysku na wysokim poziomie.



Źródło: Baza Danych EVALUER



Najwyższe ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną odnotowaliśmy dla gruntów położonych w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, gdzie średnia cena osiągnęła poziom 4 900 zł/m kw. PUM. Natomiast średnia cena sprzedaży gruntu w stolicy wyniosła w ubiegłym roku 2 100 zł/m kw. PUM, co również jest najwyższym wynikiem spośród wszystkich miast wojewódzkich.

Najniższą cenę za grunt inwestycyjny wśród analizowanych w niniejszym raporcie miast należało zapłacić w Łodzi, gdzie średnio kształtowała się ona na poziomie 650 zł/m kw. PUM. Za grunty położone w centrum miasta płacono średnio 850 zł/m kw. PUM. W odróżnieniu od pozostałych rynków podaży gruntów inwestycyjnych w Łodzi jest relatywnie wysoka.

Średni udział ceny gruntu w wartości całkowitej inwestycji w miastach takich jak Warszawa, Trójmiasto, Kraków nieznacznie przekracza poziom 20%, natomiast w najdroższych lokalizacjach może osiągnąć nawet 35%. We Wrocławiu czy Poznaniu udział ceny gruntu w wartości całkowitej inwestycji wynosił średnio 16%. Najniższy poziom odnotowaliśmy w Łodzi i Szczecinie – średnio 13% i 14%.

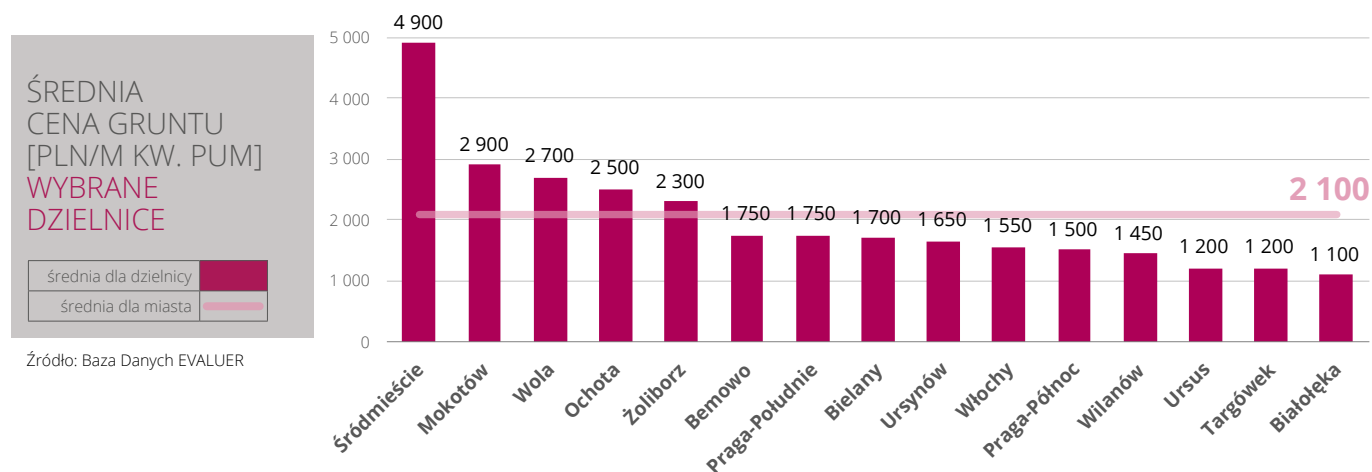
Obecnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną osiągnęły bardzo wysoki poziom. Przy rosnących kosztach budowy deweloperzy muszą podnosić ceny mieszkań, aby realizować marże na zadowalającym poziomie. W najlepszej sytuacji są inwestorzy, którzy posiadają duże banki ziemi. Mniejsi deweloperzy kupując obecnie grunt, są skazani na duże ryzyko nieosiągnięcia zakładanej rentowności inwestycji. Prognozujemy, że do końca 2020 roku ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną będą jeszcze rosły, jednak tempo ich wzrostu

będzie znacznie niższe niż dotychczas. Kluczowa dla cen gruntów będzie sytuacja na rynku budowlanym oraz skłonność do akceptacji podwyżek cen mieszkań ze strony kupujących. Spodziewamy się też, że na rynku coraz częściej będą pojawiać się transakcje gruntami, na których deweloperzy będą realizować inwestycje typu „brownfield”. Sądzymy, że wśród mniejszych deweloperów będzie można zaobserwować większe niż dotychczas zainteresowanie terenami położonymi w sąsiedztwie dużych miast, co spowoduje wzrost cen gruntów na tych obszarach.

# WARSZAWA

**W Warszawie niezmiennie najdroższe transakcje gruntami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dotyczą lokalizacji położonych w dzielnicy Śródmieście oraz bliskim jej sąsiedztwie, gdzie za grunty inwestycyjne w 2018 roku trzeba było zapłacić średnio 4 900 zł/m kw. PUM.**

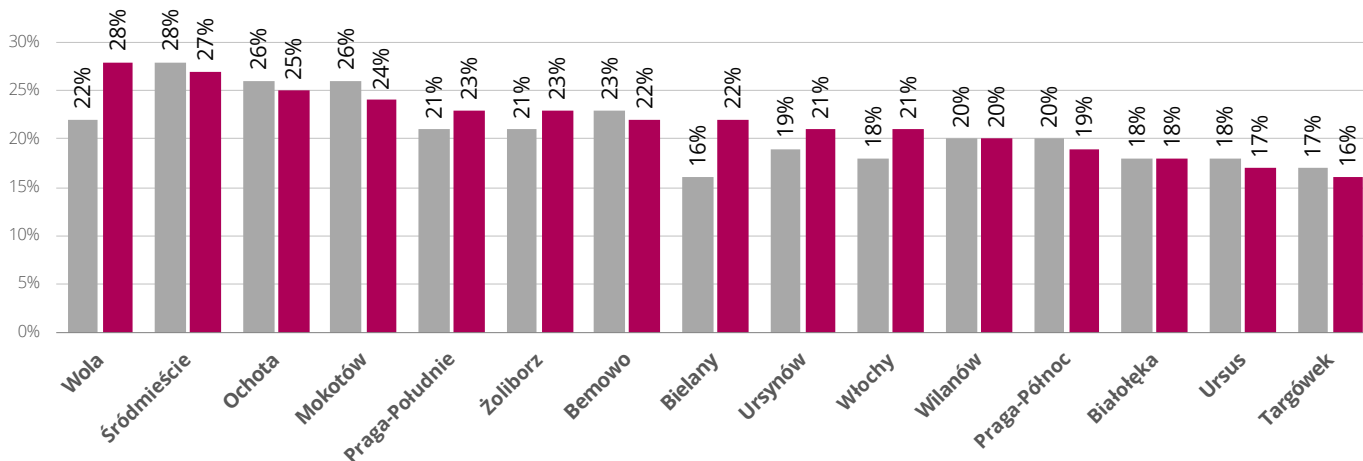
W czołówce najdroższych dzielnic są także Mokotów, Wola, Ochota i Żoliborz. W tych częściach miasta średnie ceny kształtują się od 2 300 do 2 900 zł/m kw. PUM. Najniższe średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – od 1 100 do 1 200 zł/m kw. PUM – odnotowaliśmy w dzielnicach Ursus, Targówek i Białołęka.



ŚREDNI UDZIAŁ  
CENY GRUNTU  
W WARTOŚCI  
INWESTYCJI [%]  
WYBRANE  
DZIELNICE

2017	2018

Źródło: Baza Danych EVALUER

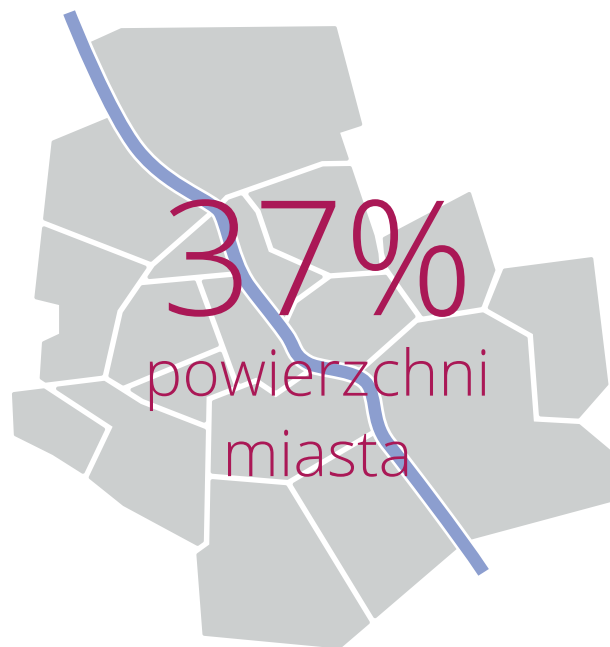


**W ubiegłym roku najwięcej transakcji odnotowaliśmy na terenie Mokotowa. Duży obrót gruntami można było zaobserwować również na terenie Białołęki. W tej dzielnicy szczególnie rozwijają się tereny Nowodworów i Żerania. Inwestorzy zainteresowani są gruntami w pobliżu II linii metra, stąd ich bardzo duża aktywność widoczna jest na terenie Bemowa, Woli czy Targówka. Nowe projekty powstają również w sąsiedztwie linii kolejowych w Ursusie oraz w pobliżu obecnie realizowanej południowej obwodnicy Warszawy.**

Aktualnie tylko 37% powierzchni Warszawy objęte jest obowiązującymi planami miejscowymi, co w praktyce często utrudnia i wydłuża decyzje o zakupie gruntu, gdyż większość projektów wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

W 2018 roku wśród najdroższych transakcji gruntami można wymienić sprzedaż za ponad 200 mln zł terenu wielofunkcyjnego przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową na Mokotowie oraz transakcję gruntem poindustrialnym usytuowanym na terenie dzielnicy Ursynów za kwotę ponad 120 mln zł.

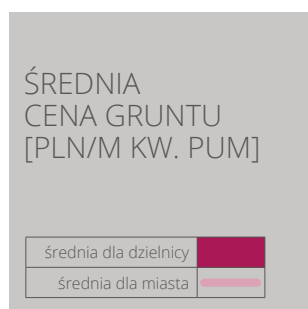
obowiązujące  
plany miejscowe



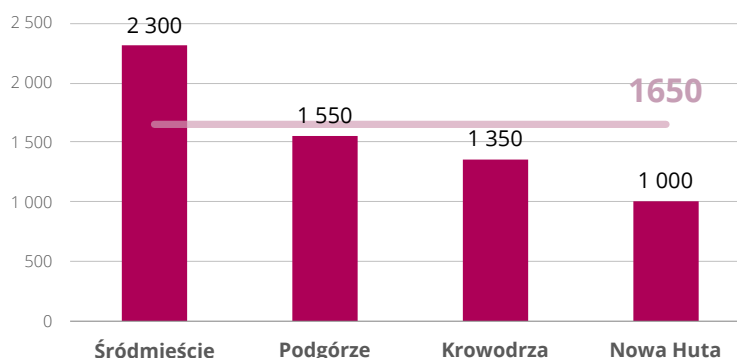
# KRAKÓW

**W 2018 roku średnia cena 1 m kw. gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w przeliczeniu na PUM na krakowskim rynku utrzymała się na tym samym poziomie co w 2017 roku i wyniosła 1 650 zł/m kw. PUM.** Najdroższe transakcje gruntami odnotowaliśmy w dzielnicy Śródmieście,

gdzie średnia cena wyniosła 2 300 zł/m kw. PUM. Tańsze grunty można było nabyć w Podgórzu (średnia cena 1 550 zł/m kw. PUM) oraz Krowodrzy (średnia cena 1 350 zł/m kw. PUM). Natomiast najniższe ceny zanotowaliśmy w dzielnicy Nowa Huta ze średnią na poziomie ok. 1 000 zł/m kw. PUM.



Źródło: Baza Danych EVALUER

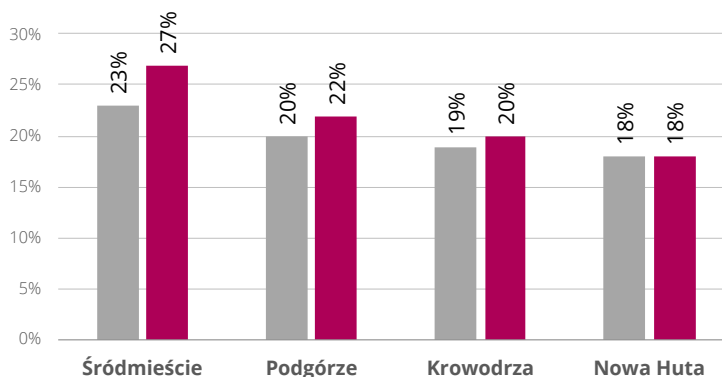


Średni udział ceny gruntu w całkowitej wartości inwestycji był najwyższy w dzielnicy Śródmieście (27%), natomiast najniższy w Nowej Hucie (18%). Najwięcej inwestycji deweloperskich w Krakowie powstaje w Podgórzu. Buduje się tu ponad 40 projektów, a jednym

z najprężniej rozwijających się obszarów jest osiedle Kliny-Zacisze. Wysoka aktywność deweloperów widoczna jest również w dzielnicy Krowodrza, gdzie realizowane są obecnie 34 projekty.



Źródło: Baza Danych EVALUER



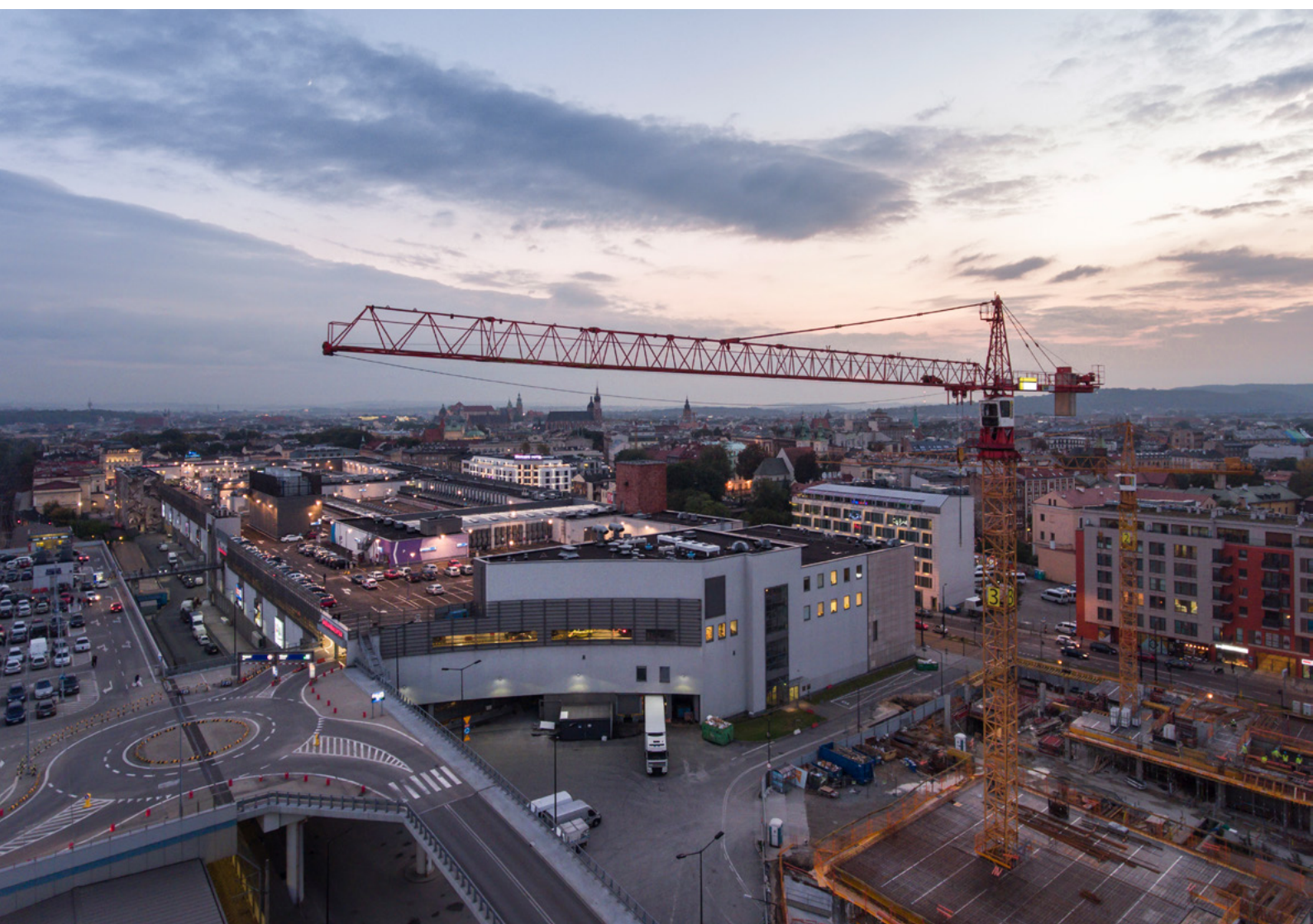
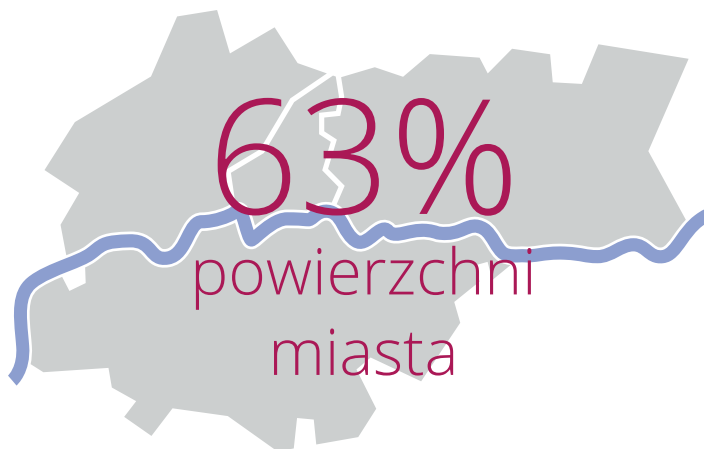


**Deweloperzy poszukują gruntów pod inwestycje w dobrze skomunikowanych, posiadających dostęp do więcej niż jednego środka komunikacji miejskiej lokalizacjach, a także na obszarach, gdzie planowane są nowe projekty infrastrukturalne jak np. linia tramwajowa na Azory. W jej pobliżu przewidzianych jest blisko 10 inwestycji.**

Obecnie ponad 63% powierzchni stolicy Małopolski pokryte jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Duży udział opracowań planistycznych stanowi ułatwienie dla deweloperów chociażby na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.

Najdroższa transakcja gruntem inwestycyjnym przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w 2018 roku miała miejsce na obszarze Nowej Huty, gdzie zakupiono grunt za kwotę blisko 36,5 mln zł.

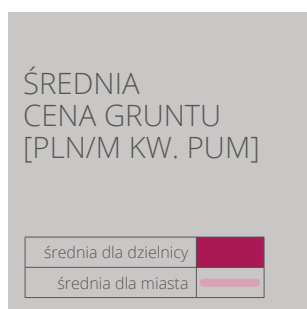
obowiązujące  
plany miejscowe



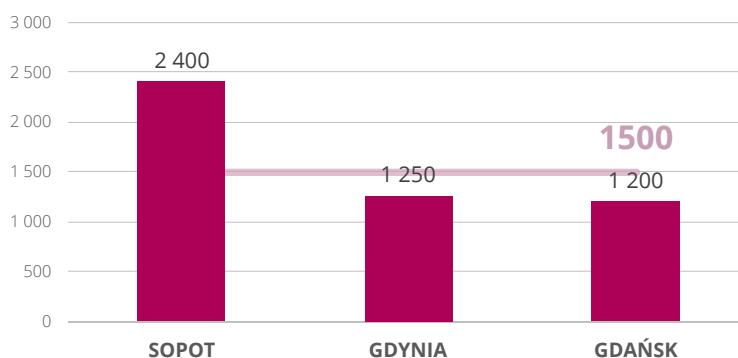
# TRÓJMIASTO

**Na obszarze Trójmiasta najwyższe ceny za grunty inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną występowały na terenie Sopotu. Na jego obszarze średnia cena za 1 m kw. PUM wyniosła w ubiegłym roku 2 400 zł. Poziom cen najatrakcyjniejszych gruntów w Sopocie jest zbliżony do poziomu notowanego na stołecznym rynku.**

W Gdańsku najdroższe grunty możemy spotkać w Śródmieściu i w dzielnicy Jelitkowo. Dla stolicy województwa pomorskiego ich średnia cena osiągnęła w ubiegłym roku poziom 1 200 zł/m kw. PUM. Natomiast w Gdyni zdecydowanie najdrożej można nabyć grunty w Śródmieściu i Kamiennej Górze. Średnia dla Gdyni w ubiegłym roku wyniosła 1 250 zł/m kw. PUM.



Źródło: Baza Danych EVALUER



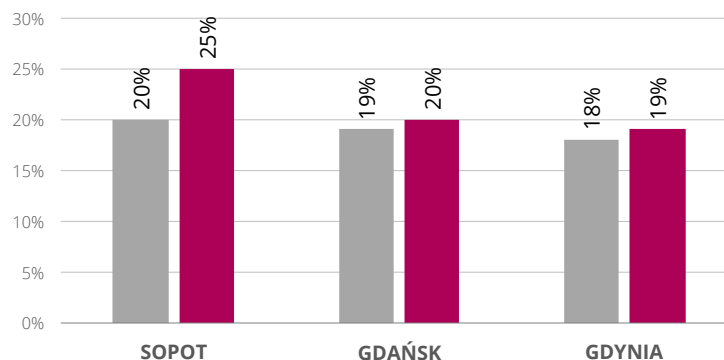
Najwyższy średni udział ceny gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w całkowitej wartości inwestycji zanotowaliśmy w Sopocie (25%), natomiast w Gdańsku i Gdyni oscylował on w okolicach 20%.

sień oraz Szadółki. W stolicy Trójmiasta trwają obecnie intensywne prace związane z rewitalizacją obszarów postoczniowych – w planach miejscowych zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-komercyjną i znajdują się aktualnie w większości w rękach deweloperów. Największym utrudnieniem dla inwestorów jest objęcie wspomnianych terenów ochroną konserwatorską.

Na gdańskim rynku wysoka aktywność deweloperów jest zauważalna na terenie dzielnic Piecki-Migowo, Ja-



Źródło: Baza Danych EVALUER



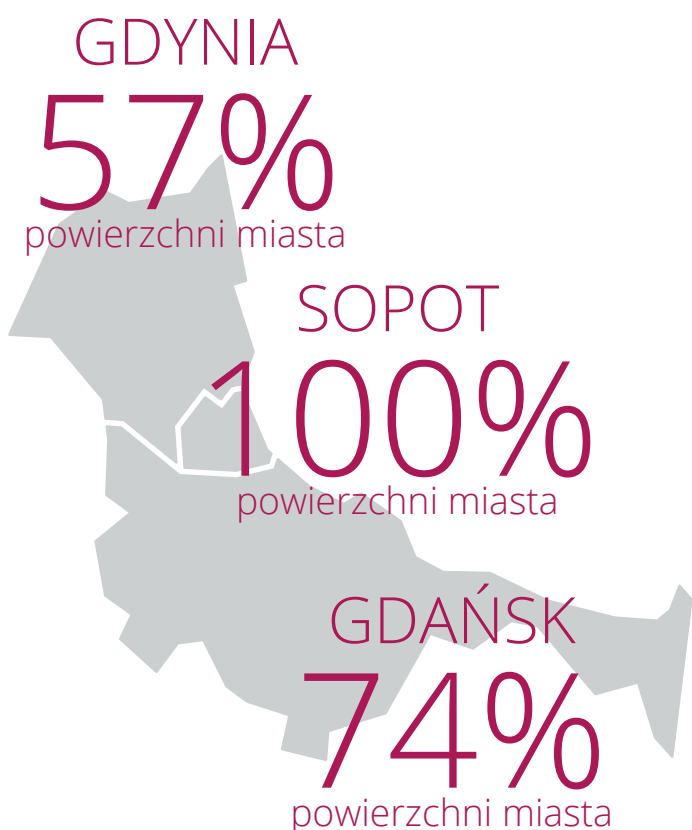
Znaczna aktywność deweloperska zauważalna jest również na terenie dzielnicy Chwarzno-Wiczlino w Gdyni. Ponadto nowe inwestycje pojawiają się na obszarze gdyńskiego Śródmieścia, gdzie planowana jest rewitalizacja obszarów portowych i kolejowych (tzw. Gdynia Międzytorze).

W 2018 roku w Gdańsku realizowanych było ponad 70 projektów deweloperskich. Dla porównania w Gdyni około 30 projektów, a w Sopocie zaledwie 3.

Plany miejscowe w Sopocie pokrywają blisko 100% obszaru miasta, z wyłączeniem leśnych terenów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. To najwyższy poziom wśród analizowanych w naszym raporcie miast. Gdańsk posiada plany dla około 74% obszaru miasta, natomiast Gdynia dla około 57%.

Najdroższa trójmiejska transakcja gruntem inwestycyjnym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w 2018 roku miała miejsce w Gdańsku w dzielnicy Śródmieście, gdzie za teren inwestycyjny zapłacono blisko 120 mln zł.

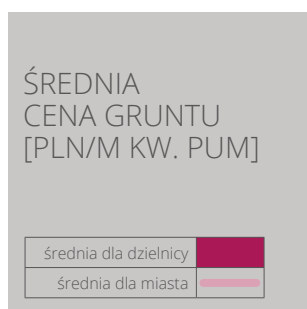
## obowiązujące plany miejscowe



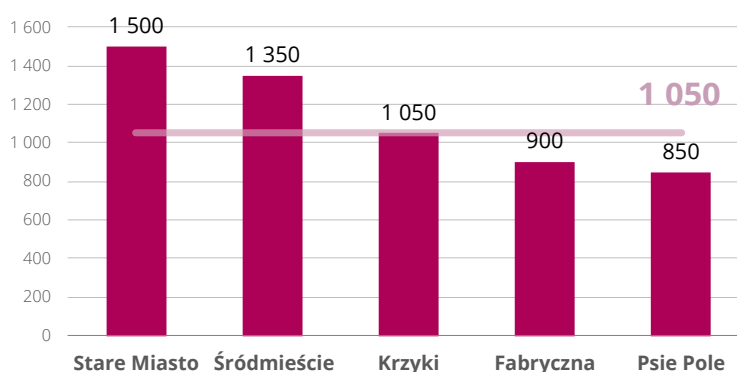
# WROCLAW

**W ubiegłym roku średnia cena 1 m kw. gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w przeliczeniu na PUM we Wrocławiu wyniosła 1 050 zł/m kw. PUM.** Najdroższe transakcje gruntuami dotyczyły dzielnicy Stare Miasto, gdzie ich średnia cena wyniosła 1 500 zł/m kw. PUM oraz dzielnicy Śród-

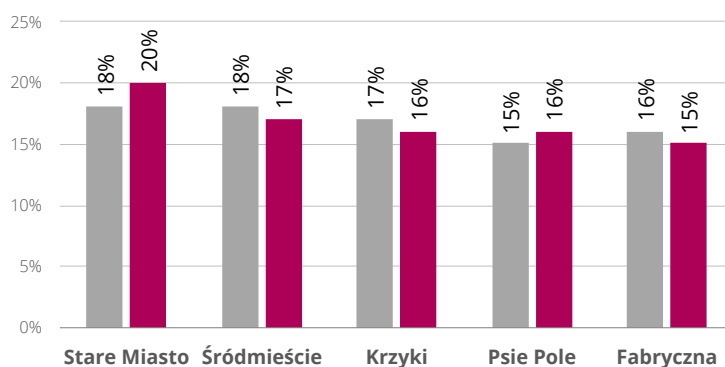
mieście, gdzie sięgała 1 350 zł/m kw. PUM. Najtańsze grunty znajdują się na peryferyjnych obszarach części miasta jak Fabryczna (osiedla Leśnica, Ratyń, Marszowice i Pracze Odrzańskie) oraz Psie Pole (osiedla Zakrzów, Zgorzelisko, Wojnów i Lipa Piotrowska).



Źródło: Baza Danych EVALUER



Źródło: Baza Danych EVALUER



W 2018 roku średni udział ceny gruntu w całkowitej wartości inwestycji we Wrocławiu wyniósł 16%. Najwyższy udział zaobserwowaliśmy w Starym Mieście, gdzie sięgał aż 20%. W pozostałych obszarach udział wahał się w przedziale 15-17%.

**Największa podaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną występuje na peryferyjnych obszarach miasta. Wskazać tu można m.in. na zachodnią część miasta – Fabryczną, wschodnie i północne tereny Psiego Pola oraz południowe tereny dzielnicy Krzyki.**

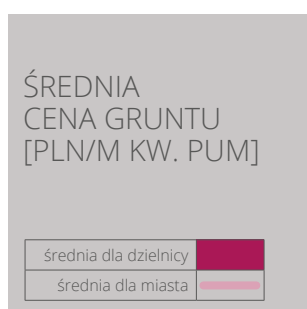
Obecnie najwięcej projektów deweloperskich (ponad 40) realizowanych jest w dzielnicy Fabryczna. Nieznacznie mniej inwestycji realizowanych jest w dzielnicy Krzyki (około 35).

W ubiegłym roku na wrocławskim rynku miała miejsce transakcja inwestycyjna gruntem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wartości 47 mln zł i dotyczyła gruntu zlokalizowanego w dzielnicy Krzyki.

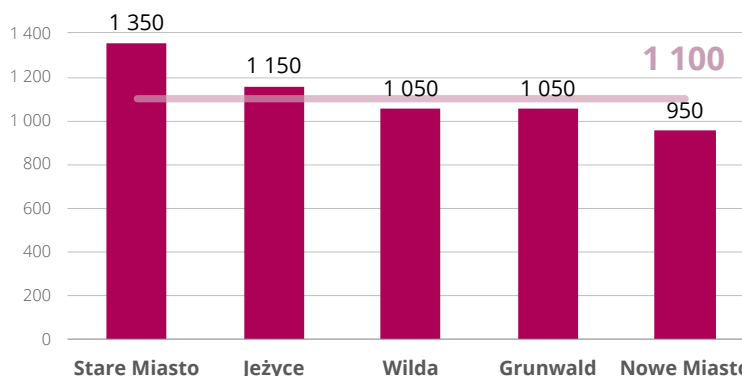
# POZNAŃ

W roku 2018 na poznańskim rynku największe kwoty za grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną płacono w dzielnicy Stare Miasto, gdzie średnia cena wyniosła 1 350 zł/m kw. PUM. Najniższymi cenami charakteryzuje się z kolei dzielnica Nowe Miasto ze średnią 950 zł/m kw. PUM.

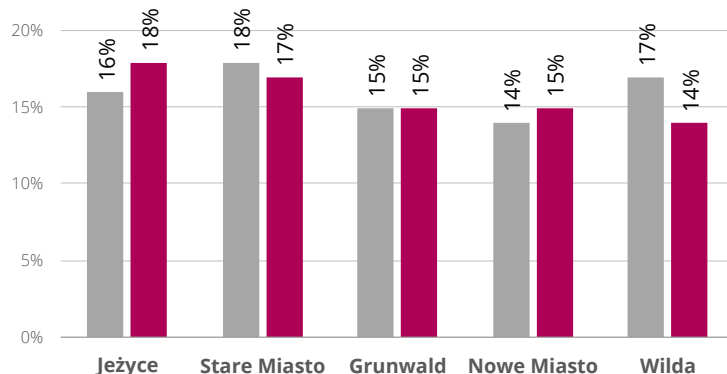
W pozostałych dzielnicach Poznania średnie ceny gruntów nieznacznie przekraczały 1 000 zł/m kw. PUM. Najwyższy średni udział ceny gruntu w całkowitej wartości inwestycji odnotowaliśmy w dzielnicy Jeżyce (18%) oraz w obszarze Starego Miasta (17%). Natomiast najniższy udział notowały grunty na Wildzie (14%). W pozostałych dzielnicach jego poziom był zbliżony i sięgał 15%.



Źródło: Baza Danych EVALUER



Źródło: Baza Danych EVALUER



**W Poznaniu dużą aktywność deweloperów zaobserwowaliśmy w rejonie Łaciny w dzielnicy Nowe Miasto oraz Naramowic w dzielnicy Stare Miasto (gdzie powstaje nowa linia tramwajowa) oraz w rejonie Strzeszyna i Podolan na Jeżycach.** Najwięcej inwestycji realizowanych jest obecnie na obszarze Starego Miasta – blisko 20 projektów,

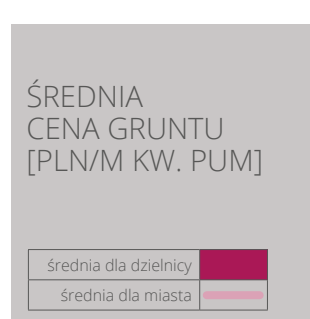
a następnie w dzielnicy Grunwald (14 projektów) i Nowe Miasto (12 projektów).

W ubiegłym roku najdroższą transakcją inwestycyjną stanowił grunt przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną za kwotę ponad 38 mln zł położony w dzielnicy Grunwald.

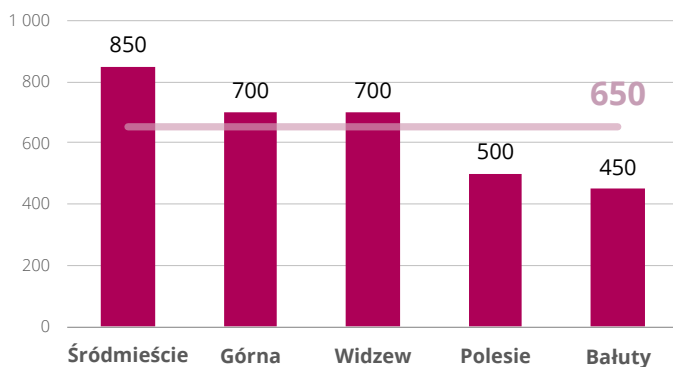
# ŁÓDŹ

**Na tle pozostałych analizowanych w raporcie miast Łódź charakteryzuje się największą dostępnością gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.** Najdroższe transakcje tymi gruntami były zawierane w dzielnicy Śródmieście,

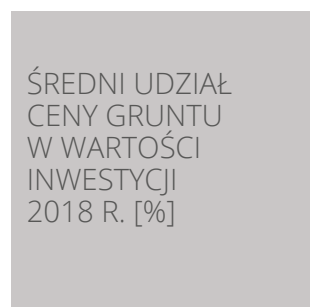
gdzie ich średnia cena w 2018 roku wyniosła 850 zł/m kw. PUM. W dzielnicy Górna i Widzew średnie ceny sięgały poziomu 700 zł/m kw. PUM. Najtaniej za grunt płacono w dzielnicy Bałuty – średnio 450 zł/m kw. PUM.



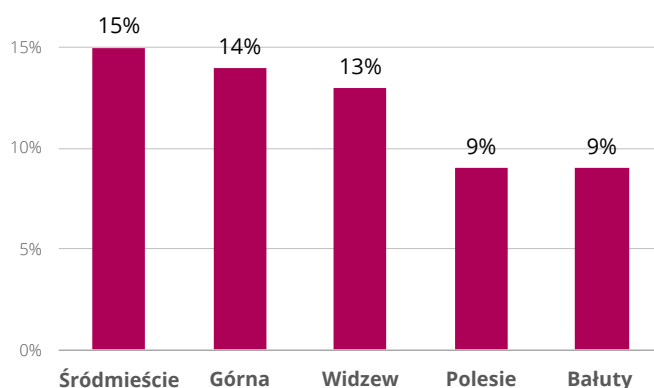
Źródło: Baza Danych EVALUER



obowiązujące  
plany  
miejscowe



Źródło: Baza Danych EVALUER



25%  
powierzchni  
miasta

Średni udział ceny gruntu w całkowitej wartości inwestycji był najwyższy w dzielnicy Śródmieście (15%) i najniższy w dzielnicy Bałuty (9%). W ostatnim okresie największą aktywność deweloperów można było zauważyć w centrum Łodzi. Oprócz centralnej części miasta dużym zainteresowaniem cieszą się również grunty na „bliskim Polesiu”, czyli wschodniej części dzielnicy. Na Widzewie popularne jest osiedle Olechów i Janów, natomiast w dzielnicy Bałuty – Julianów i Marysin. **Wśród czynników, które bezpośrednio wpływają na atrakcyjność lokalizacji gruntów, jest bliskość Manufaktury, trasy W-Z oraz Nowego Centrum Łodzi.**

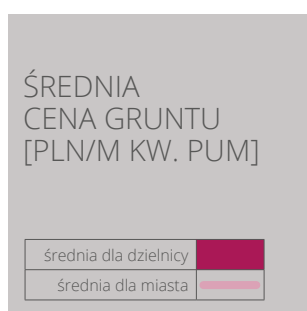
Wśród analizowanych w raporcie miast najmniej uchwalonych planów miejscowych obowiązuje w Łodzi (ok. 25% pokrycia miasta). W tej sytuacji obecnie powstające na łódzkim rynku inwestycje realizowane są głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Najdroższa łódzka transakcja gruntem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zanotowana w ubiegłym roku dotyczyła terenów w dzielnicy Bałuty (okolice Manufaktury). Nabyto tu grunt za kwotę 17 mln zł.

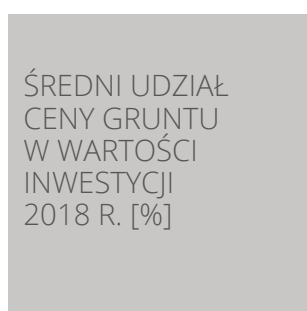
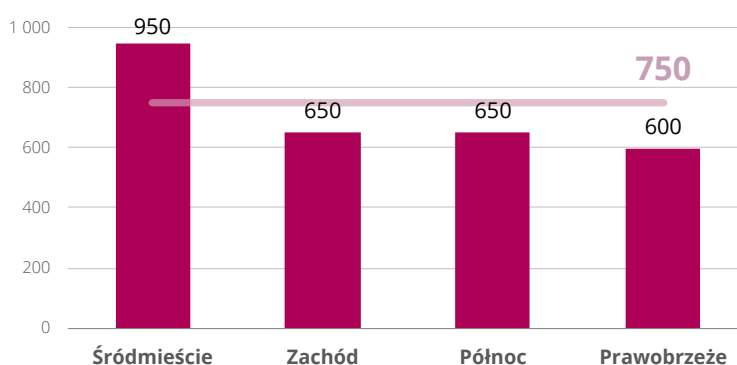
# SZCZECIN

Średnia cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Szczecinie wyniosła w ubiegłym roku 750 zł/m kw. PUM. W dzielnicy Śródmieście zbliżyła się ona do poziomu 950 zł/m kw. PUM. W pozostałych dzielnicach średnia cena mieściła się w przedziale 600-650 zł/m kw. PUM. Najniższy ich poziom zanotowaliśmy w dzielnicy Prawobrzeże, gdzie również występowała największa dostępność tego typu terenów inwestycyjnych. W odróżnieniu od za-

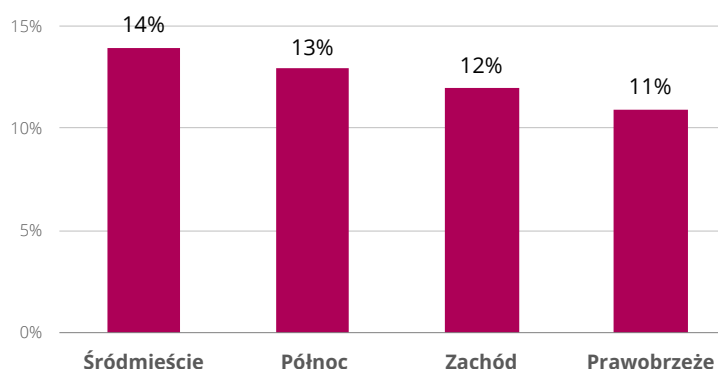
chodniej części miasta, oddzielonej rzeką, na obszarze Prawobrzeża skala realizowanych inwestycji jest niewielka, głównie ze względu na znaczne oddalenie od centrum. **W stolicy województwa zachodniopomorskiego deweloperzy poszukują głównie gruntów inwestycyjnych w pobliżu Śródmieścia oraz na terenach z nim graniczących.** Średni udział ceny gruntu w całkowitej wartości inwestycji w Szczecinie wyniósł 14%.



Źródło: Baza Danych EVALUER



Źródło: Baza Danych EVALUER



Największą aktywność deweloperów można zaobserwować w dzielnicach Północ i Śródmieście. Na tych obszarach spodziewamy się również w przyszłości największej liczby nowych inwestycji. Obecnie planowanych jest tam blisko 30 projektów deweloperskich.

**W związku ze stopniowym przekształcaniem terenów wzdłuż rzeki Odry w kierunku turystycznym i rekreacyjnym, coraz większym zainteresowaniem wśród deweloperów cieszą się wyspy na tej rzece.** Przykładem jest Kępa Parnicka, która obecnie pełni

funkcję terenów przemysłowych. Jednak w niedalekiej przyszłości deweloper planuje tu realizację osiedla wielorodzinnego. Inwestycja będzie rozciągała się od obszarów vis-à-vis dworca PKP Szczecin Główny do terenu ograniczonego ul. Heyki i Składową, a od strony Odry – Bulwarem Elbląskim.

Najdroższa szczecińska transakcja gruntem inwestycyjnym przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w ubiegłym roku opiewała na kwotę blisko 6 mln zł.

# OPIS DZIAŁALNOŚCI EMMERSON EVALUATION

Emmerson Evaluation Sp. z o.o. istnieje od 2008 roku i świadczy usługi wycen nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych (biura, handel, magazyny, inwestycje deweloperskie, hotele). Spółka wykonuje wyceny dla wszelkich celów, w tym m.in. dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności, sprawozdań finansowych i oceny opłacalności zakupu lub sprzedaży. Posiada również bogate doświadczenie w wycenie dużych pakietów nieruchomości, wycenie środków trwałych oraz analizach rynkowych. Wszelkie opracowania Emmerson Evaluation wykonuje zgodnie ze standardami polskimi

i międzynarodowymi. Emmerson Evaluation dysponuje także autorską bazą danych o cenach transakcyjnych rynku nieruchomości EVALUER, która aktualnie liczy ponad 1 300 000 szczegółowo opisanych transakcji. Spółka posiada biura regionalne w 4 największych miastach Polski, zatrudnia ponad 50 specjalistów rynku nieruchomości, w tym 30 rzeczoznawców majątkowych. Usługi Emmerson Evaluation są skierowane przede wszystkim do banków, deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, funduszy inwestycyjnych oraz spółek giełdowych.

WIĘCEJ INFORMACJI: [www.emmerson-evaluation.pl](http://www.emmerson-evaluation.pl)

## WARSZAWA

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.  
Al. Jerozolimskie 56C  
00-803 Warszawa  
tel. 22 379 99 00  
[warszawa@emmerson-evaluation.pl](mailto:warszawa@emmerson-evaluation.pl)

## WROCŁAW

ul. Nabycińska 19, lok. 102  
53-677 Wrocław  
tel. 71 780 01 41  
[wroclaw@emmerson-evaluation.pl](mailto:wroclaw@emmerson-evaluation.pl)

## POZNAŃ

ul. Grottgera 6/1  
60-757 Poznań  
tel. 61 222 54 41  
[poznan@emmerson-evaluation.pl](mailto:poznan@emmerson-evaluation.pl)

## TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4  
81-771 Sopot  
tel. 58 341 99 45  
[trojmiasto@emmerson-evaluation.pl](mailto:trojmiasto@emmerson-evaluation.pl)



EMMERSON  
EVALUATION