

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
LOKAŁU MIESZKALNEGO NR 1
POŁOŻONEGO W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM
ZLOKALIZOWANYM W GDAŃSKU PRZY ULICY PRZY TORZE 13



Miasto: Gdańsk
Dzielnica: Orunia-Św.Wojciech-Lipce
Ulica: Przy Torze
Nr budynku: 13
Nr lokalu: 1
Nr KW lokalu: GD1G/00059812/6
Nr KW nieruchomości wspólnej: GD1G/00051892/4



PODSUMOWANIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie	Gdańsk, ul. Przy Torze 13/1			
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 1 , położony na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w Gdańsku przy ulicy Przy Torze 13 . Powierzchnia użytkowa lokalu wg księgi wieczystej wynosi 53,30 m² .			
Zakres wyceny	Oszacowaniu podlega wartość rynkowa prawa własności do wyżej opisanego lokalu mieszkalnego.			
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji .			
Księga wieczysta	GD1G/00059812/6 Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych			
Uwarunkowania planistyczne	Nieruchomość jest położona na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska</i> , przyjętego 23 kwietnia 2018 roku uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska (z późn. zm.), przedmiot wyceny jest położony na terenie oznaczonym jako tereny mieszkaniowo-usługowe .			
Dostęp do drogi publicznej	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę będącą własnością Gminy Miasta Gdańska (działka nr 29/7).			
Opis nieruchomości	Rok budowy	Liczba pokoi	Piętro	Przyłącza i instalacje
	brak danych, najprawdopodobniej przedwojenny	3 (w tym jeden przejściowy)	parter	wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazowe, elektroenergetyczne, c.o. i c.w.u. – piec gazowy, dodatkowo w jednym z pokoi umieszczono piec kominowy (tzw. koza), monitoring
Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal jest obiektem z dwiema kondygnacjami nadziemnymi mieszkalnymi, podpiwniczonym, wybudowanym w technologii tradycyjnej murowanej. Lokal będący przedmiotem niniejszej wyceny położony jest na parterze budynku. Jest to lokal jednopiętrowy, składający się z przedpokoju z aneksem kuchennym, łazienki i trzech pokoi (jeden przejściowy). Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 53,30 m². Wejście do lokalu odbywa się bezpośrednio z zewnątrz budynku. Obok drzwi wejściowych do lokalu znajdują się drzwi do klatki schodowej na pierwsze piętro. W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, że część sąsiedniej działki gruntu nr 29/7 (własność Gminy Miasta Gdańska) położona od frontu budynku, została ogrodzona i jest użytkowana jako ogród przez mieszkańców. Ściany w lokalu zostały niedawno odświeżone. Podłogi panelowe wykazują znaczne zużycie (odkształcenia na bokach, widoczne szczeliny pomiędzy niektórymi panelami). Okna w dobrym stanie. Dla potrzeb niniejszej wyceny stan techniczny i estetykę budynku określono jako <u>zadowolającą</u>. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego przyjęto na <u>średnim</u> poziomie. Stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego oceniono jako <u>średni</u>. Możliwości i warunki dalszej eksploatacji oceniono pozytywnie. Lokal jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem tj. jako mieszkalny. <u>Z uzyskanych od właścicieli informacji wynika, iż lokal został oddany w najem na okres od 2 lutego 2024 roku do 31 stycznia 2025 r.</u>				
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami			
Wartość rynkowa nieruchomości	WR = 464 000 zł słownie: czterysta sześćdziesiąt cztery tysiące złotych			
Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości:				
- data sporządzenia operatu szacunkowego 26.02.2024 r. - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 26.02.2024 r. - data dokonania oględzin 07.02.2024 r. - data, na którą przyjęto stan przedmiotu wyceny 07.02.2024 r.				



Spis treści

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU, CELU WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
1.3. Cel wyceny	4
2. PODSTAWA FORMALNA WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH	4
2.1. Podstawa formalna	4
2.2. Podstawy prawne	4
2.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego.....	4
2.4. Materiały pomocnicze	4
3. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	5
4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI I WSKAZANIE PRZEZNACZENIA.....	5
4.1. Stan prawny	5
4.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków	5
4.3. Przeznaczenie nieruchomości.....	6
4.4. Gminny ewidencja zabytków miasta Gdańska	7
4.5. Lokalizacja i otoczenie	7
4.6. Stan techniczno - użytkowy i stan zagospodarowania	10
4.7. Dostęp do drogi publicznej.	11
4.8. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.	12
5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	12
5.1. Obszar rynku.	12
5.2. Rodzaj rynku lokalnego.....	12
5.3. Okres badania cen.	12
5.4. Analiza rynku.....	12
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	14
6.1. Rodzaj określanej wartości.	14
6.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	15
6.3. Opis podejścia porównawczego.	15
6.4. Opis procedury szacowania – metoda korygowania ceny średniej.	15
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
7.1. Transakcje rynkowe – zbiór nieruchomości podobnych.	16
7.2. Cechy rynkowe, wagi i gradacja.....	17
7.3. Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenach skrajnych	19
7.4. Obliczenie granic sumy współczynników korygujących i zakresów współczynników korygujących.....	19
7.5. Określenie sumy współczynników korygujących nieruchomości	19
7.6. Określenie wartości wycenianej nieruchomości	20
7.7. Uzasadnienie wyniku wyceny	20
8. KLAUZULE	21
9. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	21

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU, CELU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest **lokal mieszkalny nr 1**, położony na **parterze** w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym **w Gdańsku przy ulicy Przy Torze 13**. Powierzchnia użytkowa lokalu wg księgi wieczystej wynosi **53,30 m²**. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr **GD1G/00059812/6**.

1.2. Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega **wartość rynkowa prawa własności** do wyżej opisanego lokalu mieszkalnego.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie **wartości rynkowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji**.

2. PODSTAWA FORMALNA WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH

2.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi POSTANOWIENIE Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Gdańsku o wyznaczeniu rzeczoznawcy majątkowego. Znak sprawy: **2205-SEE-2.7112.15.2023.10**
UNP: 2205-23-127909

Rzeczoznawca: **Katarzyna Grolewska**, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą 2K2 Katarzyna Grolewska
nr uprawnień 7128
ul. Hugo Kołłątaja 2a/16, 80-262 Gdańsk
NIP: 957-061-48-67, REGON: 369514871

2.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2505),
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 742),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832).

2.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- Księga wieczysta nr GD1G/00059812/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Ewidencja gruntów i budynków - Wydział Geodezji, Urząd Miejski w Gdańsku,
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska* przyjęte 23 kwietnia 2018 roku uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska (z późn. zm.),
- Wywiad terenowy w okolicy i oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 07.02.2024 r.,
- Akty notarialne dotyczące transakcji sprzedaży obiektów podobnych,
- Portal Rzeczoznawcy <https://ewid.gdansk.gda.pl/>,
- Wykaz dróg publicznych - Gdański Zarząd Dróg i Zieleni w Gdańsku,
- Inne informacje uzyskane w jednostkach administracji oraz informacje z biur obrotu nieruchomościami,
- Informacje pozyskane w trakcie oględzin.

2.4. Materiały pomocnicze

- Legalis - System Informacji Prawnej Wydawnictwa C.H.Beck,
- Opracowania branżowe z zakresu wyceny nieruchomości i analizy rynku.

3. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego26.02.2024 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny26.02.2024 r.
- data dokonania oględzin.....07.02.2024 r.
- data, na którą przyjęto stan przedmiotu wyceny.....07.02.2024 r.

4. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI I WSKAZANIE PRZEZNACZENIA

4.1. Stan prawny

Zgodnie z księgą wieczystą **GD1G/00059812/6** prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, właścicielem lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w Gdańsku przy ulicy Przy Torze 13 jest:

ANITA JAWORSKA, CÓRKA ZDZISŁAWA I HELENY

Dział I-SP – *spis praw związanych z własnością*: udział związany z własnością lokalu wynosi 13/100 części nieruchomości GD1G/00051892/4.

W dziale III – *prawa roszczenia i ograniczenia*, wpisano ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

W dziale IV – *hipoteki*, wpisano następujące hipoteki:

- hipoteka umowna 228 561,96 zł na podstawie umowy kredytu nr DK/KR-HIP-S/3427893/11 z dnia 01 grudnia 2011 r.; wierzyciel hipoteczny: Getin Noble Bank Spółka Akcyjna;
- hipoteka przymusowa 106 840,39 zł zabezpieczająca wierzytelność Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku;
- hipoteka przymusowa 187 549,35 zł zabezpieczająca wierzytelność Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku.

Odpis zwykły księgi wieczystej stanowiącej **załącznik nr 1** do niniejszego operatu.

Zgodnie z księgą wieczystą nieruchomości wspólnej (GD1G/00051892/4) w budynku nr 13 znajduje się 1 wyodrębniony lokal (lokal będący przedmiotem niniejszej wyceny). Pozostałe lokale stanowią własność Gminy Miasta Gdańska.

4.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Poniżej zamieszczono informacje dotyczące budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny oraz informacje o działce ewidencyjnej.

Działki

Nr działki	29/1
Powiat	m. Gdańsk
Jednostka ewidencyjna	M. Gdańsk
Obręb ewidencyjny	0111
Arkusze	1
Identyfikator działki	226101_1.0111.29/1
Obszar	0,0280 ha
Rodzaj użytków	B
Adres	ul. Przy Torze 13

Budynek

Nr identyfikacyjny	226101_1.0111.16_BUD
Województwo	pomorskie
Powiat	m. Gdańsk
Jednostka ewidencyjna	M. Gdańsk
L. kond. nadziemnych	2

Kształt działki pokrywa się z kształtem budynku, przy czym strefy wejściowe wykraczają poza obris działki wchodząc na działkę Gminy Miasta Gdańska.

Rysunek 1. Ewidencja gruntów i budynków - kształt działki.

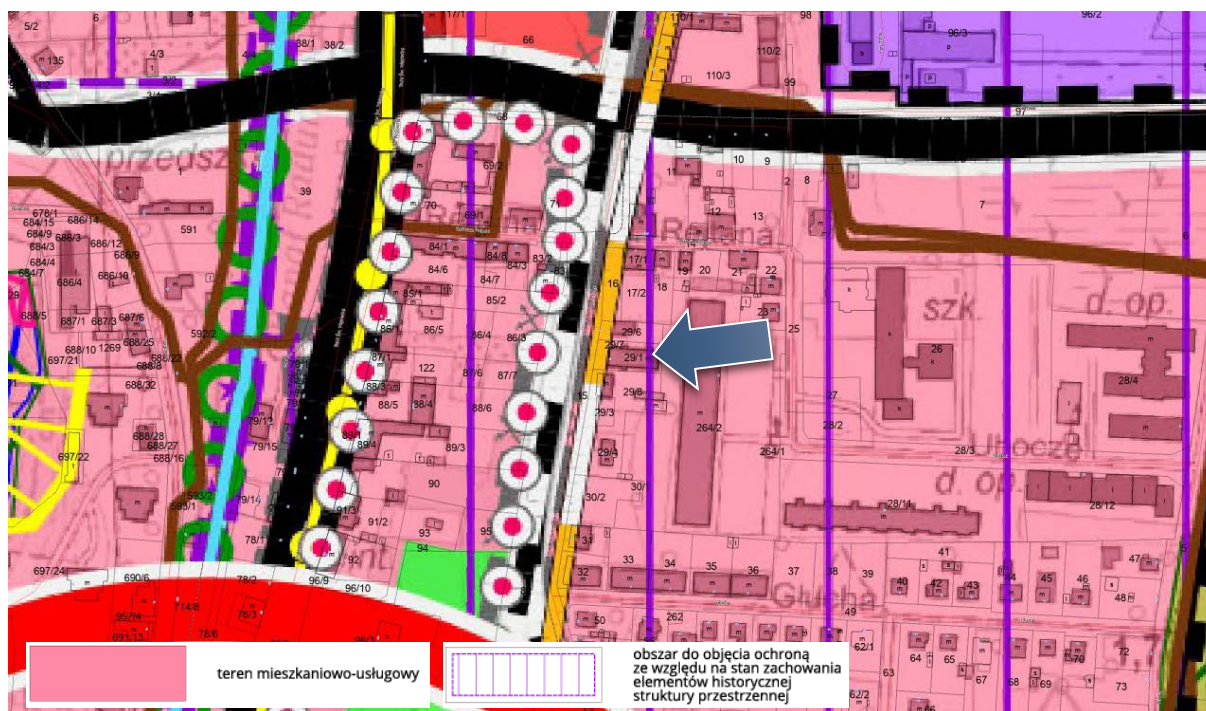


Źródło: opracowanie własne na podkładzie WebEWID Gdańsk.

4.3. Przeznaczenie nieruchomości

Nieruchomość jest położona na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska*, przyjętego 23 kwietnia 2018 roku uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska (z późn. zm.), przedmiot wyceny jest położony na terenie oznaczonym jako **tereny mieszkaniowo-usługowe**.

Rysunek 2. Fragment mapy Studium.



Źródło: Uchwała RMG.

Uchwałą nr LIII/1511/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prace nad planem zostały zawieszone.

4.4. Gminny ewidencja zabytków miasta Gdańska

Budynek, w którym położony jest lokal, znajduje się w Gminnej ewidencji zabytków miasta Gdańska, pod numerem 4756.

4.5. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Gdańsku przy ulicy Przy Torze 13, w dzielnicy o nazwie Orunia-Św. Wojciech-Lipce.

A. Lokalizacja ogólna

Gdańsk pod względem zajmowanej powierzchni jest siódmym miastem w kraju, natomiast ze względu na liczbę ludności szóstym - **liczba mieszkańców Gdańska wg stanu na 31.12.2022 roku wynosiła 486 345** (wg Urzędu Miejskiego w Gdańsku), co stanowiło 20% ludności województwa pomorskiego oraz 61,9% ludności Trójmiasta. Jest to miasto na prawach powiatu, stanowiące stolicę województwa pomorskiego. Razem z Gdynią i Sopotem tworzy Trójmiasto. Założony w 997 r., otrzymał prawa miejskie w 1263 r. jako hanzeatyckie miasto portowe. Gdańsk jest jednym z większych kurortów nadbałtyckich. Wzdłuż brzegu na odcinku o długości 23 km rozpościera się plaża. Zorganizowano tutaj trzy kąpieliska oraz wybudowano molo o długości 130 m. Jednym z najatrakcyjniejszych miejsc nadmorskich jest Wyspa Sobieszewska, która jako jedyna w Polsce powstała w wyniku działalności człowieka. Od 1994 r. posiada status wyspy ekologicznej, który gwarantuje przyjazne człowiekowi otoczenie. Gdańsk otaczają malownicze tereny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (utworzonego w 1979 r.) o powierzchni ok. 20 tysięcy ha, a także wzgórza i jeziora Szwajcarii Kaszubskiej.

Gdańsk jest jednym z ważniejszych węzłów komunikacyjnych. Krzyżują się tu trzy trasy europejskie (E28, E75, E77), przebiegają przez miasto trzy drogi krajowe (Droga krajowa nr 1, Droga krajowa nr 7 oraz S6), sześć dróg wojewódzkich. Ponadto Gdańsk posiada obwodnicę tranzytową północ-południe. Głównym ośrodkiem transportu publicznego jest Szybka Kolej Miejska, która ma wydzielone torowiska z sieci PKP Polskie Linie Kolejowe. Siatka połączeń kolejowych jest wspierana przez linie 248 i 253 zarządzane przez Pomorską Kolej Metropolitalną S.A. W mieście kursuje 75 linii autobusowych dziennych, 10 nocnych, 4 linie sezonowe oraz 10 tramwajowych. Specjalnie dla turystów, miasta: Gdańsk, Gdynia, Sopot, Hel, Jastarnia uruchomiły Tramwaje Wodne, czyli promy kursujące na pięciu liniach, łączące te miasta. W dzielnicy Matarnia znajduje się Port Lotniczy, który jest czwartym co do wielkości ruchu pasażerskiego w Polsce. Gdańsk jest jednym z ciekawszych miast w Polsce, mającym bogatą historię i tradycję. Jest także prężnie rozwijającym się ośrodkiem, który ma wiele do zaoferowania dla odwiedzających miasto turystów.

Wg stanu na koniec 2021 roku, zasoby mieszkaniowe Gdańska to 249,82 tys. mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 14,74 mln m². Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców wynosiła 513,7.

Gdańsk charakteryzuje się niską stopą bezrobocia, która wg stanu na **koniec listopada 2023 r. wynosiła 2,3%**, (bezrobocie w całym kraju w tym samym okresie wynosiło 5,0%).

Orunia-Św. Wojciech-Lipce jest peryferyjną dzielnicą Gdańska, położoną w południowej części miasta. Graniczy od północy z dzielnicą Śródmieście, od wschodu z dzielnicą Olszynka, od południa z gminą Pruszcz Gdański i od zachodu z dzielnicą Chełm. Na tle miasta dzielnicę wyróżniają duże powierzchnie terenów rolniczych i funkcjonujące gospodarstwa rolniczo – ogrodnicze. Realizacja trasy obwodnicy południowej Gdańska zmieniła peryferyjne postrzeganie położenia dzielnicy, przybliżając ją do śródmieścia Gdańska. Na niedostateczną spójność struktury dzielnicy wpływ mają wewnętrzne bariery infrastruktury komunikacyjnej, tj. kolej i Trakt Św. Wojciecha (droga krajowa). Modernizacja linii kolejowej, w trakcie której nie wykonano bezkolizyjnych przejazdów dla samochodów i komunikacji zbiorowej skutkuje codziennymi trudnościami w poruszaniu się po dzielnicy.

Na obszarze dzielnicy znajdują się parki o historycznym rodowodzie: park Oruński założony w XVII wieku, poddany kompleksowej rewitalizacji oraz park Schopenhauera w rejonie ulicy Dworcowej. Zieleniec w obrębie dawnego cmentarza przy ul. Związkowej jest sukcesywnie zagospodarowywany przez mieszkańców poprzez realizację różnych inwestycji w ramach grantów miejskich i budżetu obywatelskiego. Zachowano tam historyczny drzewostan dawnego cmentarza.

Sieć usług społecznych jest dosyć dobrze rozwinięta. Znajdują się tu szkoły podstawowe, średnie, przedszkola, ośrodek zdrowia, parafie oraz centrum kultury (Gdański Archipelag Kultury). Słabo natomiast jest rozwinięta sieć

usług gastronomicznych (kawiarni, barów, restauracji) i usług z zakresu potrzeb codziennych typu fryzjer, salon urody itp. Niezbyt urozmaicona jest oferta handlowa.

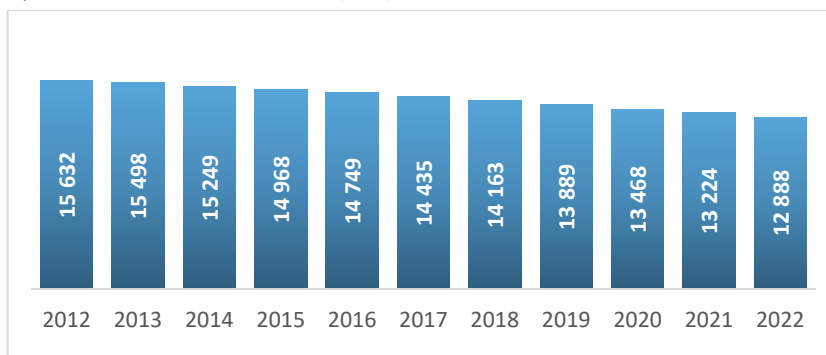
Rysunek 3. Lokalizacja dzielnicy na mapie Gdańska.



Źródło: opracowanie własne

Wg stanu na koniec 2022 r., dzielnicę zamieszkiwało prawie 13 tys. osób. Z roku na rok stale spada liczba mieszkańców tej dzielnicy.

Rysunek 4. Liczba ludności dzielnicy na przestrzeni lat.



Uwarunkowania urbanistyczne:

Jednostka pomocnicza Orunia-Święty Wojciech-Lipce jest zlokalizowana w południowym rejonie dzielnicy urbanistycznej Śródmieście. Orunia od strony północnej graniczy z Śródmieściem Historycznym. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest głównie w jej północno-zachodniej części i oddziela historyczne centrum od obszarów rolniczych dominujących w południowej części jednostki. Na styku ze Śródmieściem Historycznym i dalej wzdłuż wjazdu do Gdańska od strony południowej występują tereny o funkcji produkcyjnej. Orunia charakteryzuje się również zróżnicowaniem form ukształtowania terenu. Część północno-zachodnia i obszar wzdłuż kanału Raduni, po jego zachodniej stronie, są położone w strefie krawędziowej wysoczyzny i wyróżniają się urozmaiconą rzeźbą terenu, natomiast zlokalizowane na obszarze Żuław Gdańskich grunty rolne Oruni to tereny depresyjne. Na Oruni występują wszystkie formy zabudowy, od zespołów budynków jednorodzinnych, np. wzdłuż ulicy Nowiny, poprzez zespoły przedwojennej czynszowej zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej pomiędzy Traktem św. Wojciecha a linią kolejową, po typowe osiedle z prefabrykatów wielkopłytowych w północno-zachodniej części. Bardzo cennym przyrodniczo i krajobrazowo elementem wykorzystywanym rekreacyjnie przez mieszkańców Oruni jest zrewaloryzowany Park Oruński, który zyskał nowe elementy zagospodarowania takie jak zaduszony amfiteatr, latarnie, alejki, ławki, itp. Jednostka Święty Wojciech stanowi południową granicę Gdańska i sąsiaduje z gminą Pruszcz Gdański. Położona jest częściowo w cennej przyrodniczo i krajobrazowo strefie krawędziowej Wysoczyzny

Gdańskiej. Jednostka ta ma charakter podmiejski z niewielkimi enklawami zabudowy jednorodzinnej i pewną koncentracją zabudowy na dolnym tarasie wzdłuż Traktu św. Wojciecha. Zachodnia część jednostki na górnym tarasie jest niezabudowana i stanowi potencjalną ofertę dla lokalizacji dużych, terenochłonnych funkcji usługowych. Jednostka Lipce zlokalizowana jest częściowo na wyżynie w stronę Borkowa i obejmuje również dawną tzw. osadę karczemną z charakterystycznym historycznym elementem Lwiego Dworu (dwupoziomowego drewnianego domu podcieniowego z XVI wieku – dawnej karczmy) położonym przy ul. Trakt św. Wojciecha 297. Jednostka włączona została w granice administracyjne Gdańska w 1954 r. W 2001 r. Lipce zalane zostały wodami z przerwanych Kanału Raduni. W wyniku zniszczeń wiele domów uległo wyburzeniu. Po powstaniu obwodnicy południowej w latach 2010–2011, nad Lipcami poprowadzono wiadukt i zbudowano węzeł drogowy. Po obu stronach Traktu św. Wojciecha występuje głównie ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (w tym ogrodnicza) po wschodniej stronie traktu. Cennym krajobrazowo elementem tej jednostki jest park Ferberów zlokalizowany po zachodniej stronie Kanału Raduni.

Kierunki rozwoju:

Dzielnica nie ulegnie znaczącym przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym. Nowe obiekty mieszkaniowe i usługowe powstaną na terenach dawnych kolonii mieszkaniowych na Oruni (Kolonia Mysia, Rola, Orka i Zaranie). W jednostce urbanistycznej Orunia nowa zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowo-przemysłowa wypełni – zainwestowane w granicach obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (ZiWS) – fragmenty dzielnicy. Przeważająca część dzielnicy została objęta Gminnym Programem Rewitalizacji, co wpływa na poprawę warunków życia, rozwój funkcji usługowych i zmianę oblicza historycznego przedmieścia Gdańska. Część Oruni znajdującą się na Żuławach, jednocześnie stanowiącą duże kompleksy użytków rolnych, przeznacza się na cele rolnicze. Na obszarach rolniczych, z wyjątkiem Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (na południe od Starej Raduni), dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych. W jednostce Orunia sankcjonuje się istniejące ogrody działkowe (Sikorskiego, Okrzei). Południowa część Oruni znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich. Na terenach wzdłuż Obwodnicy Południowej przewiduje się rozwój zabudowy przemysłowo-usługowo-składowej. Południowo-wschodnią część jednostki przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jako kontynuację istniejącej tu fragmentarycznie zabudowy jednorodzinnej. Obszar pomiędzy Kanałem Raduni a Traktem św. Wojciecha planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie ze stanem istniejącego zainwestowania. Tereny po zachodniej stronie Kanału Raduni – Lipce - utrzymają swoją funkcję mieszkaniową, a obszar pomiędzy Traktem św. Wojciecha a linią kolejową oraz w rejonie węzła drogowego Obwodnicy Południowej będzie przekształcał się w kierunku zabudowy przemysłowo-usługowo-składowej.

Dzielnica jest pokryta planami zagospodarowania przestrzennego jedynie w 27,9%.

B. Lokalizacja w strefie

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej wyceny, położona jest przy ulicy Przy Torze. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności (niewielkie domy wielorodzinne wybudowane w technologii tradycyjnej murowanej z cegły), blok mieszkalny wybudowany w technologii uprzemysłowionej w 2009 roku oraz tereny kolejowe. Pobliskie tereny zostały oddzielone od linii kolejowej ekranem akustycznym skutecznie eliminującym hałas. W promieniu 1 km (trasa piesza) od nieruchomości znajdują się między innymi:

- Szkoła Podstawowa nr 16,
- Państwowa Szkoła Muzyczna I Stopnia,
- Gdańska Szkoła Podstawowa,
- Przedszkole Perłowa Busola, Publiczne Pozytywne Przedszkole nr 3, Przedszkole nr 11,
- sklepy spożywcze znanych sieci,
- placówka pocztowa,
- pływalnia Orunia.

Przy ulicy Trakt Św. Wojciecha ulokowane są przystanki autobusowe obsługujące między innymi linie:

- 132 (linię obsługuje BP Tour, GAiT) relacji Pruszcz Gdański – Wały Piastowskie,
- 189 (linię obsługuje GAiT) relacji Maćkowy – Wały Piastowskie,
- 200, 205, 207 relacji Pruszcz Gdański (linię obsługuje BP Tour) – Dworzec Główny,
- 232 (linię obsługuje BP Tour) relacji Będzieszyn Panattoni – Dworzec Główny,
- 289 (linię obsługuje GAiT) relacji Maćkowy – Wały Piastowskie,
- nocny N5.

Perony kolejowe są oddalone o około 450 metrów. Dojazd do centrum Gdańska zajmuje kilka minut natomiast częstotliwość kursowania jest niska.

Lokalizację ogólną (położenie na obszarze Gdańska) określono jako mało atrakcyjną, natomiast lokalizację w strefie (położenie na terenie dzielnicy) określono jako dobrą.

Rysunek 5. Lokalizacja szczegółowa.



Źródło: opracowanie własne na podkładzie mapy <https://obliview.brg.gda.pl/>

4.6. Stan techniczno - użytkowy i stan zagospodarowania

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal jest obiektem z dwiema kondygnacjami nadziemnymi mieszkalnymi, podpiwniczonym, wybudowanym w technologii tradycyjnej murowanej.

Tabela 1. Charakterystyka budynku.

Sposób użytkowania	budynek mieszkalny wielorodzinny
Liczba kondygnacji	2 nadziemne + podpiwniczenie + strych
Ściany	murowane
Fundamenty	murowane
Pokrycie dachu	papa

Lokal będący przedmiotem niniejszej wyceny położony jest na **parterze** budynku. Jest to lokal jednopiętrowy, składający się z przedpokoju z aneksem kuchennym, łazienki i trzech pokoi (jeden przejściowy). Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **53,30 m²**. Wejście do lokalu odbywa się bezpośrednio z zewnątrz budynku. Obok drzwi wejściowych do lokalu znajdują się drzwi do klatki schodowej na pierwsze piętro.

W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, że część sąsiedniej działki gruntu nr 29/7 (własność Gminy Miasta Gdańska) położona od frontu budynku, została ogrodzona i jest użytkowana jako ogród przez mieszkańców.

Tabela 2. Charakterystyka lokalu i standard wykończenia.

Piętro	parter
Powierzchnia użytkowa lokalu	53,30 m ²
Drzwi wejściowe do lokalu	zwykłe zewnętrzne
Drzwi wewnętrzne	do łazienki drzwi płytowe z przeszkleniem w okleinie drewnopodobnej; do dwóch pokoi białe płycinowe, do pokoju przejściowego – drzwi płytowe w okleinie drewnopodobnej; ościeżnice stalowe malowane
Okna	PCV w dobrym stanie; okna od stron bocznych budynku zabezpieczono kratami
Grzejniki	panelowe; w łazience grzejnik drabinkowy
Przeciętna wysokość pomieszczeń	2,4 m
Układ funkcjonalny i standard wykończenia	
Przedpokój z aneksem kuchennym	podłoga – płytki; ściany – malowane, w części kuchennej płytki w pasie roboczym
Łazienka	podłoga – płytki; ściany – płytki; prysznic z odpływem punktowym oddzielony od reszty łazienki murkiem; umywalka z szafką, wc kompakt; zejście do wspólnej piwnicy (zgodnie z informacją do właściciela – nie wykorzystywane, zabezpieczone roletą – brak zgody na zejście do piwnicy)
Pokój 1	podłoga – panele w słabym stanie; ściany – malowane
Pokój 2 (przejściowy)	podłoga – panele w słabym stanie; ściany – malowane
Pokój 3	podłoga – panele w słabym stanie; ściany – malowane

Ściany w lokalu zostały niedawno odświeżone. Podłogi panelowe wykazują znaczne zużycie (odkształcenia na bokach, widoczne szczeliny pomiędzy niektórymi panelami). Okna w dobrym stanie.

Dokumentację fotograficzną wykonaną podczas oględzin nieruchomości zamieszczono w załączniku nr 2 do operatu.

Dla potrzeb niniejszej wyceny stan techniczny i estetykę budynku określono jako zadowalającą. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego przyjęto na średnim poziomie. Stopień zużycia technicznego, funkcjonalnego i ekonomicznego oceniono jako średni. Możliwości i warunki dalszej eksploatacji oceniono pozytywnie. Lokal jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem tj. jako mieszkalny. Z uzyskanych od właścicielki informacji wynika, iż lokal został oddany w najem na okres od 2 lutego 2024 roku do 31 stycznia 2025 r.

4.7. Dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę będącą własnością Gminy Miasta Gdańska (działka nr 29/7). Ulica Przy Torze jest drogą publiczną o statusie drogi gminnej, utwardzoną brukiem.

Droga publiczna – ulica Przy Torze



4.8. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Nieruchomość posiada niezbędne dla sposobu użytkowania przyłącza i instalacje:

- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej,
- gazową,
- elektroenergetyczną,
- c.o. i c.w.u. – piec gazowy, dodatkowo, w jednym z pokoi umieszczono piec kominowy (tzw. koza),
- monitoring.

5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Obszar rynku.

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie zawężono do **części dzielnicy Orunia-Św. Wojciech-Lipce, położonej po wschodniej stronie Traktu Św. Wojciecha**, gdzie znajduje się wyceniana nieruchomość i znajdują się obiekty podobne pod względem charakteru i przeznaczenia.

Przyjęty obszar rynku wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami, w których znajdują się podobne lokale mieszkalne. Zależy również od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach sprzedaży nieruchomości podobnych.

5.2. Rodzaj rynku lokalnego.

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości, celem wyceny i wymogami wynikającymi z szacowania wartości nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego w administracji.

W przypadku przedmiotowej wyceny jest to **rynek nieruchomości lokalowych położonych w budynkach wielorodzinnych o niskiej zabudowie, podobnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia i wyposażenia, położonych na analizowanym terenie.**

Z analizy **wykluczono** transakcje niespełniające wymogów transakcji rynkowych (sprzedaż w rodzinie, sprzedaż udziału).

5.3. Okres badania cen.

Badaniem objęto okres **od marca 2022 roku**.

5.4. Analiza rynku.

Charakterystyczną cechą rynku nieruchomości jest mała efektywność, objawiająca się niedokładnym odwzorowaniem wszystkich zmian zachodzących w otoczeniu. Ceny na rynku nieruchomości odwzorowują często poziomy cen historycznych, pomijając obecne oczekiwania. Na rynku nieruchomości występuje również mała świadomość wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości. Uczestnicy nie mają świadomości ceny cech nieruchomości jak i rozkładu cen, który w wielu przypadkach nie jest liniowy, ale krzywoliniowy. Cechy rynkowe są też różnie i niejednoznacznie oceniane przez uczestników rynku. Dodatkowym utrudnieniem jest wzajemne oddziaływanie pomiędzy cechami, które wpływają na ceny. Wnioskowanie wyłącznie w oparciu o modele parametryczne pozwala jedynie zidentyfikować tendencje rynkowe. Informacje te winny zostać zestawione z danymi płynącymi z rynku, gdyż bazowanie tylko na modelach może prowadzić do błędnych wniosków. Oznacza to, że etap dochodzenia do wartości wymaga zindywidualizowanego podejścia, tj. odwzorowania potencjału rynkowego nieruchomości i jej konkurencyjności rynkowej w oczach inwestorów. Etap ten ma odwzorować typowe oczekiwania inwestorów.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż rynek nieruchomości nie generuje wystarczająco obszernego materiału badawczego aby oprzeć się wyłącznie na metodach ekonometrycznych czy metodach opartych na sieciach neuronowych. Również jakość pozyskanych danych pozostawia wiele do życzenia, choć z roku na rok ich dostępność się poprawia. Dużą trudność stanowi pozyskanie rzetelnych danych dotyczących przedmiotu obrotu i warunków zawarcia transakcji sprzedaży. Informacje umieszczane w aktach notarialnych są niewystarczające. Z pomocą przychodzą m.in. portale geodezyjne, księgi wieczyste, ewidencja gruntów i budynków, uchwały dotyczące zagospodarowania, rejestr i ewidencje zabytków, dokumentacja architektoniczna i oględziny nieruchomości podobnych w terenie a także portale ogłoszeniowe prezentujące dane archiwalne. Oględziny

nieruchomości podobnych w terenie nie zawsze przynoszą oczekiwane rezultaty. Od daty transakcji do dnia, w którym dokonywane są oględziny, w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości mogło już dojść do zmian. Zmianie może ulec także sama nieruchomość.

Analizowany segment rynku lokalnego tj. **rynek wydzielonych lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych** jest **zadowolająco** rozwinięty na badanym terenie. Na tak przyjętym obszarze rynku występuje odpowiednia liczba transakcji nieruchomościami lokalowymi, które pozwalają rzeczoznawcy uzyskać niezbędne do określenia wartości rynkowej dane o towarzyszących zjawiskach ekonomiczno - gospodarczych.

Obszar przyjętego rynku lokalnego jest umiarkowanie penetrowany przez osoby fizyczne w celu kupna lokali mieszkalnych. Lokale w tym obszarze są nabywane głównie na własne potrzeby, a rzadziej w celach inwestycyjnych.

Przedmiotem obrotu są tutaj przede wszystkim mieszkania położone w budynkach charakteryzujących się dobrym lub zadowolającym stanem technicznym, średnim standardem wykończenia, położone w oddaleniu od linii kolejowej i ulicy Trakt Św. Wojciecha generującej hałas uciążliwy dla funkcji mieszkalnej.

Zgromadzone dane transakcyjne oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano te, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz te, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na analizowanym rynku.

Podsumowanie:

OBSZAR: cz. wschodnia dzielnicy Orunia- Św. Wojciech-Lipce	OKRES BADANIA CEN: od marca 2022 r.	RODZAJ NIERUCHOMOŚCI: lokal mieszkalny	TYP RYNKU: rynek wtórny	RODZAJ PRAWA: prawo własności
---	---	--	----------------------------	----------------------------------

🔗 Warunki rynkowo - gospodarcze na analizowanym rynku

- popyt na poziomie podaży;
Po wielu latach utrzymywania się wysokiego popytu na nieruchomości, obecnie obserwuje się zmniejszenie popytu niemal w każdym segmencie rynku. Na stronę popytową niekorzystnie wpłynął wzrost stóp procentowych, co istotnie ograniczyło dostępność kredytów hipotecznych, chociaż sytuacja ta uległa poprawie wraz z wprowadzeniem programu *Bezpieczny kredyt 2%*.
- przeciętna płynność nieruchomości podobnych: **około 3-8 miesięcy**.

🔗 Częstotliwość transakcji w zakresie nieruchomości podobnych

Średnio jedna - dwie transakcje miesięcznie biorąc pod uwagę zawężony do celów wyceny rynek i obrót prawem własności do lokali mieszkalnych.

🔗 Aktualna liczba ofert sprzedaży

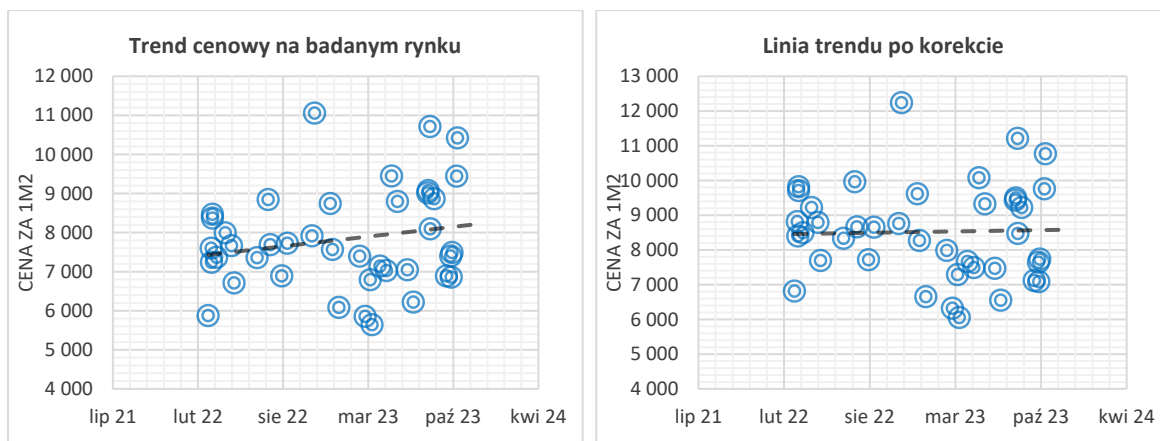
Aktualnie w ofercie, na portalach nieruchomościowych, na analizowanym terenie znajduje się 6 ofert sprzedaży (po eliminacji zdublowanych ofert). Stan techniczny i standard wykończenia mieszkań jest zróżnicowany, aczkolwiek dominują mieszkania w standardzie średnim. Ceny ofertowe zaczynają się od 4,4 tys. zł/m² i dochodzą do 12 tys. zł/m². Ceny ofertowe podlegają negocjacjom i ostateczna cena transakcyjna jest niższa od ofertowej.

🔗 Trend cenowy

W ciągu ostatnich kilku lat obserwuje się wzrost cen nieruchomości. Szczególnie jest to widoczne na rynku pierwotnym nieruchomości mieszkaniowych, ale także na innych rynkach (domy mieszkalne, grunty, nieruchomości komercyjne). Pomimo ciągłego wzrostu cen nieruchomości, do zakupu zachęca wysoka inflacja (chęć zachowania wartości pieniądza).

Wg raportu NPB za III kwartał 2023 roku dynamika cen transakcyjnych w Trójmieście na rynku wtórnym nieruchomości lokalowych rok do roku wyniosła 111,78, natomiast w IV kwartale 2022 wskaźnik ten wyniósł 103,99.

Zgodnie z przepisem art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, w niniejszej wycenie uwzględniono zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Badaniem wpływu czasu na ceny objęto rynek nieruchomości podobnych, z uwzględnieniem opracowań branżowych. Ostatecznie do wyceny przyjęto **trend cenowy na poziomie 8% rocznie**, co pozwoliło wyplaszczyc linię trendu (wykresy na kolejnej stronie).



Aktualizacji cen na datę wyceny dokonano wg poniższego wzoru:

$$C_a = C(1 + T \times \Delta t)$$

gdzie:

C_a - cena aktualizowana

C - cena transakcyjna

T - miesięczny współczynnik zmiany cen

Δt - liczba miesięcy od daty sprzedaży do daty wyceny

📌 Założenia przyjęte do analizy

- jednostką odniesienia jest 1m² powierzchni użytkowej;
- do analizy przyjęto 40 transakcji obiektami podobnymi, które zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości;
- dla zbiorów cen transakcyjnych określono następujące wartości:

Wyszczególnienie	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena jednostkowa z uwzględnieniem trendu cenowego [zł/m ²]
Minimum	5 640,28	6 053,90
Średnia	7 820,07	8 521,17
Maksimum	11 057,51	12 236,98

6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

6.1. Rodzaj określanej wartości.

Zgodnie z przepisem art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości.

Przepis art. 151 ust. 1 ustawy definiuje wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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.

Natomiast zgodnie z przepisem art. 150 ust. 2 ustawy, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Biorąc powyższe pod uwagę, wartość określona w niniejszym operacie to:

WARTOŚĆ RYNKOWA

6.2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Wyboru podejścia i metody wyceny dokonano na podstawie przepisu art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym:

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biorąc powyższe pod uwagę do określenia wartości nieruchomości zastosowano:

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE
METODĘ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

6.3. Opis podejścia porównawczego.

Zgodnie z przepisem art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przepis § 8 ust. 1 i 2 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości opisują metody podejścia porównawczego w następujący sposób:

Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

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.

6.4. Opis procedury szacowania – metoda korygowania ceny średniej.

W celu określenia wartości nieruchomości wykonano między innymi następujące czynności.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiących podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}].
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i - wartość i-tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1. Transakcje rynkowe – zbiór nieruchomości podobnych.

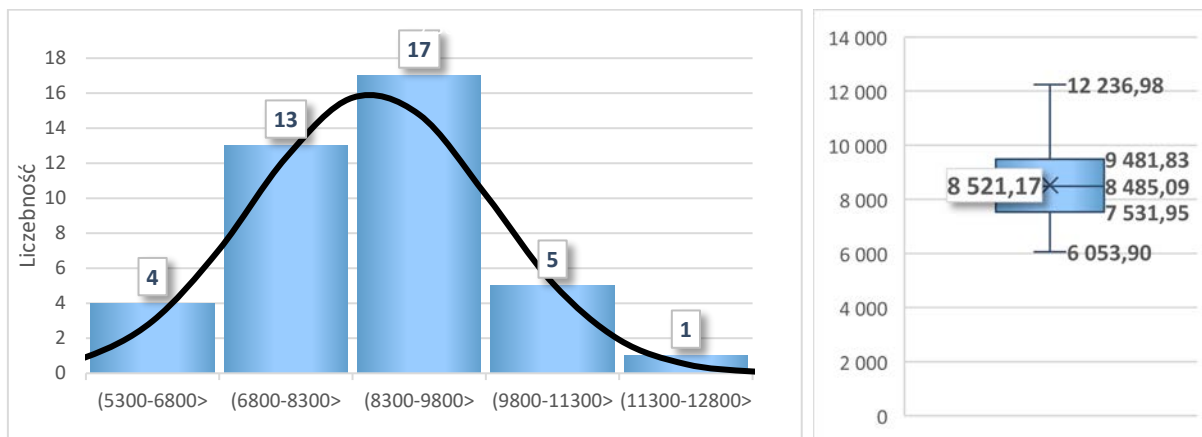
Transakcje rynkowe dokonane na analizowanym obszarze zostały ocenione pod względem cech rynkowych i stopnia podobieństwa do przedmiotu wyceny.

Tabela 3. Transakcje rynkowe.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Lokalizacja w strefie	Standard wykończenia	Piętro	Stan techniczny i estetyka budynku	Cena transakcyjna /zł/	P.u. m ²	Nr rep.	Liczba miesięcy od wyceny	Zakt.[T] wartość 1 m ² /zł/
1.	09-11-2022	Przyjemna	dobra	podwyższony	2	dobry	417 200	37,73	8831/2022	16	12 236,98
2.	07-08-2023	Związkowa	dobra	podwyższony	1	dobry	404 000	37,71	6469/2023	7	11 213,30
3.	11-10-2023	Związkowa	dobra	podwyższony	3	dobry	375 000	35,98	13239/2023	5	10 769,88
4.	09-05-2023	Związkowa	dobra	podwyższony	4	dobry	413 000	43,71	3667/2023	10	10 078,55
5.	23-07-2022	Związkowa	dobra	podwyższony	0	zadowalający	335 000	37,88	1599/2022	19	9 963,92
6.	14-03-2022	Głucha	słaba	podwyższony	0	dobry	359 000	42,40	2029/2022	24	9 821,70
7.	09-10-2023	Związkowa	zadowalająca	podwyższony	1	zadowalający	405 000	42,88	3142/2023	5	9 759,79
8.	14-03-2022	Smoleńska	zadowalająca	średni	2	zadowalający	395 000	47,20	1519/2022	24	9 707,62
9.	16-12-2022	Ramułta	dobra	niski	0	zadowalający	549 000	62,80	112713/2022	15	9 616,24
10.	03-08-2023	Grabowa	zadowalająca	średni	1	zadowalający	549 000	60,50	6393/2023	7	9 497,85
11.	02-08-2023	Związkowa	zadowalająca	średni	0	zadowalający	390 000	43,27	6334/2023	7	9 433,78
12.	23-05-2023	Żuławska	dobra	średni	2	zadowalający	330 000	37,51	4165/2023	9	9 325,51
13.	17-08-2023	Głucha	słaba	średni	3	dobry	470 000	53,00	2526/2023	6	9 222,64
14.	13-04-2022	Żuławska	dobra	niski	4	dobry	340 000	42,53	4583/2022	23	9 220,16
15.	11-03-2022	Głucha	słaba	podwyższony	4	dobry	399 000	52,50	1441/2022	24	8 816,00
16.	28-04-2022	Ramułta	zadowalająca	średni	2	zadowalający	444 000	57,91	2678/2022	22	8 791,57
17.	03-11-2022	Przyjemna	dobra	średni	1	zadowalający	305 000	38,54	7133/2022	16	8 758,01
19.	28-07-2022	Żuławska	dobra	średni	3	dobry	330 000	42,92	6086/2022	19	8 662,62
20.	06-09-2022	Żuławska	dobra	niski	1	zadowalający	335 000	43,36	5048/2022	18	8 653,13
21.	24-03-2022	Ramułta	zadowalająca	średni	0	zadowalający	410 000	55,65	2275/2022	23	8 497,16
22.	08-08-2023	Związkowa	dobra	średni	3	zadowalający	306 000	37,80	6017/2023	7	8 473,02
23.	12-03-2022	Żuławska	dobra	niski	3	zadowalający	315 000	43,50	1692/2022	24	8 400,00
24.	27-06-2022	Żuławska	dobra	średni	3	dobry	290 000	39,42	1419/2022	20	8 337,56
25.	21-12-2022	Ramułta	zadowalająca	podwyższony	0	zadowalający	470 000	62,11	9946/2022	14	8 273,49
26.	23-02-2023	Sandomierska	słaba	niski	0	zadowalający	604 000	81,69	663/2023	12	7 985,31
27.	28-09-2023	Przyjemna	dobra	niski	2	zadowalający	325 000	43,40	8874/2023	5	7 738,10
28.	24-08-2022	Związkowa	zadowalająca	średni	0	zadowalający	295 000	42,80	8143/2022	18	7 719,62
29.	04-05-2022	Związkowa	dobra	niski	4	dobry	280 000	41,71	4189/2022	22	7 697,60
29.	12-04-2023	Żuławska	dobra	niski	3	zadowalający	305 000	42,70	765/2023	11	7 666,67
29.	25-09-2023	Rejtana	dobra	średni	0	zadowalający	285 000	38,52	7871/2023	5	7 645,38
29.	27-04-2023	Żuławska	dobra	średni	3	dobry	300 000	42,70	1991/2023	10	7 494,14
29.	15-06-2023	Związkowa	zadowalająca	średni	0	zadowalający	305 000	43,27	4696/2023	9	7 471,69
29.	20-03-2023	Przyjemna	dobra	średni	1	zadowalający	288 000	42,40	932/2023	11	7 290,56
29.	15-09-2023	Związkowa	zadowalająca	średni	0	zadowalający	300 000	43,54	8195/2023	5	7 119,89
29.	26-09-2023	Związkowa	dobra	niski	2	dobry	260 000	37,91	4181/2023	5	7 086,96
29.	04-03-2022	Ramułta	dobra	średni	0	zadowalający	369 000	62,80	1926/2022	24	6 815,93
29.	05-01-2023	Związkowa	zadowalająca	średni	0	zadowalający	265 000	43,54	40/2023	14	6 654,42

Lp.	Data transakcji	Ulica	Lokalizacja w strefie	Standard wykończenia	Piętro	Stan techniczny i estetyka budynku	Cena transakcyjna /zł/	P.u. m ²	Nr rep.	Liczba miesięcy od wyceny	Zakt.[T] wartość 1 m ² /zł/
29.	29-06-2023	Przyjemna	dobra	niski	2	zadowolający	270 000	43,40	1689/2023	8	6 553,00
29.	08-03-2023	Żuławska	dobra	niski	3	dobry	250 000	42,70	351/2023	12	6 323,18
31.	24-03-2023	Sandomierska	słaba	niski	0	zadowolający	270 000	47,87	2272/2023	11	6 053,90
ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA (zł/m²)										T = 8%	8 521,17

Zbiór danych zbadano pod względem dopasowania do rozkładu normalnego, co zaprezentowano poniżej.



Najwięcej transakcji (43%) miało miejsce w przedziale od 8300 do 9800 zł/m² powierzchni użytkowej. Rozkład cen charakteryzuje się średnią skośnością na poziomie 0,42. Współczynnik zmienności wynosi 16%. Oznacza to, że zmienność jest niska, co należy ocenić pozytywnie. Rozstęp wynosi 6 183,08 zł/m² i jest to duża wartość.

Kwartyl 1 analizowanych danych wynosi 7,53 tys. zł, kwartyl 3 wynosi 9,48 tys. zł. Różnica między średnią arytmetyczną a medianą to 36,08 zł/m² czyli niewiele, co także należy ocenić pozytywnie. W wybranych do analizy danych nie występują wartości odstające - nietypowe (wartości odstające to te, które wychodzą o 1,5 krotność odstępu międzykwartylowego).

7.2. Cechy rynkowe, wagi i gradacja.

Na podstawie analizy transakcji zawartych na rynku nieruchomości, informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomości oraz badań preferencji potencjalnych nabywców i informacji branżowych, wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi i gradację cech:

Tabela 4. Cechy rynkowe, wagi i gradacja.

Lp.	Rodzaj cech	Wagi cech (%)	Gradacja cech rynkowych
1.	Lokalizacja w strefie	20	dobra zadowolająca słaba
2.	Standard wykończenia	35	podwyższony średni niski
3.	Położenie na piętrze	20	I, II piętro III piętro parter, ostatnie piętro
4.	Stan techniczny i estetyka budynku	10	dobry zadowolający
5.	Ekspozycja okien	15	PD-W, PD PD-Z, W-Z, PN-PD PN-W, PN-Z, W PN, Z
Suma		100	

1. Lokalizacja w strefie:

- ↗ dobra - położenie w oddaleniu od linii kolejowej, blisko sklepów i parku; w tej grupie znajdują się też nieruchomości oddzielone od linii kolejowej ekranem akustycznym;
- ↗ zadowalająca - lokalizacja pomiędzy dobrą a słabą;
- ↗ słaba - położenie blisko linii kolejowej, w szczególności w okolicach ulicy Głuchej/Ubocze i budynki w pierwszej linii zabudowy od linii kolejowej przy ulicy Związkowej a także w bliskości Traktu Św. Wojciecha.

W aspekcie lokalizacji ogólnej, rozumianej jako położenie na terenie Gdańska, zarówno nieruchomość wyceniana jak i nieruchomości przyjęte do porównania, charakteryzują się podobną, mało atrakcyjną lokalizacją.

2. Standard wykończenia:

- ↗ podwyższony - pomieszczenia wykończone materiałami o współczesnej estetyce, podwyższonej jakości a prace wykończeniowe utrzymane na dobrym poziomie; sprawna stolarka okienna i drzwiowa, drzwi wejściowe antywłamaniowe; ściany i sufity równe i gładkie; zabudowy stolarskie na wymiar;
- ↗ średni - pomieszczenia wykończone materiałami średniej jakości, nie noszącymi nadmiernych śladów zużycia technicznego, ale charakteryzującymi się zużyciem funkcjonalnym (walory estetyczne odbiegające od współczesnych trendów); sprawna stolarka okienna; tu też zaliczają się lokale których pomieszczenia charakteryzują się zróżnicowanym standardem, tj. np. wyremontowana łazienka/kuchnia ale pozostałe pomieszczenia wymagają wykonania prac remontowych, albo lokale posiadające zużyte niektóre elementy;
- ↗ niski - wykończenie materiałami noszącymi znaczne ślady zużycia zarówno technicznego jak i funkcjonalnego, stolarka okienna w słabym stanie; ściany i sufity wymagające wyrównania, malowania; drzwi do wymiany.

3. Położenie na piętrze:

- ↗ I, II piętro,
- ↗ III piętro,
- ↗ parter, IV piętro.

Najkorzystniej przez potencjalnych nabywców jest postrzegane położenie na I i II piętrze. Ma to swoje uzasadnienie zarówno w tym, iż w budynkach nie wyposażonych w dźwigi osobowe, dotarcie na wyższe piętra może stwarzać trudności. Z kolei usytuowanie lokali w strefie często uczęszczanej powoduje, że do mieszkań położonych na parterze docierają nadmierne hałasy i spojrzenia przechodniów. Pierwsze i drugie piętro jest więc optymalne na analizowanym rynku.

4. Stan techniczny i estetyka budynku:

- ↗ dobry - prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa, elewacja budynku czysta i zadbane, estetyczna klatka schodowa, pokrycie dachu w stanie dobrym,
- ↗ zadowalający - zadowalająco prowadzona gospodarka remontowa, elewacja budynku czy klatka schodowa wymagająca napraw, pokrycie dachu w stanie zadowalającym.

5. Ekspozycja okien:

- ↗ południowy wschód (PD-W), południe (PD),
- ↗ południowy zachód (PD-Z), wschód-zachód (W-Z), północ-południe (PN-PD),
- ↗ północny wschód (PN-W), północny zachód (PN-Z), wschód (W),
- ↗ północ (PN), zachód (Z).

Najkorzystniej są postrzegane lokale, których większa część, a przynajmniej pokój dzienny, są skierowane na południowy zachód bądź południe. Takie lokale są dobrze doświetlone, co jest szczególnie istotne w okresie jesienno – zimowym. Najgorzej z kolei jest oceniana ekspozycja północna z uwagi na słabe doświetlenie pomieszczeń. Z kolei ekspozycja zachodnia charakteryzuje się zbytnim nagrzewaniem w okresie letnim, co może być nadmiernie uciążliwe.

W ostatnim czasie obserwuje się coraz mniejszy udział tej cechy w ogólnej ocenie nieruchomości lokalowych. Nabywcy większą wagę przywiązują do innych aspektów i są skłonni zrezygnować

z oczekiwanego ukierunkowania lokalu, przy czym na analizowanym rynku lokalnym cecha ta jest wyraźnie widoczna.

W aspekcie omówionych powyżej cech rynkowych stwierdzić należy, że przedmiot wyceny **spełnia wymagania i preferencje potencjalnych nabywców**.

7.3. Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenach skrajnych

Nazwa cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o cenie maksymalnej	Nieruchomość o cenie minimalnej
Lokalizacja w strefie	dobra	dobra	słaba
Standard wykończenia	średni	podwyższony	niski
Położenie na piętrze	parter	I piętro	parter
Stan techniczny i estetyka budynku	zadowalający	dobry	zadowalający
Ekspozycja okien	PN-PD-Z*	PD	PN

* ponieważ nieruchomość posiada ekspozycję na trzy strony świata, tj. kuchnia od południa, jeden z pokoi od północy i pozostałe dwa pokoje od strony zachodniej, ustalono cechę z zakresu drugiego.

7.4. Obliczenie granic sumy współczynników korygujących i zakresów współczynników korygujących

Granice sumy współczynników korygujących:

$$U_{\min} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{6\,053,90 \text{ zł}}{8\,521,17 \text{ zł}} = 0,7105 \quad U_{\max} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{12\,236,98 \text{ zł}}{8\,521,17 \text{ zł}} = 1,4361$$

Zakresy sumy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych:

Tabela 5. Zakres sumy współczynników korygujących.

Lp.	Rodzaje cech	Wagi cech (%)	Zakres współczynników korygujących *
1.	Lokalizacja w strefie	20	0,1421 - 0,2872
2.	Standard wykończenia	35	0,2487 - 0,5026
3.	Położenie na piętrze	20	0,1421 - 0,2872
4.	Stan techniczny i estetyka budynku	10	0,0710 - 0,1437
5.	Ekspozycja okien	15	0,1066 - 0,2154
SUMA		100	0,7105 - 1,4361

* dokonano odpowiednich zaokrągleń do czwartego miejsca po przecinku, aby uzyskać sumę stanowiącą granice sumy współczynników korygujących

7.5. Określenie sumy współczynników korygujących nieruchomości

Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości:

1. Lokalizacja w strefie

dobra	0,2872
zadowalająca	0,2000
słaba	0,1421

◀ cecha wycenianej nieruchomości

2. Standard wykończenia

podwyższony	0,5026
średni	0,3500
niski	0,2487

← cecha wycenianej nieruchomości

3. Położenie na piętrze

I, II piętro	0,2872
III piętro	0,2000
parter, ostatnie piętro	0,1421

← cecha wycenianej nieruchomości

4. Stan techniczny i estetyka budynku

dobry	0,1437
zadowalający	0,0710

← cecha wycenianej nieruchomości

5. Ekspozycja okien

PD-W, PD	0,2154
PD-Z, W-Z, PN-PD	0,1718
PN-W, PN-Z, W	0,1355
PN, Z	0,1066

← cecha wycenianej nieruchomości

Suma współczynników korygujących wynosi:

$$\sum U_i = 0,2872 + 0,3500 + 0,1421 + 0,0710 + 0,1718 = 1,0221$$

7.6. Określenie wartości wycenianej nieruchomości

↪ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W_j = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i - wielkość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

$$W_j = 8\,521,17 \text{ zł/m}^2 \times 1,0221 = \mathbf{8\,709,49 \text{ zł/m}^2}$$

↪ Określenie wartości wycenianej nieruchomości wg formuły: WR = W_j x P

gdzie:

WR - wartość rynkowa przedmiotu wyceny

P - powierzchnia użytkowa

$$WR = 8\,709,49 \text{ zł/m}^2 \times 53,30 \text{ m}^2 = 464\,215,82 \text{ zł, przyjęto } 464\,000,00 \text{ zł}$$

$$\mathbf{WR = 464\,000 \text{ zł}}$$

słownie: czterysta sześćdziesiąt cztery tysiące złotych

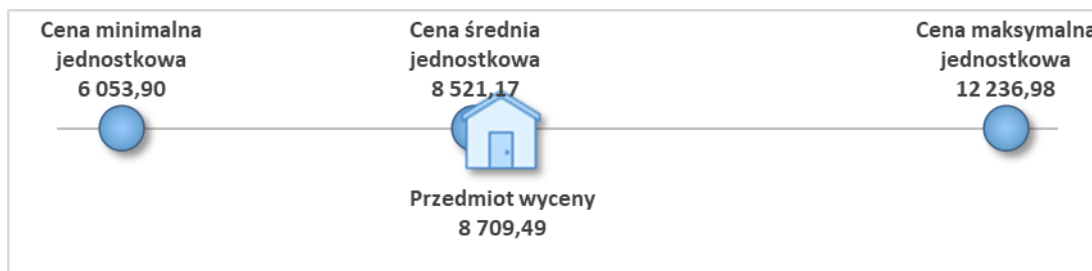
Wartość wyrażono w zaokrągleniu zgodnie z § 79 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości

7.7. Uzasadnienie wyniku wyceny

Wycenę przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa i uznaną praktyką, a uzyskana wartość jest wartością rynkową, mieszczącą się w przedziale typowych wartości za nieruchomości podobne i taka też byłaby możliwa do

uzyskania cena przy sprzedaży szacowanej nieruchomości. Określona wartość odpowiada poziomowi cen na analizowanym rynku.

Rysunek 6. Cena/wartość 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości.



8. KLAUZULE

1. Operat nie może być wykorzystany dla innych celów niż określony w niniejszym opracowaniu.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin, ani na podstawie dokumentów techniczno - prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny i nie były one przedmiotem odrębnego postępowania.
3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jego aktualności.
5. Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
6. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat działa obiektywnie jako niezależny rzeczoznawca, wolny od uzależnień od właściciela nieruchomości czy zleceniodawcy (nie dotyczy zapłaty za operat), stosując zasadę bezstronności.
7. Od dnia przekazania operatu szacunkowego autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzania danych poufnych oraz danych osobowych, wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.

9. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Odpis zwykły księgi wieczystej
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Kopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

Dokument samodzielnie wydrukowany, wydany w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika.

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
CENTRALA CENTRALNEJ INFORMACJI KSIĄG WIECZYSTYCH
ul. PIEKARNICZA 10
80-169 GDAŃSK

ODPIS ZWYKŁY KSIĘGI WIECZYTEJ

stan na dzień 2024-02-25 godz. 20:16:14

Numer księgi GD1G / 00059812 / 6

Nazwa sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU
Siedziba sądu	GDAŃSK
Kod wydziału	GD1G
Numer i nazwa wydziału	III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Typ księgi	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	

Lokal

						Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1	GDAŃSK		
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		PRZY TORZE	13	1
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, WC - 1			
Kondygnacja			1,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00051892 /			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			53,3000 M2			

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 3 WPISANO: GDAŃSK-ORUNIA W ŁAMIE 4 WPISANO: NA PODSTAWIE UMOWY UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I SPRZEDAŻY LOKALU Z DNIA 8.12.1993 R. NR REP.A/10568/93 I ZAWARTEGO W TEJ UMOWIE WNIOSKU NR 14259/93 WPISANO DNA 1 CZERWCA 1994 ROKU.	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Numer prawa			1		1, 2
Rodzaj prawa			UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	13 / 100		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		GD1G / 00051892 / 4		

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.						Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /1			4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANITA JAWORSKA, ZDZISŁAW, HELENA, 78012413422					

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1		7, 8, 10
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDAŃSKU, EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, W SPRAWIE 2205-SEE-2.711.61154161.2022.FEBJ Z 13.10.2022 R.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDAŃSKU, W SPRAWIE 2205-SEE-2.7112.73709821.2023.RK Z 16.05.2023 R.		
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDAŃSKU, W SPRAWIE 2205-SEE-2.7112.79197835.2023.RK Z 08.08.2023 R.		

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	228561,96 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY PIĘCSET SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN 96/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI ZMIENNE, ODSETKI KARNE ZA ZWŁOKĘ, PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJE I OPŁATY, KOSZTY WYCEN NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI, KOSZTY UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI-GDYBY OBOWIAZEK TEN OBCIĄŻAŁ BANK, UMOWA KREDYTU NR DK/KR-HIP-S/3427893/11 Z DNIA 01 GRUDNIA 2011 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00418410300000		

Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	106840,39 (STO SZEŚĆ TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI 39/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ Z TYTUŁU SKŁADEK: -FUS ZA OKRES 05/2016-08/2016; 12/2016-01/2017; 05/2017-07/2017; 03/2018 W KWOCIE 56.730,41ZŁ, -FUZ ZA OKRES 12/2017;02/2018-09/2018 W KWOCIE 8780,49ZŁ, -FPIFGSP ZA OKRES 05/2018-09/2018 W KWOCIE 631,92ZŁ, -ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 4970,70ZŁ;POWIEKSZONA O KWOTĘ WYNIKAJĄCĄ Z ART.110 1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECIE, DECYZJA O SYGNATURZE 100000/71/5791716653/2018/RKS Z DNIA 09.01.2019R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W GDAŃSKU, GDAŃSK, 00001775600514		

Lp. 3.				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	187549,35 (STO OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 35/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ OBEJMUJĄCA NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ Z TYTUŁU SKŁADEK: -FUS ZA OKRES 05/2020-12/2020; 05/2021-06/2022 -FUZ ZA OKRES 05/2020 -06/2020; 09/2020-12/2020; 05/2021-06/2021 -FP, FS I FGŚP ZA OKRES 06/2020; 08/2020-10/2020; 05/2021-06/2022	

		-KOSZTY UPOMNIENI, -KOSZTY EGZEKUCYJNE, -ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 24179,67ZŁ, POWIEKSZONA O KWOTĘ WYNIKAJĄCĄ Z ART.110 1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECIE, DECYZJA O SYGNATURZE 100000/71/5791716653/2022/RKS Z DNIA 30.05.2023R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W GDAŃSKU, GDAŃSK, 00001775600514	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	UMOWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I SPRZEDAŻY LOKALU , 10568/93, 1993-12-08 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)</i> DZ. KW./00014259/93/, 1993-12-13 00:00:00, 1994-06-01 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
2	DECYZJA O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI , WS/II/7222/656-1/IG/2008, 2008-12-30, PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA, GDAŃSK; 42 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GD1G/00005192/09/001, 2009-02-05 13:23:00, 2009-06-09-12.46.00.604992, NIE, 39-43 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
4	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ USTANOWIENIE HIPOTEKI , 4014/2011, 2011-12-07, MAŁGORZATA IMACH, GDAŃSK; 55-57 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GD1G/00052476/11/001, 2011-12-07 10:43:00, 2011-12-19-11.26.04.796236, NIE, 55-57 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
5	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ USTANOWIENIE HIPOTEKI , 4014/2011, 2011-12-07, MAŁGORZATA IMACH, GDAŃSK; 55-57 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GD1G/00052476/11/002, 2011-12-07 10:43:00, 2011-12-19-11.26.04.796236, NIE, 55-56 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
6	DECYZJA , 100000/71/5791716653/2018/RKS, 2019-01-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W GDAŃSKU; 93 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GD1G/00016972/19/001, 2019-03-18 12:00:00, 2019-06-11-10.18.43.018254, NIE, 88-90 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
7	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI , 2205-SEE-2.711.61154161.2022.FEBJ, 2022-10-13, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDAŃSKU; 100 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GD1G/00071860/22/001, 2022-10-15 11:13:00, 2023-01-25-11.29.31.274585, NIE, 98-99 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
8	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI , 2205-SEE-2.7112.73709821.2023.RK, 2023-05-16, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDAŃSKU; 117-118 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GD1G/00039114/23/001, 2023-05-22 11:34:00, 2023-10-03-11.49.51.500144, NIE, 114-116 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
9	DECYZJA , 100000/71/5791716653/2022/RKS, 2023-05-30, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W GDAŃSKU; 121 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GD1G/00043546/23/001, 2023-06-02 08:00:00, 2023-11-24-10.38.07.587944, NIE, 119-121 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
10	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI , 2205-SEE-2.7112.79197835.2023.RK, 2023-08-08, NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GDAŃSKU; 131-132 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GD1G/00064461/23/001, 2023-08-16 13:28:00, 2023-12-14-12.12.02.431952, NIE, 128-130 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

Legenda:

1. Prezentowana treść księgi wieczystej zawiera tylko dane aktualne (niewykreślone).
 2. Prezentowana treść księgi wieczystej nie zawiera danych o założeniu księgi wieczystej oraz o podstawie zmiany księgi wieczystej.
 3. W przypadku, gdy w treści wpisów w księdze znajduje się odwołanie do numeracji rubryk, podrubryk pól czy podpól, dla rozumienia tych wpisów należy korzystać z odpisu zupełnego.
-

Pouczenie o weryfikacji dokumentu:

1. Autentyczność dokumentu oraz aktualność danych w nim zawartych można sprawdzić przeprowadzając jego weryfikację. Weryfikacja stanowi procedurę umożliwiającą potwierdzenie, że dokument jej poddany pochodzi z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych.
2. Ważność niniejszego dokumentu nie jest zależna od przeprowadzenia procedury weryfikacji.
3. Weryfikacja samodzielnie wydrukowanego dokumentu jest możliwa za pomocą systemu teleinformatycznego dostępnego pod adresem: <https://ekw.ms.gov.pl/eukw/ogolna/weryfikacja>.
4. Weryfikacja samodzielnie wydrukowanego dokumentu jest możliwa w ciągu 24 miesięcy od chwili złożenia wniosku w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy.
5. Weryfikacja samodzielnie wydrukowanego dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się w systemie teleinformatycznym.
6. Po wejściu na stronę, o której mowa w pkt. 3, weryfikujący wprowadza niepowtarzalny identyfikator wydruku (identyfikator do weryfikacji dokumentu), znajdujący się w nagłówku pierwszej strony oraz stopce dokumentu (w dolnej części każdej strony dokumentu).
7. Wynikiem weryfikacji jest pochodząca z systemu teleinformatycznego informacja o tym, że dokument o podanym identyfikatorze:
 - a. został wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy, o dacie jego wydania i o jego treści;
 - albo
 - b. nie został wydany przez Centralną Informację w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy;
 - albo
 - c. został wydany przez Centralną Informację w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy, ale od daty jego wydania upłynęły ponad 24 miesiące.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Budynek nr 13



Wejście do lokalu nr 1



Aneks kuchenny w przedpokoju



Łazienka



UWAGA! W łazience (na zdjęciu po prawej stronie) znajduje się wejście do piwnicy zabezpieczone roletą antywłamaniową. Wg informacji uzyskanych w trakcie oględzin – piwnica nie jest użytkowana przez mieszkańców budynku.

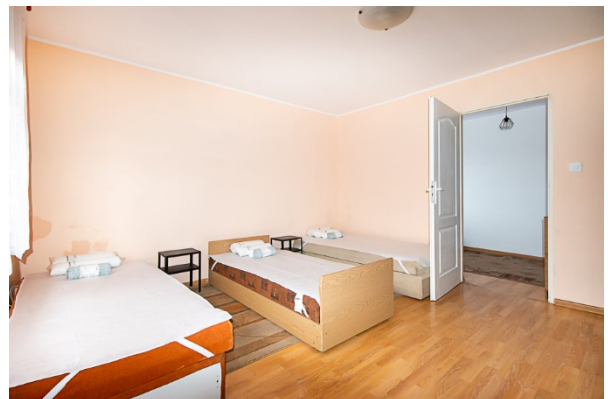
Pokój 1



Pokój 2 (przechodni do pokoju 3)



Pokój 3



Jedno z okien w lokalu



Wejście do piwnicy z zewnątrz budynku





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

2K2 Katarzyna Grolewska

80-262 Gdańsk, ul. Hugo Kołłątaja 2a / 16

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014095

zgodne 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: 03/03/2023 - 02/03/2024

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 549.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

2K2 Katarzyna Grolewska

80-262 Gdańsk, ul. Hugo Kołłątaja 2a / 16

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016110

zgodne 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: 03/03/2024 - 02/03/2025

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 731.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48