



# WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-LM-33-JB-07-20

## OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości nieruchomości lokalowej  
położonej w Gdańsku, ul. Morenowe Wzgórze 20,  
lokal nr 32, KW nr GD1G/00221176/2  
oraz wartości udziału 2/23 w garażu podziemnym  
odpowiadającemu dwóm miejscom postojowym nr 9 i 10,  
KW GD1G/00222747/3



Joanna Bonda  
rzecznawca majątkowy

tel. 509-591-641  
e-mail: bonda.joanna@gmail.com



Podpis i pieczęć  
rzecznawcy majątkowego

**WARSZAWA, 30.07.2020 r.**

**1. Przedmiot i zakres wyceny****1.1. Przedmiot wyceny**

| Adres nieruchomości |                                |                  |
|---------------------|--------------------------------|------------------|
|                     | <b>miejsowość</b>              | Gdańsk           |
|                     | <b>dzielnica</b>               | Piecki-Migowo    |
|                     | <b>ulica</b>                   | Morenowe Wzgórze |
|                     | <b>nr</b>                      | 20               |
|                     | <b>kod pocztowy</b>            | 80-283           |
|                     | <b>nr działki ewidencyjnej</b> | 6/11             |
|                     | <b>powierzchnia działki</b>    | 1,9746 ha        |
|                     | <b>nr obrębu</b>               | 050              |

|                                            |                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rodzaj nieruchomości</b>                | nieruchomość lokalowa mieszkalna                                                                                |
| <b>kondygnacja</b>                         | 1 (parter)                                                                                                      |
| <b>nr lokalu</b>                           | 32                                                                                                              |
| <b>powierzchnia lokalu</b>                 | 51,80 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| <b>pomieszczenia przynależne</b>           | piwnica o pow. 9,90 m <sup>2</sup><br>+ prawo do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca postojowego nr 195 |
| <b>udział związany z własnością lokalu</b> | 6170/1979050                                                                                                    |

**Nr księgi wieczystej**

GD1G/00221176/2

**Sąd prowadzący KW**Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,  
III Wydział Ksiąg Wieczystych

|                                   |                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Rodzaj nieruchomości</b>       | nieruchomość lokalowa niemieszkalna (hala garażowa) |
| <b>kondygnacja</b>                | -1                                                  |
| <b>nr lokalu</b>                  | hala gar.                                           |
| <b>powierzchnia lokalu</b>        | 599,60 m <sup>2</sup>                               |
| <b>udział we własności lokalu</b> | 2/23                                                |
| <b>nr miejsca postojowego</b>     | 9 i 10                                              |

**Nr księgi wieczystej**

GD1G/00222747/3

**Sąd prowadzący KW**Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,  
III Wydział Ksiąg Wieczystych**1.2. Zakres wyceny**

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości lokalowej  
 Obszar wyceniany: całość nieruchomości lokalowej nr 32 oraz udział 2/23 w hali garażowej odpowiadający dwóm miejscom postojowym nr 9 i 10  
 Składniki wyceniane: lokal mieszkalny oraz udział 2/23 w hali garażowej odpowiadający dwóm miejscom postojowym nr 9 i 10 wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu

**2. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości likwidacyjnej (WL) nieruchomości lokalowej oraz udziału 2/23 w hali garażowej dla celów postępowania upadłościowego

**3. Daty istotne dla określenia wartości przedmiotu wyceny**

|                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Data sporządzenia wyceny</b>                           | 30.07.2020 r. |
| <b>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</b> | 29.07.2020 r. |
| <b>Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny</b> | 29.07.2020 r. |
| <b>Data dokonania oględzin nieruchomości</b>              | 29.07.2020 r. |



**4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1. Zamawiający</b>                   | Syndyk masy upadłości osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą KAPRO Krzysztof Karbowski w upadłości likwidacyjnej (Sygn. postępowania XVIII GUp 94/20)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4.2. Podstawa formalna wyceny</b>      | Zlecenie Wyceny Nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4.3. Podstawy materialno-prawne</b>    | Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny<br>Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<br>Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<br>Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe<br>Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.4. Źródła danych o nieruchomości</b> | Ogłędziny nieruchomości<br>Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl)<br>Wypis z kartoteki lokalu<br>Wypis z kartoteki budynku<br>Portal internetowy: <a href="http://mapa.gdansk.gda.pl">http://mapa.gdansk.gda.pl</a><br>Uchwała Nr XLII/1494/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Myśliwskiej w mieście Gdańsku                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4.5. Podstawy metodologiczne</b>       | T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r.<br>T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r.<br>T. Kotrański: <i>Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości</i> , Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r. |

**5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny****5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny****Nr księgi wieczystej lokalu**

GD1G/00221176/2

**Sąd prowadzący KW**Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,  
III Wydział Ksiąg Wieczystych

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dział I-O<br/>Oznaczenie nieruchomości</b>           | <b>Położenie:</b> województwo: pomorskie, powiat: m. Gdańsk, miejscowość: Gdańsk<br><b>Ulica:</b> Morenowe Wzgórze 20<br><b>Nr lokalu:</b> 32<br><b>Przeznaczenie lokalu:</b> lokal mieszkalny<br><b>Opis lokalu:</b> pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka z wc - 1, komunikacja - 1<br><b>Opis pomieszczeń przynależnych:</b> komórka nr 3/11 o pow. 9,90 m <sup>2</sup><br><b>Kondygnacja:</b> 1<br><b>Odrębność:</b> tak<br><b>Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:</b> 61,70 m <sup>2</sup> |
| <b>Dział I-Sp<br/>Spis praw związanych z własnością</b> | Udział związany z własnością lokalu: 6170/1979050<br>Numer księgi wieczystej, z której wydodrębniono lokal: GD1G/00124198/2<br>Nr udziału: 252                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dział II<br/>Własność</b>                            | Krzysztof Karbowski                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia</b>       | Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dział IV Hipoteki</b>                                | Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości: <b>570.761,42 zł</b> , rodzaj wierzytelności: kapitał kredytu, odsetki, prowizje oraz inne koszty i należności uboczne, termin zapłaty: 2038-02-06, księga współobciążona: GD1G/00222747/3, inne informacje: oprocentowanie kredytu jest zmienne; umowa kredytu nr                                                                                                                                                                                                                    |



WYCENA.COM.PL

|  |                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 00752907/2008 z dnia 25.02.2008 r., wierzyciel hipoteczny: BRE Bank Spółka Akcyjna, Warszawa |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|

### Inne informacje na temat stanu prawnego nieruchomości

Stan ujawniony w Księdze Wieczystej zgodny jest ze stanem ujawnionym w kartotece lokalu:

| Nr lokalu                                                                                                                          | Nr budynku | Adres                      | Rodzaj     | Kondygnacja | Pow. uż.<br>[m <sup>2</sup> ] | Liczba<br>izb |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------|-------------|-------------------------------|---------------|
| 32                                                                                                                                 | 26         | ul. Morenowe Wzgórze 20/32 | mieszkalny | 1 (parter)  | 51.80                         | 3             |
| Identyfikator: 226101_1.0050.26_BUD.52_LOK; Liczba pomieszczeń przynależnych: 1; Powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m2]: 9.90 |            |                            |            |             |                               |               |
| Pomieszczenia przynależne: piwnica o pow. 9.90 m.kw.                                                                               |            |                            |            |             |                               |               |

### Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych

Zgodnie z art. 313. Prawa upadłościowego:

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. (...) Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. (...).

**Nie pozostaje w mocy po sprzedaży:** ujawniona w dziale IV. hipoteka.

### Nr księgi wieczystej hali garażowej

GD1G/00222747/3

### Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,  
III Wydział Ksiąg Wieczystych

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dział I-O<br/>Oznaczenie<br/>nieruchomości</b>           | <b>Położenie:</b> województwo: pomorskie, powiat: m. Gdańsk, miejscowość: Gdańsk<br><b>Ulica:</b> Morenowe Wzgórze 20<br><b>Nr lokalu:</b> hala gar.<br><b>Przeznaczenie lokalu:</b> lokal niemieszkalny<br><b>Kondygnacja:</b> 0,0<br><b>Odrębność:</b> tak<br><b>Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:</b> 599,60 m <sup>2</sup>                                                                                                             |
| <b>Dział I-Sp<br/>Spis praw związanych<br/>z własnością</b> | Udział związany z własnością lokalu: 59960/1979050<br>Numer księgi wieczystej, z której wydodrębniono lokal: GD1G/00124198/2<br>Nr udziału: 270                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dział II<br/>Własność</b>                                | Numer udziału w prawie: 19<br>Wielkość udziału: 2/23, Krzysztof Karbowski                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia</b>           | Inne wpisy określające prawo do korzystania z poszczególnych miejsc postojowych, w tym:<br><b>Wpis nr 18: sposób korzystania zgodnie z którym Krzysztof Karbowski oraz jego następcy prawni będą korzystać z wyłączeniem innych współwłaścicieli z dwóch miejsc postojowych oznaczonych numerami 9 i 10.</b>                                                                                                                                                                         |
| <b>Dział IV Hipoteki</b>                                    | Hipoteki obciążające udziały w nieruchomości, w tym:<br>Nr hipoteki: 2: Hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości: <b>570.761,42 zł</b> , rodzaj wierzytelności: kapitał kredytu, odsetki, prowizje oraz inne koszty i należności uboczne, termin zapłaty: 2038-02-06, księga współobciążona: GD1G/00221176/2, inne informacje: oprocentowanie kredytu jest zmienne; umowa kredytu nr 00752907/2008 z dnia 25.02.2008 r., wierzyciel hipoteczny: BRE Bank Spółka Akcyjna, Warszawa |

**Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych**

Zgodnie z art. 313. Prawa upadłościowego:

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. (...) Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z art. 1012. Kodeksu postępowania cywilnego: Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Art. 1013. Kodeksu postępowania cywilnego: Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

**Pozostają w mocy po sprzedaży:** ujawniona w dziale IV. Hipoteka nr 1 obciążająca udział należący do innej osoby niż Upadły

**Nie pozostaje w mocy po sprzedaży:** ujawniona w dziale IV. Hipoteka nr 2 obciążająca udział należący do Krzysztof Karbowski a powstały po powstaniu współwłasności lokalu – hali garażowej.

**Nr księgi wieczystej gruntu i budynku**

GD1G/00124198/2

**Sąd prowadzący KW**Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku,  
III Wydział Ksiąg Wieczystych

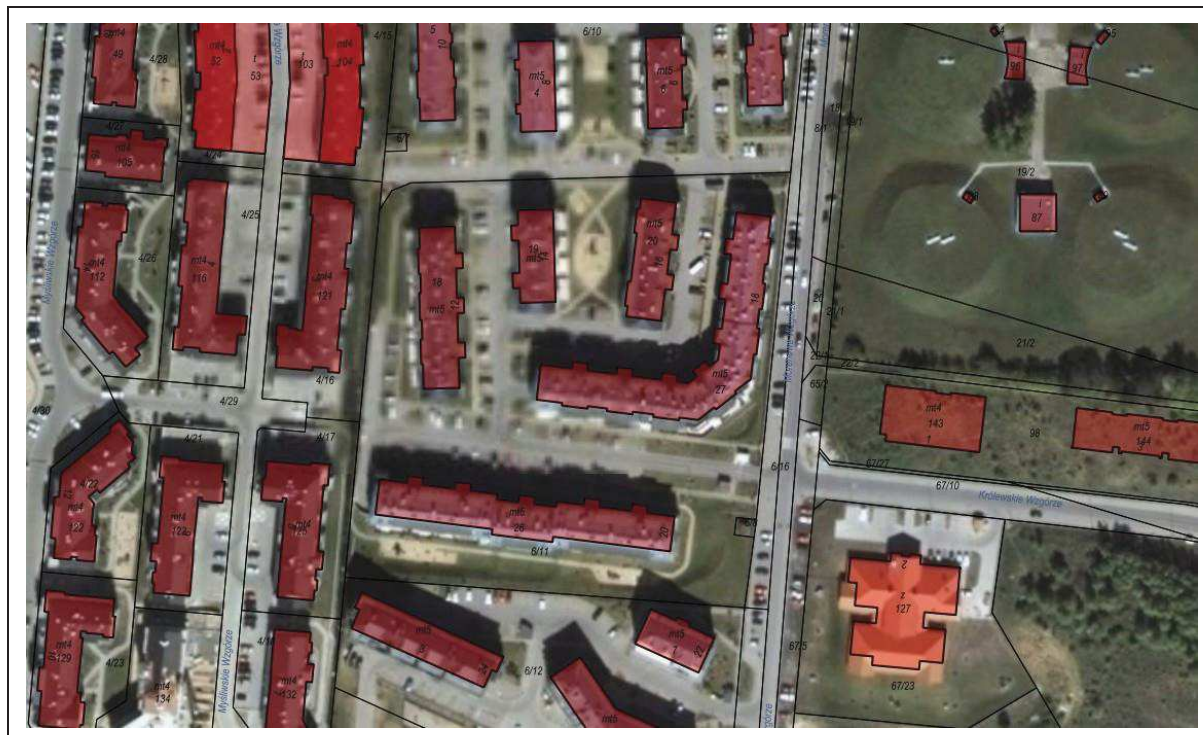
|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dział I-O</b><br><b>Oznaczenie</b><br><b>nieruchomości</b> | <b>Położenie:</b> województwo: pomorskie, powiat: m. Gdańsk, miejscowość: Gdańsk<br><b>Działka nr:</b> 6/11<br><b>Obręb:</b> 50<br><b>Ulica:</b> Morenowe Wzgórze 12, 14, 16, 18, 20<br><b>Sposób korzystania:</b> B - tereny mieszkaniowe<br><b>Obszar:</b> 1,9746 ha                                                                                                                                                                                    |
|                                                               | <b>Budynki:</b><br><b>Adres:</b> Morenowe Wzgórze 12<br><b>Liczba kondygnacji:</b> 4,5<br><b>Liczba samodzielnych lokali:</b> 46<br><b>Pow. użytkowa budynku:</b> 726,00 m <sup>2</sup><br><b>Przeznaczenie budynku:</b> budynek mieszkalny                                                                                                                                                                                                               |
|                                                               | <b>Adres:</b> Morenowe Wzgórze 14<br><b>Liczba kondygnacji:</b> 4,5<br><b>Liczba samodzielnych lokali:</b> 21<br><b>Pow. użytkowa budynku:</b> 405,00 m <sup>2</sup><br><b>Przeznaczenie budynku:</b> budynek mieszkalny                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                               | <b>Adres:</b> Morenowe Wzgórze 16<br><b>Liczba kondygnacji:</b> 4,5<br><b>Liczba samodzielnych lokali:</b> 30<br><b>Pow. użytkowa budynku:</b> 529,00 m <sup>2</sup><br><b>Przeznaczenie budynku:</b> budynek mieszkalny<br><br><b>Adres:</b> Morenowe Wzgórze 20<br><b>Liczba kondygnacji:</b> 4,5<br><b>Liczba samodzielnych lokali:</b> 76<br><b>Pow. użytkowa budynku:</b> 1285,00 m <sup>2</sup><br><b>Przeznaczenie budynku:</b> budynek mieszkalny |



WYCENA.COM.PL

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | <b>Adres:</b> Morenowe Wzgórze 18<br><b>Liczba kondygnacji:</b> 4,5<br><b>Liczba samodzielnych lokali:</b> 120<br><b>Pow. użytkowa budynku:</b> 1633,00 m <sup>2</sup><br><b>Przeznaczenie budynku:</b> budynek mieszkalny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Dział I-Sp<br/>Spis praw związanych<br/>z własnością</b> | Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dział II<br/>Własność</b>                                | W udziałach właściciela wyodrębnionych lokali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia</b>           | <p>Ograniczone prawo rzeczowe: służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę 6/9 obszaru 3,3462 ha, objętą niniejszą księgą wieczystą na rzecz każdorazowego właściciela działek nr 6/7 obszaru 0,0043 ha i 6/8 obszaru 0,0041 ha objętych księgą wieczystą nr 134675. Nieruchomość współobciążona: GD1G/00058774/0, GD1G/00143529/1.</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe:</u> nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Energa - Operator Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku oddział w Gdańsku ulica Marynarki Polskiej nr 130 KRS 0000033455, REGON 100275904 właściciela urządzeń energetycznych znajdujących się na nieruchomości polegająca na tym, że uprawniony z tytułu służebności może korzystać z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń w sposób jak najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości obciążonej.</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe:</u> nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu na rzecz spółki pod firmą Energa - Operator Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku Oddział w Gdańsku ulica Marynarki Polskiej nr 130 KRS 0000033455, REGON 100275904 zapewniająca dostęp do urządzeń sieci energetycznej znajdujących się na działce 6/11 w celu wykonywania czynności eksploatacyjnych, napraw, usuwania awarii, modernizacji, bieżących przeglądów, konserwacji i ich okresowych remontów.</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe:</u> nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Gdańska Infrastruktura Wodociągowo - Kanalizacyjna Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku ulica Na Stoku nr 50, KRS 0000216612, REGON 193079339 właściciela urządzeń i sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej znajdujących się na nieruchomości polegająca na tym, że uprawniony z tytułu służebności może korzystać z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń w sposób jak najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości obciążonej.</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe:</u> nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu na rzecz spółki pod firmą Gdańska Infrastruktura Wodociągowo - Kanalizacyjna Spółka Akcyjna Z Siedzibą w Gdańsku ulica Na Stoku nr 50, KRS 0000216612, REGON 193079339 zapewniająca dostęp do urządzeń i sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej znajdujących się na działce 6/11 w celu wykonywania czynności eksploatacyjnych, napraw, usuwania awarii, modernizacji, bieżących przeglądów, konserwacji i ich okresowych remontów.</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe:</u> nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przy ulicy Białej nr 1, KRS 0000035784, REGON 190567430 właściciela urządzeń i sieci centralnego ogrzewania znajdujących się na nieruchomości polegająca na tym, że uprawniony z tytułu służebności może korzystać z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń - w tym grupowego węzła cieplnego w budynku - i sieci w sposób jak najmniej uciążliwy dla właściciela nieruchomości obciążonej.</p> <p><u>Ograniczone prawo rzeczowe:</u> nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu na rzecz spółki pod firmą Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przy ulicy Białej nr 1, KRS 0000035784, REGON 190567430 zapewniająca dostęp do urządzeń i sieci centralnego ogrzewania (w tym węzłów cieplnych) znajdujących się na działce 6/11 w celu wykonywania czynności eksploatacyjnych, napraw, usuwania awarii, modernizacji, bieżących przeglądów, konserwacji i ich okresowych remontów tej sieci.</p> <p>Inne wpisy określające m.in. wyłączne prawo do korzystania z naziemnych miejsc postojowych w tym:</p> <p><b>Nr wpisu: 145: sposób korzystania, zgodnie z którym każdorazowy właściciel lokalu numer 32 w budynku przy ulicy Morenowe Wzgórze nr 20 będzie korzystać z wyłączeniem innych współwłaścicieli z jednego naziemnego miejsca postojowego oznaczonego numerem 195.</b></p> |
| <b>Dział IV Hipoteki</b>                                    | Brak wpisów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 5.2. Fragment mapy ewidencyjnej



## 5.3. Przeznaczenie przedmiotu wyceny

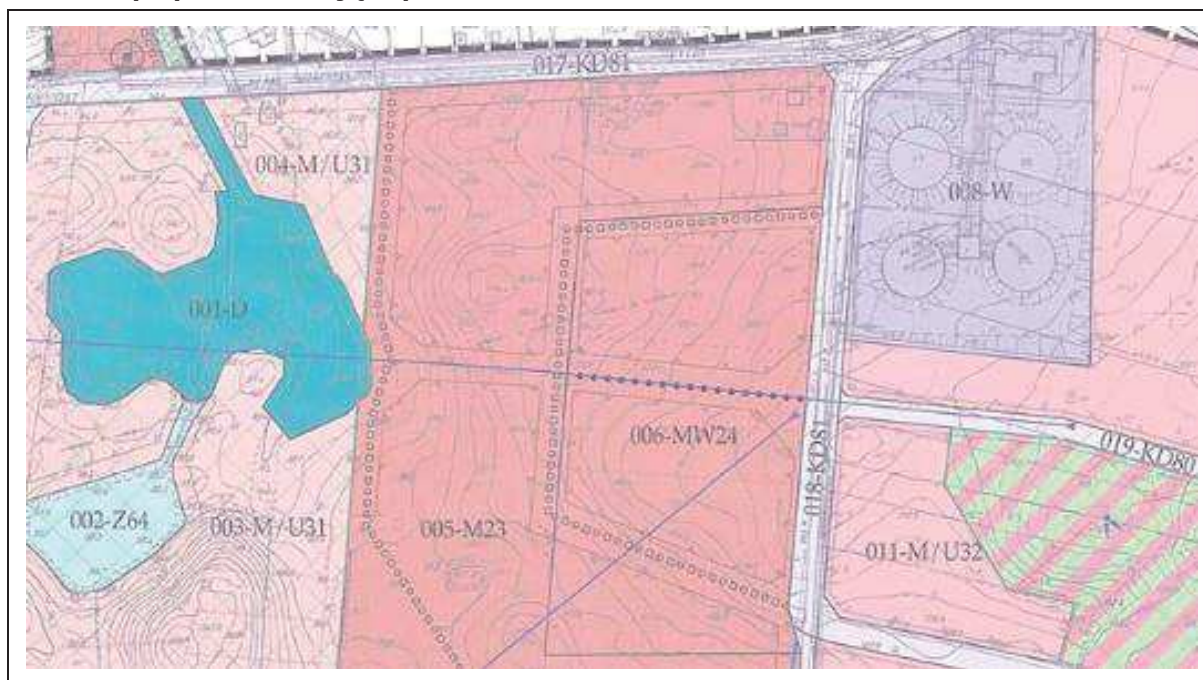
### Dane mpzp

Uchwała Nr XLII/1494/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Piecki-Migowo rejon ulicy Myśliwskiej w mieście Gdańsku

### 5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

**006 MW24** - tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej

### 5.3.2. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości



### 5.3.3. Szczegółowy opis przeznaczenia

MW24 tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej - domy mieszkalne powyżej 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej

W terenach mieszkaniowych M22, M23 i MW24 dopuszcza się:

- usługi spełniające równocześnie poniższe warunki: brak kolizji z funkcją mieszkaniową, mieszczące się w lokalach użytkowych do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem;
- wybrane budynki zamieszkania zbiorowego, niekolizyjne z funkcją mieszkaniową, np.: schronisko socjalne, internat, dom studencki, dom rencistów, dom zakonny, dom dziecka, z wyłączeniem obiektów hotelarskich.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksymalnie 50%,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,2,
- wysokość zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 18,0 m,
- formy zabudowy – dowolne,
- kształt dachu – stromy.

### 5.3.4. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania przedmiotu wyceny

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania (SOW), jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia oraz zapisy *mpzp*, sposób optymalnego zagospodarowania dla przedmiotowego lokalu zostaje określony jak funkcja mieszkalna.

## 5.4. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

### 5.4.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości

Miejscowość: Gdańsk

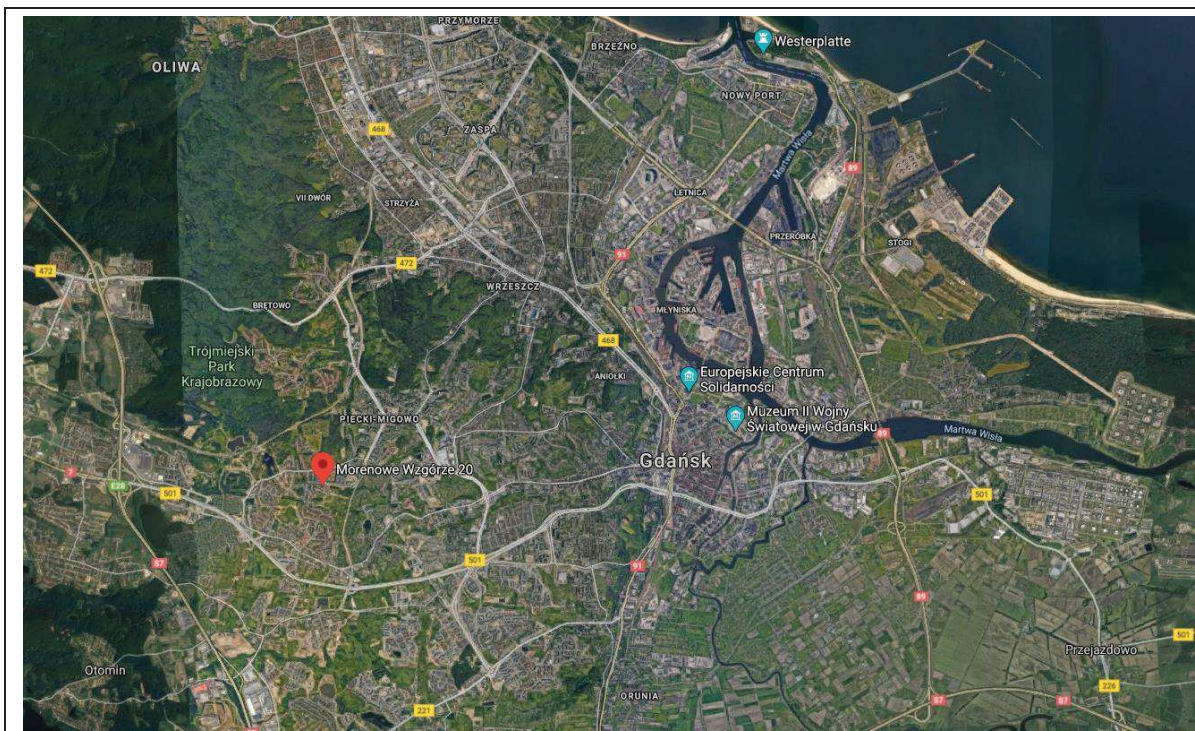
Charakter miejscowości: miasto na prawach powiatu

Liczba mieszkańców: 470.907

Powierzchnia: 261,96 km<sup>2</sup>

Gęstość zaludnienia: 1.787,5 mieszk./km<sup>2</sup>

### 5.4.2. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości



**5.4.3. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Dzielnica</b>              | Piecki-Migowo         |
| <b>Obręb</b>                  | 050                   |
| <b>Szerokość geograficzna</b> | 54,348738 N           |
| <b>Długość geograficzna</b>   | 18,565151 E           |
| <b>Odległość od centrum</b>   | 5,5 km                |
| <b>Strefa miasta</b>          | lokalizacja pośrednia |

**5.4.4. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego**

|                                   |                                                                                                |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kategoria drogi</b>            | droga gminna                                                                                   |
| <b>Oznaczenie drogi</b>           | ul. Morenowe Wzgórze                                                                           |
| <b>Standard drogi dojazdowej</b>  | asfaltowa                                                                                      |
| <b>Utrudnienia w dojeździe</b>    | brak                                                                                           |
| <b>Dostęp do drogi publicznej</b> | dojazd drogą wewnętrzną od strony ul. Morenowe Wzgórze – osiedle zamknięte, wjazd ze szlabanem |

**5.5. Stan otoczenia nieruchomości**

|                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Charakter otoczenia</b>   | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| <b>od strony północnej</b>   | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| <b>od strony południowej</b> | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |
| <b>od strony wschodniej</b>  | ul. Morenowe Wzgórze, dalej żłobek  |
| <b>od strony zachodniej</b>  | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |

**5.6. Stopień wyposażenia przedmiotu wyceny w infrastrukturę techniczną**

W przedmiotowym budynku występują następujące sieci uzbrojenia: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, teletechniczna, c.o.

**5.7. Stan techniczno-użytkowy budynku**

|                                |                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Przeznaczenie budynku</b>   | mieszkalny                                  |
| <b>Charakter budynku</b>       | budynek wieloklatkowy                       |
| <b>Rok budowy</b>              | 2008 r.                                     |
| <b>Liczba kondygnacji</b>      | 5 kondygnacji naziemnych                    |
| <b>Podpiwniczenie</b>          | 1 kondygnacja podziemna (hala garażowa)     |
| <b>Liczba lokali</b>           | 76                                          |
| <b>Pow. zabudowy</b>           | 1.285,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Stan techniczny budynku</b> | dobry                                       |
| <b>Stan użytkowy budynku</b>   | budynek użytkowany zgodnie ze swoją funkcją |

**5.8. Stan techniczno-użytkowy lokalu nr 32**

|                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kondygnacja</b>                  | 1 (parter)                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Powierzchnia użytkowa lokalu</b> | 51,80 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Pomieszczenia przynależne</b>    | piwnica o pow. 9,90 m <sup>2</sup><br>+ prawo do wyłącznego korzystania z naziemnego miejsca postojowego nr 195                                                                                                             |
| <b>Funkcjonalność lokalu</b>        | bardzo dobra (balkon, piwnica i jedno miejsce postojowe naziemne)                                                                                                                                                           |
| <b>Stan techniczny lokalu</b>       | bardzo dobry                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Opis pomieszczeń</b>             | trzy pokoje, w tym salon z aneksem kuchennym, łazienka z wc, korytarz<br>Uwaga: pierwotnie w lokalu były dwa pokoje i oddzielna kuchnia. W 2014 r. w kuchni urządzono dodatkowy pokój a w salonie urządzono aneks kuchenny. |
| <b>Sposób korzystania</b>           | lokal wykorzystywany zgodnie ze swoją funkcją                                                                                                                                                                               |

## 5.9. Stan techniczno-użytkowy miejsc postojowych nr 9 i 10

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Kondygnacja                | -1                    |
| nr lokalu                  | hala gar.             |
| powierzchnia lokalu        | 599,60 m <sup>2</sup> |
| udział we własności lokalu | 2/23                  |
| Stan techniczny mp         | dobry/typowy          |

## 6. Określenie sposobu wyceny

### 6.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W operacie szacunkowym, określono wartość rynkową nieruchomości (WR) przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW).

Definicja wartości rynkowej nieruchomości (art 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami):

*„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”.*

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW 2 3.7.: *„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywców lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy”.*

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW definiują: 3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). *„Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia”.*

### 6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podejście: podejście porównawcze, Metoda: metoda korygowania ceny średniej, Technika: n/d

### 6.3. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody szacowania

Zgodnie z art. 153. 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”.*

Zgodnie z § 4.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: *„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.”*

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„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”.*

Zgodnie z § 4.4. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: *„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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości”.*

Uwzględniając dostępność dla lokalnego rynku danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych (przynajmniej kilkanaście), do wyceny nieruchomości zastosowano **metodę korygowania ceny średniej.**



## 7. Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji”.

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia: „Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.

Niniejsza wycena poprzedzona została szczegółową analizą rynku nieruchomości z uwzględnieniem właściwego rodzaju rynku, jego obszaru i okresu badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.

## 8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej

### 8.1. Opis procedury szacowania

Procedura szacowania nieruchomości metodą korygowania ceny średniej (MKCS) zastosowana w niniejszym operacie szacunkowym polega na:

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 ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
8. Sprawdzenie nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), czy ich oceny w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych mają stany najlepsze i najgorsze.
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ ] 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 [ $C_{\text{min}}, C_{\text{max}}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W(zł/m^2) = C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$W(zł/m^2)$  – wartość jednostkowa w zł/m<sup>2</sup>,

$C_{\text{śr}}$  – cena średnia,

$u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących (cech rynkowych).

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

### 8.2. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

#### 8.2.1. Obszar rynku dla oszacowania wartości przedmiotowego lokalu

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości pkt. 3.4.:

„Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);”



Uwzględniając powyższe określa się rodzaj i obszar rynku oraz okres badania rynku:

- ✓ określenie rodzaju rynku: rynek wtórny obrotu prawem własności do lokali mieszkalnych o pow. od 40 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>;
- ✓ określenie obszaru rynku: Gdańsk, dzielnica: Piecki-Migowo, cz. obrębu: 050, ul. Morenowe Wzgórze
- ✓ określenie okresu badania cen: od początku 2018 r. do dnia wyceny

### 8.2.2. Zasób informacji pozyskanych i zgromadzonych dla analizy rynku

Do wyceny przyjęto zbiór cen transakcyjnych 35 transakcji nieruchomościami podobnymi na zdefiniowanym rynku lokalnym.

W procesie opracowywania bazy informacji o nieruchomościach, dla nieruchomości stanowiących podstawę analizy rynku, wykonane zostały m.in. następujące prace:

- ✓ określenie danych formalnych nieruchomości będących przedmiotem obrotu (dane geodezyjne i wieczystoksięgowe) oraz związane z transakcją (ceny i daty);
- ✓ określenie cech rynkowych nieruchomości takich jak: lokalizacja ogólna, otoczenie nieruchomości, stan techniczny budynku, stan techniczny lokalu, funkcjonalność lokalu, powierzchnia lokalu, lokalizacja na piętrze, typ prawa

dla zakresu zmienności cech transakcji przyjętych jako podstawa szacowania.

Bazę transakcyjną stanowiącą podstawę wyceny przedstawiono w poniższej tabeli:

| L.p. | Data transakcji | Obręb | Adres                       | Kondygnacja  | PU [m <sup>2</sup> ] | Cena transakcyjna | Cena zł/m <sup>2</sup> | Cena zł/m <sup>2</sup> zaktualizowana |
|------|-----------------|-------|-----------------------------|--------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 1    | 2018-03-21      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/23  | 1 (parter)   | 46,50                | 345.000 zł        | 7.419 zł               | 8.373 zł                              |
| 2    | 2018-03-22      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 20/38  | 3 (2 piętro) | 52,80                | 408.000 zł        | 7.727 zł               | 8.719 zł                              |
| 3    | 2018-03-23      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 16/1   | 1 (parter)   | 50,20                | 365.000 zł        | 7.271 zł               | 8.203 zł                              |
| 4    | 2018-03-29      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/109 | 3 (2 piętro) | 47,30                | 335.000 zł        | 7.082 zł               | 7.982 zł                              |
| 5    | 2018-04-04      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30/2   | 1 (parter)   | 42,20                | 345.000 zł        | 8.175 zł               | 9.204 zł                              |
| 6    | 2018-04-25      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/11  | 3 (2 piętro) | 47,50                | 300.000 zł        | 6.316 zł               | 7.084 zł                              |
| 7    | 2018-05-10      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 22/7   | 2 (1 piętro) | 41,60                | 312.000 zł        | 7.500 zł               | 8.391 zł                              |
| 8    | 2018-06-07      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30/14  | 5 (4 piętro) | 41,90                | 345.000 zł        | 8.234 zł               | 9.167 zł                              |
| 9    | 2018-06-25      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/118 | 5 (4 piętro) | 40,80                | 323.000 zł        | 7.917 zł               | 8.787 zł                              |
| 10   | 2018-06-28      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/73  | 2 (1 piętro) | 48,80                | 357.000 zł        | 7.316 zł               | 8.115 zł                              |
| 11   | 2018-07-13      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 10/37  | 4 (3 piętro) | 47,70                | 355.000 zł        | 7.442 zł               | 8.235 zł                              |
| 12   | 2018-08-02      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/92  | 3 (2 piętro) | 47,40                | 355.000 zł        | 7.489 zł               | 8.259 zł                              |
| 13   | 2018-08-20      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 4/23   | 2 (1 piętro) | 45,40                | 385.000 zł        | 8.480 zł               | 9.322 zł                              |
| 14   | 2018-08-29      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 16/20  | 2 (1 piętro) | 66,50                | 500.000 zł        | 7.519 zł               | 8.253 zł                              |
| 15   | 2018-08-30      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 2/14   | 4 (3 piętro) | 54,30                | 423.000 zł        | 7.790 zł               | 8.549 zł                              |
| 16   | 2018-08-31      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 10/34  | 3 (2 piętro) | 42,60                | 327.500 zł        | 7.688 zł               | 8.435 zł                              |
| 17   | 2018-08-31      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 20/65  | 2 (1 piętro) | 67,40                | 590.000 zł        | 8.754 zł               | 9.605 zł                              |
| 18   | 2018-09-18      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30/3   | 1 (parter)   | 46,10                | 349.000 zł        | 7.570 zł               | 8.281 zł                              |
| 19   | 2018-09-20      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 10/6   | 2 (1 piętro) | 53,40                | 395.000 zł        | 7.397 zł               | 8.089 zł                              |
| 20   | 2018-10-26      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 24/13  | 3 (2 piętro) | 46,30                | 390.000 zł        | 8.423 zł               | 9.155 zł                              |
| 21   | 2018-11-08      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/88  | 2 (1 piętro) | 50,30                | 380.000 zł        | 7.555 zł               | 8.193 zł                              |
| 22   | 2018-12-21      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 16/5   | 2 (1 piętro) | 66,70                | 484.000 zł        | 7.256 zł               | 7.813 zł                              |
| 23   | 2019-02-01      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 28/9   | 3 (2 piętro) | 60,90                | 498.000 zł        | 8.177 zł               | 8.743 zł                              |
| 24   | 2019-02-06      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 22/19  | 5 (4 piętro) | 41,20                | 330.000 zł        | 8.010 zł               | 8.557 zł                              |
| 25   | 2019-04-23      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/29  | 3 (2 piętro) | 45,90                | 395.000 zł        | 8.606 zł               | 9.079 zł                              |
| 26   | 2019-06-17      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30/15  | 5 (4 piętro) | 45,90                | 380.000 zł        | 8.279 zł               | 8.656 zł                              |
| 27   | 2019-06-19      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 12/41  | 4 (3 piętro) | 46,30                | 330.000 zł        | 7.127 zł               | 7.450 zł                              |
| 28   | 2019-07-26      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30/12  | 4 (3 piętro) | 45,80                | 397.000 zł        | 8.668 zł               | 9.006 zł                              |
| 29   | 2019-09-06      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 20/47  | 1 (parter)   | 46,00                | 395.000 zł        | 8.587 zł               | 8.862 zł                              |
| 30   | 2019-09-13      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/52  | 5 (4 piętro) | 68,50                | 460.000 zł        | 6.715 zł               | 6.923 zł                              |
| 31   | 2019-09-19      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18/116 | 5 (4 piętro) | 47,40                | 375.000 zł        | 7.911 zł               | 8.148 zł                              |
| 32   | 2019-11-27      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 20/71  | 4 (3 piętro) | 67,00                | 566.000 zł        | 8.448 zł               | 8.605 zł                              |
| 33   | 2019-12-18      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 12/31  | 1 (parter)   | 48,70                | 435.000 zł        | 8.932 zł               | 9.069 zł                              |
| 34   | 2020-03-05      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 24/4   | 1 (parter)   | 46,50                | 400.000 zł        | 8.602 zł               | 8.628 zł                              |
| 35   | 2020-03-24      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 2/2    | 1 (parter)   | 47,90                | 400.000 zł        | 8.351 zł               | 8.351 zł                              |

Poniżej przedstawiono mapę lokalizacji nieruchomości porównawczych i szacowanej (gwiazdka):



### 8.3. Uwzględnienie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu i aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny

Z dyspozycji art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika obowiązek uwzględniania w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu:

*„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.”*

W związku z powyższym dokonano analizy nieruchomości podobnych na zdefiniowanym rynku lokalnym pod względem wpływu czasu na kształtowanie się poziomu cen (trendu czasowego).

#### 8.3.1. Określenie okresu badania rynku lokalnego

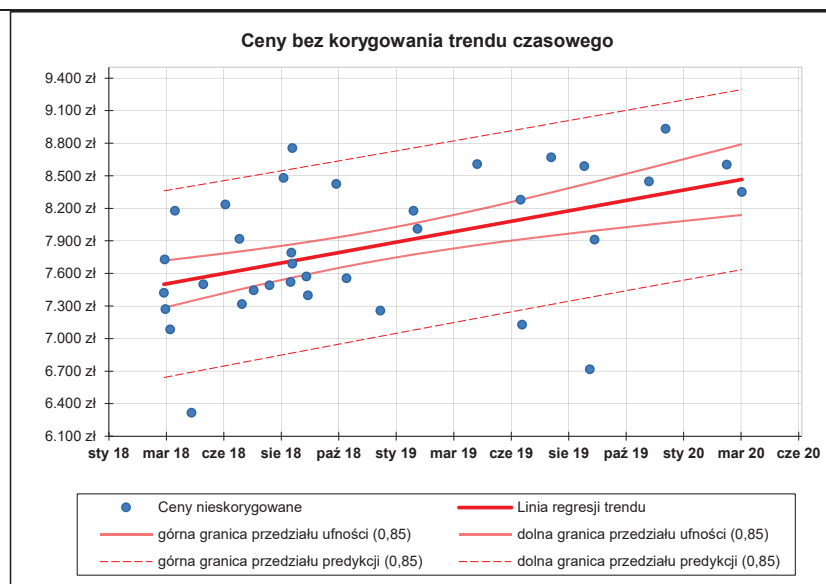
Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

*„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.*

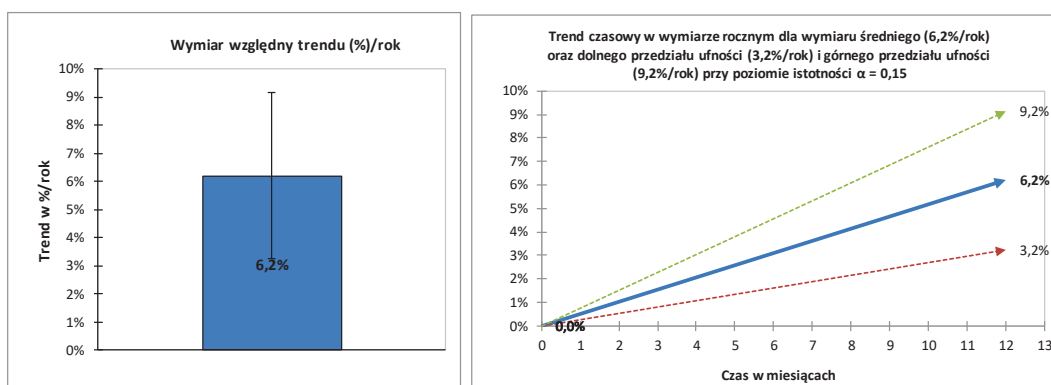
#### 8.3.2. Analiza trendu czasowego dla nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy rynku obejmującej posiadaną bazę transakcyjną, można stwierdzić, że na terenie rynku lokalnego występował istotny trend zmiany cen jednostkowych w czasie dla nieruchomości lokali mieszkalnych.

Kształtowanie się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie dla rynku lokalnego przedstawia poniższy graf:



Analiza kształtowania się trendu zmiany cen jednostkowych w czasie pokazuje, że trend jest istotny, to znaczy jest wykazany jako pewny na zadanym poziomie istotności ( $\alpha=0,15$ ), określającym maksymalne dopuszczalne prawdopodobieństwo popełnienia błędu przyjęcia istnienia trendu w sytuacji, gdy zależność cen od czasu jest jedynie efektem przypadkowego układu danych.



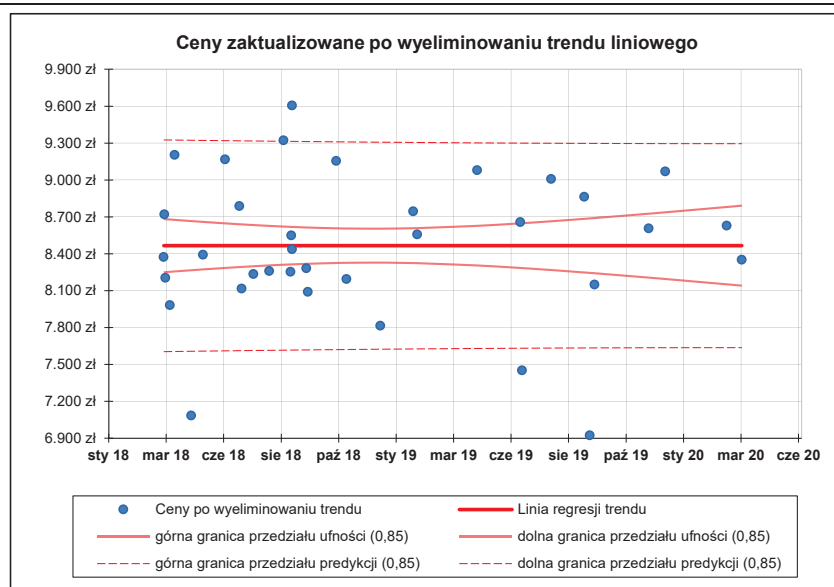
Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 3,085 jest większa niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret.,  $\alpha, n-2$ ) wynoszącej 1,474. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 0,41% i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić istotność statystyczną występowania trendu.

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi **ok. 6,2%/rok** i można określić go jako dość słaby trend rosnący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok.  $\pm 3\%$ . Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od 3,2%/rok do 9,2%/rok.

### 8.3.3. Aktualizacja cen jednostkowych

Uwzględniając stwierdzoną istotność występowania trendu zmiany cen jednostkowych w określonym okresie badania rynku lokalnego dokonano aktualizacji cen w tym okresie zgodnie z parametrami trendu liniowego stwierdzonymi dla tego okresu.



Powyższa aktualizacja cen jednostkowych, pozwalająca na pełną eliminację wpływu czasu na ceny, uwzględnia w efekcie kwestie podaży i popytu na rynku lokalnym oraz wynikające z tego ruchy cen, które są wyrazem relacji popytu i podaży.

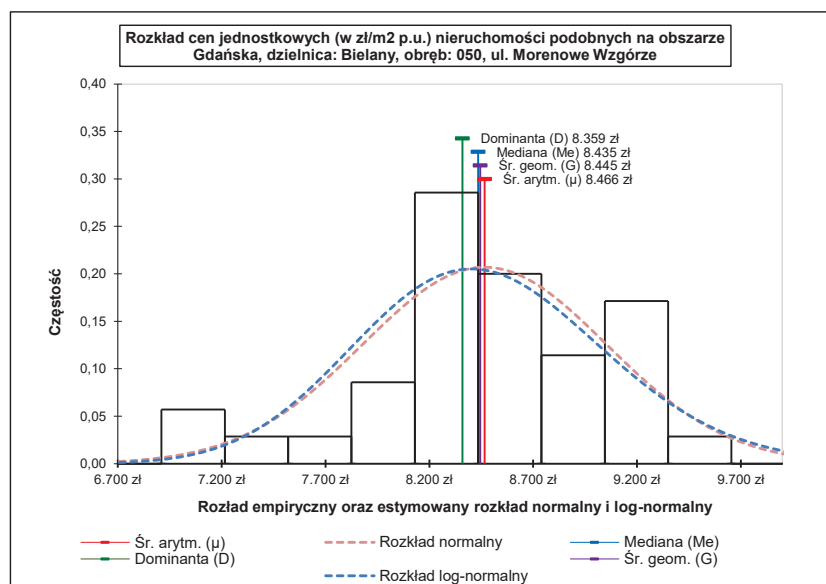
W efekcie wszystkie ceny jednostkowe z posiadanej bazy informacji, w drodze procedury określenia wymiaru trendu w okresie badania rynku lokalnego i jego eliminacji, zostały w zaktualizowane a wycena nieruchomości i analiza rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych dokonana zostanie w wartościach zaktualizowanych.

Przy analizie trendu czasowego wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny służący do analizy trendu czasowego autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex\_trend v. 1.0.4*

#### 8.4. Charakterystyka rynku w aspekcie kształtowania się cen jednostkowych

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen (...)”.

Histogram rozkładu aktualnych cen jednostkowych charakteryzuje i wizualizuje kształtowanie się cen jednostkowych dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych.



##### 8.4.1. Poziom cen jednostkowych dla nieruchomości podobnych

Miary tendencji centralnej (koncentracji) określające typowy poziom obserwowanych dla nieruchomości podobnych cen jednostkowych przedstawia poniższa tabela:



| L.p. | Miary tendencji centralnej                       | Wartość                    |
|------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| 1    | Średnia arytmetyczna ( $\mu$ )                   | <b>8.466,00 zł</b>         |
| 2    | Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]      | 5%                         |
| 3    | Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$ | 195,00 zł                  |
| 4    | Przedział ufności średniej $\pm$ %               | 2,3%                       |
| 5    | Przedział średniej od... do...                   | 8.271,00 zł<br>8.661,00 zł |
| 6    | Mediana (Me)                                     | <b>8.435,00 zł</b>         |
| 7    | Dominanta (D)                                    | <b>8.359,00 zł</b>         |
| 8    | Średnia geometryczna (G)                         | <b>8.445,00 zł</b>         |

Średnia arytmetyczna cen nieruchomości podobnych wynosi **8.466 zł/m<sup>2</sup>**, mediana cen wynosi **8.435 zł/m<sup>2</sup>**, średnia geometryczna wynosi **8.445 zł/m<sup>2</sup>** a dominanta wynosi **8.359 zł/m<sup>2</sup>**.

#### 8.4.2. Zmienność i modalność rozkładu cen jednostkowych

Miary zmienności obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

| L.p. | Miary zmienności                           | Wartość          |
|------|--------------------------------------------|------------------|
| 9    | Odchylenie standardowe ( $\sigma$ )        | <b>588,00 zł</b> |
| 10   | Współczynnik zmienności ( $\sigma/\mu$ ) % | <b>6,9%</b>      |
| 11   | Wartość minimalna                          | 6.923,00 zł      |
| 12   | Wartość maksymalna                         | 9.605,00 zł      |
| 13   | Rozstęp empiryczny $\Delta C(E)$           | 2.682,00 zł      |

Współczynnik zmienności cen jednostkowych wynosi ok. 6,9%, co pozwala określić stan zróżnicowania rynku nieruchomości podobnych jako „rynek jednorodny, nie zróżnicowany”.

Wartość minimalna i maksymalna cen jednostkowych nieruchomości podobnych wynosi odpowiednio  $C_{\min} = 6.923 \text{ zł/m}^2$  i  $C_{\max} = 9.605 \text{ zł/m}^2$ , co stanowi empiryczny rozstęp cenowy rynku  $\Delta C$  wynoszący  $2.682 \text{ zł/m}^2$ .

Rozkład cen jednostkowych na nieruchomości podobnych jest rozkładem jednomodalnym, tzn. nie wykazuje segmentacji rynku na oddzielne subrynki – wtedy rozkład byłby dwumodalny lub wielomodalny, z występowaniem oddzielnej dominanty (mody) dla każdego z oddzielnych segmentów rynku.

#### 8.4.3. Symetryczność rozkładu cen jednostkowych nieruchomości podobnych

Miary symetryczności/asymetrii obserwowanych cen jednostkowych nieruchomości podobnych przedstawia poniższa tabela:

| L.p. | Miary symetrii/asymetrii                            | Wartość   |
|------|-----------------------------------------------------|-----------|
| 14   | Skośność                                            | -0,614    |
| 15   | Średnia - mediana ( $[(\mu - Me)/\mu]$ w %)         | 0,4%      |
| 16   | Średnia - dominanta ( $[(\mu - D)/\mu]$ w %)        | 1,3%      |
| 17   | Średnia - śr. geometryczna ( $[(\mu - G)/\mu]$ w %) | 0,2%      |
| 18   | Semiodchylenie standardowe dolne                    | 429,00 zł |
| 19   | Semiodchylenie standardowe górne                    | 297,00 zł |
| 20   | Semiodchylenie standardowe górne / dolne            | 0,692     |

Rozkład cen transakcyjnych nieruchomości podobnych cechuje się skośnością wynoszącą ok. - **0,614** oraz małą różnicą pomiędzy średnią arytmetyczną i medianą cen jednostkowych wynoszącą ok. **0,4%**, pomiędzy średnią arytmetyczną i dominantą wynoszącą ok. **1,3%** oraz pomiędzy średnią arytmetyczną i średnią geometryczną cen jednostkowych wynoszącą ok. **0,2%**.

Semiodchylenie standardowe dolnej połowy cen wynosi **429 zł/m<sup>2</sup>** a górnej **297 zł/m<sup>2</sup>**, co wyznacza stosunek odchyłeń standardowych dla lewej i prawej części rozkładu cen nieruchomości podobnych wynoszący: **0,692**. Oznacza to, że mamy do czynienia z **lekko lewoskośnym** rozkładem cen nieruchomości podobnych.

#### 8.4.4. Obliczenie hipotetycznego przedziału cenowego

Empiryczny (zaobserwowany na rynku) rozstęp cenowy rynku  $\Delta C$  jest węższy od cen wynikających z pełnej potencjalnie możliwej rozpiętości rynku, co wynika z faktu, że na rynku nie są bezpośrednio obserwowane transakcje nieruchomościami o wszystkich cechach najgorszych i wszystkich cechach najlepszych w ramach obserwowanej zmienności stanów cech rynkowych.

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM - Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 6.3.-6.5:

„6.3. Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen.

6.5. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego. (...)”

Uwzględniając powyższe w przypadku analizowanego rynku mamy do czynienia z sytuacją, którą przewiduje *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* w pkt. 6.5., czyli zachodzi konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji dla potrzeb określania hipotetycznego przedziału cenowego  $\Delta C$ .

Uwzględniając wyniki analizy rynku w postaci wag wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ( $\Delta C$ ), oraz uwzględniając odchylenia standardowe uzyskiwanych cen jednostkowych można analitycznie obliczyć, poprzez uwzględnienie odpowiednio dla  $C_{hmin}$  wszystkich najgorszych a dla  $C_{hmax}$  wszystkich najlepszych stanów cech, odpowiednio dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, wg poniższych wzorów.

$$C_{hmin} = Me - 2 * L_s * S_{SD}$$

$$C_{hmax} = Me + 2 * L_s * S_{SG}$$

gdzie:

$C_{hmin}$ ,  $C_{hmax}$  – hipotetyczne ceny odpowiednio dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najgorszych i najlepszych na danym rynku, w analizowanym zakresie zmienności cech rynkowych

Me – mediana cen

$L_s$  – liczba semiodchyliń standardowych

$S_{SD}$  – semi-odchylenie standardowe dolnej połowy danych

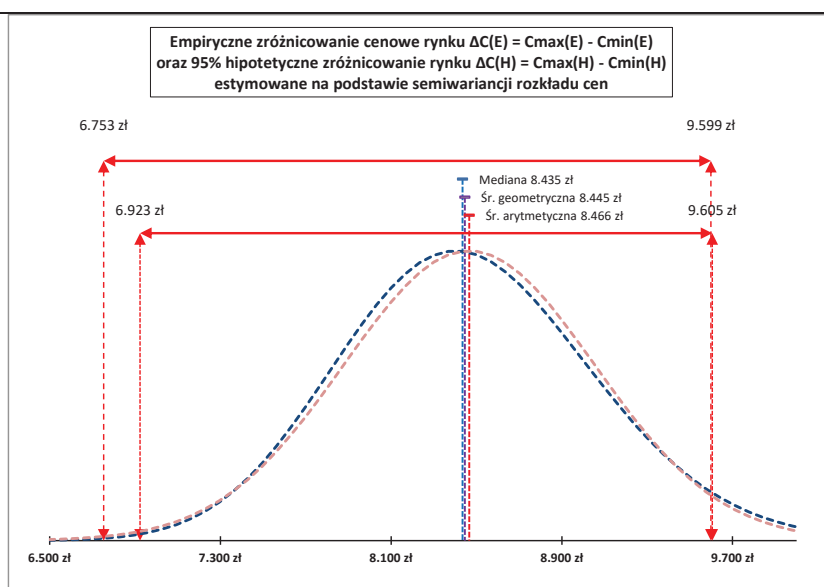
$S_{SG}$  – semi-odchylenie standardowe górnej połowy danych

Obliczenia, zgodnie z uzyskanymi wynikami dotyczącymi zmienności oraz symetrii/asymetrii rozkładu cen nieruchomości podobnych z wykorzystaniem semiodchyliń standardowych dolnej i górnej połowy rozkładu cen, hipotetycznej ceny minimalnej  $C_{hmin}$  dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najgorsze na danym rynku i hipotetycznej ceny maksymalnej  $C_{hmax}$  dla nieruchomości posiadającej wszystkie oceny cech najlepsze na danym rynku oraz wynikającego z nich hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku  $\Delta C(H)$  przedstawia poniższa tabela.

| L.p. | Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku $\Delta C(H)$                   | Wartość            |
|------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 21   | Uwzględniona rozpiętość rynku                                     | 95,0%              |
| 22   | Liczba semiodchyliń standardowych $\pm$                           | 1,960              |
| 23   | Hipotetyczna estymowana $C_{min}(H)$                              | 6.753,00 zł        |
| 24   | Hipotetyczna estymowana $C_{max}(H)$                              | 9.599,00 zł        |
| 25   | <b>Hipotetyczny rozstęp cenowy rynku <math>\Delta C(H)</math></b> | <b>2.846,00 zł</b> |

Obliczone relacje empirycznej  $C_{emin}/C_{emax}$  i hipotetycznej  $C_{hmin}/C_{hmax}$  ceny minimalnej/maksymalnej oraz empirycznego  $\Delta C(E)$  i hipotetycznego  $\Delta C(H)$  zróżnicowania cenowego rynku obrazuje poniższy wykres.





Przy analizie rozkładu i hipotetycznej ceny minimalnej/maksymalnej hipotetycznego zróżnicowania cenowego rynku  $\Delta C(H)$  wykorzystano specjalistyczny arkusz analityczny autorstwa rzm Tomasza Kotrańskiego, MPAI w wersji *rex\_histogram v. 2.0*.

### 8.5. Ustalenie cech rynkowych oraz zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych nieruchomości

Z Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) PFSRM – Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.6.

„Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to itd. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.”

Liczbę cech rynkowych oraz liczbę i charakterystykę stanów dla poszczególnych cech rynkowych istotnie wpływających na zróżnicowanie cenowe nieruchomości podobnych określono na podstawie analizy rynku lokalnego.

Uwzględniając, rodzaj rynku, jego obszar i okres badania oraz dostępność danych ustalono następujące cechy nieruchomości (atrybuty), zwane dalej cechami rynkowymi, oraz stany tych cech rynkowych (stopnie) wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

#### 1. Lokalizacja ogólna

| Stopień                 | Opis                                                          |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>4 - bardzo dobra</b> | centralne lokalizacje miejscowości                            |
| <b>3 - dobra</b>        | lokalizacje otaczające centrum miejscowości                   |
| <b>2 - przeciętna</b>   | lokalizacje o pośredniej lokalizacji                          |
| <b>1 - dostateczna</b>  | lokalizacje oddalone od centrum miejscowości                  |
| <b>0 - słaba</b>        | lokalizacje peryferyjne i przylegające do granic miejscowości |

#### 2. Otoczenie nieruchomości

| Stopień               | Opis                                                                                                                                                 |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2 - lepsze</b>     | brak hałasu i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w <u>dobrym stanie, sąsiedztwo zieleni urządzonej</u>                           |
| <b>1 - przeciętne</b> | typowy hałas i uciążliwości sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w <u>dobrym stanie, zieleń urządzona w pobliżu</u>                            |
| <b>0 - gorsze</b>     | możliwość występowania hałasu intensywnego i uciążliwego sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w gorszym stanie, nie występuje zieleń urządzona |

**3. Stan techniczny budynku**

| Stopień                 | Opis                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4 - bardzo dobry</b> | obiekt nowopowstały lub po kapitalnym remoncie połączonym z modernizacją, wybudowany z wykorzystaniem materiałów o podwyższonej jakości. Elementy obiektu (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są w stanie nienaruszonym                                                                                    |
| <b>3 - dobry</b>        | elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdolne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie) |
| <b>2 - dostateczny</b>  | elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są zadowalająco utrzymane. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Może wystąpić konieczność wymiany niektórych elementów wykazujących największe zużycie                                          |
| <b>1 - słaby</b>        | elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są utrzymane słabo. Celowy jest remont polegający na większych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Występuje konieczność wymiany niektórych elementów wykazujących największe zużycie                                                            |
| <b>0 - zły</b>          | w elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienia. Wymagany jest remont kapitalny                                                                                  |

**4. Stan techniczny lokalu**

| Stopień                 | Opis                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4 - bardzo dobry</b> | po kapitalnym remoncie lub nowy. Elementy stanu wykończeniowego podwyższonej jakości. Stolarka okienna i drzwiowa, podłóża, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w <u>bardzo dobrym stanie</u>                                           |
| <b>3 - dobry</b>        | dobry stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdolne do eksploatacji <u>po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie)</u>                                                                                                      |
| <b>2 - przeciętny</b>   | przeciętny stan ww. elementów bez ubytków, sprawne, zdolne do eksploatacji <u>po standardowym odświeżającym remoncie</u>                                                                                                                    |
| <b>1 - dostateczny</b>  | uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego kwalifikujące się do wymiany lub częściowego remontu, sprawne instalacje. Stolarka okienna i drzwiowa, podłóża, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w <u>akceptowalnym stanie</u>           |
| <b>0 - zły</b>          | lokal w stanie deweloperskim, do wykończenia lub do kapitalnego remontu, uszkodzenia elementów stanu wykończeniowego zwłaszcza okien, drzwi, armatury i podłóg wymagające remontu lub wymiany. Konieczny remont elementów stanu wykończenia |

**5. Funkcjonalność lokalu**

| Stopień                 | Opis                                                            |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>4 - wybitna</b>      | dodatkowe funkcjonalności: schowek/balkon i 2 miejsca postojowe |
| <b>3 - bardzo dobra</b> | dodatkowe funkcjonalności: schowek/balkon i 1 miejsce postojowe |
| <b>2 - dobra</b>        | dodatkowe funkcjonalności: schowek/balkon                       |
| <b>1 - typowa</b>       | dodatkowe funkcjonalności: balkon/ogródek                       |
| <b>0 - podstawowa</b>   | brak dodatkowych funkcjonalności i pomieszczeń przynależnych    |

**6. Powierzchnia lokalu**

| Stopień                  | Opis                                                     |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>6 - bardzo dobra</b>  | powyżej 160 m <sup>2</sup>                               |
| <b>5 - dobra</b>         | poniżej 20 m <sup>2</sup> lub (140-160> m <sup>2</sup> ) |
| <b>4 - pow. średniej</b> | (20-30> m <sup>2</sup> lub (120-140 m <sup>2</sup> >)    |
| <b>3 - średnia</b>       | (30-40> m <sup>2</sup> lub (100-120 m <sup>2</sup> >)    |
| <b>2 - pon. średniej</b> | (40-50> m <sup>2</sup> lub (80-100 m <sup>2</sup> >)     |
| <b>1 - lepsza</b>        | (50-60> m <sup>2</sup> lub (70-80 m <sup>2</sup> >)      |
| <b>0 - zła</b>           | (60-70> m <sup>2</sup> )                                 |

**7. Lokalizacja na piętrze**

| Stopień                 | Opis                     |
|-------------------------|--------------------------|
| <b>4 - bardzo dobra</b> | piętra wysokie (z windą) |
| <b>3 - dobra</b>        | I. lub II. piętro        |
| <b>2 - przeciętna</b>   | pośrednie piętra         |
| <b>1 - dostateczna</b>  | ostatnie piętro          |
| <b>0 - zła</b>          | parter                   |

**8. Typ prawa**

| Stopień             | Opis                                      |
|---------------------|-------------------------------------------|
| <b>1 - własność</b> | własność lokalu                           |
| <b>0 - swpdl</b>    | spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu |

**8.6. Wagi wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych/czynszów****8.6.1. Przyjęta postać wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych**

Zgodnie z *Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)* PFSRM - *Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI 1) Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości* pkt. 3.8.:

„Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.”

W niniejszej wycenie przyjęto wielkość wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych w postaci udziału procentowego w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ( $\Delta C$ ) ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny nieruchomości.

Przyjęte w drodze analizy preferencji uczestników oraz analizy rynku przyjęto następujące wagi cech rynkowych dla pełnej zmienności stanów cech rynkowych.

**Określenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym różnicowaniu rynku  $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$  przy pełnym zakresie zmienności stanów cech rynkowych z określeniem zmienności cech (liczby stanów cech)**

| L.p.         | Cechy rynkowe           | Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech | Stan minimalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech | Stan maksymalny cechy na rynku uwzględniony w badaniu wag cech | Liczba stanów dla całkowitej zmienności stanów cech rynkowej | Zmienność cechy dla pełnej zmienności stanów cech na rynku |
|--------------|-------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1.           | Lokalizacja ogólna      | <b>23,9%</b>                                     | <b>0 - słaba</b>                                              | <b>4 - bardzo dobra</b>                                        | 5                                                            | 4                                                          |
| 2.           | Otoczenie nieruchomości | <b>20,7%</b>                                     | <b>0 - gorsze</b>                                             | <b>2 - lepsze</b>                                              | 3                                                            | 2                                                          |
| 3.           | Stan techniczny budynku | <b>12,8%</b>                                     | <b>0 - zły</b>                                                | <b>4 - bardzo dobry</b>                                        | 5                                                            | 4                                                          |
| 4.           | Stan techniczny lokalu  | <b>22,1%</b>                                     | <b>0 - zły</b>                                                | <b>4 - bardzo dobry</b>                                        | 5                                                            | 4                                                          |
| 5.           | Funkcjonalność lokalu   | <b>4,6%</b>                                      | <b>0 - podstawowa</b>                                         | <b>4 - wybitna</b>                                             | 5                                                            | 4                                                          |
| 6.           | Powierzchnia lokalu     | <b>5,0%</b>                                      | <b>0 - zła</b>                                                | <b>6 - bardzo dobra</b>                                        | 7                                                            | 6                                                          |
| 7.           | Lokalizacja na piętrze  | <b>6,7%</b>                                      | <b>0 - zła</b>                                                | <b>4 - bardzo dobra</b>                                        | 5                                                            | 4                                                          |
| 8.           | Typ prawa               | <b>4,2%</b>                                      | <b>0 - swpdl</b>                                              | <b>1 - własność</b>                                            | 2                                                            | 1                                                          |
| <b>Suma:</b> |                         | <b>100,0%</b>                                    |                                                               |                                                                |                                                              |                                                            |

**8.6.2. Przeliczenie wartości wag cech rynkowych w stosunku do zmienności cech rynkowych zbioru nieruchomości przyjętych jako podstawa oszacowania**

Nieruchomości podobne stanowiące podstawę wyceny stanowią wycinek całkowitej możliwej zmienności stanów dla poszczególnych cech rynkowych. Zawężenie zmienności stanów cech rynkowych przedstawia poniższe zestawienie.

**Przeliczenie %-owe wag cech rynkowych jako udziału w hipotetycznym różnicowaniu rynku  $\Delta C(H) = C_{\max}(H) - C_{\min}(H)$  przy zakresie zmienności stanów cech rynkowych przyjętym na podstawie zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny**

| L.p.         | Cechy rynkowe           | Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech | Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy | Stan minimalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny | Stan maksymalny cech nieruchomości stanowiących podstawę wyceny | Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowych | Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku |
|--------------|-------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1.           | Lokalizacja ogólna      | <b>23,9%</b>                                     | 5,98%                                      | <b>2 - przeciętna</b>                                          | <b>2 - przeciętna</b>                                           | 1                                                            | 0 / 4                                                            |
| 2.           | Otoczenie nieruchomości | <b>20,7%</b>                                     | 10,35%                                     | <b>1 - przeciętne</b>                                          | <b>1 - przeciętne</b>                                           | 1                                                            | 0 / 2                                                            |
| 3.           | Stan techniczny budynku | <b>12,8%</b>                                     | 3,20%                                      | <b>3 - dobry</b>                                               | <b>3 - dobry</b>                                                | 1                                                            | 0 / 4                                                            |
| 4.           | Stan techniczny lokalu  | <b>22,1%</b>                                     | 5,53%                                      | <b>3 - dobry</b>                                               | <b>4 - bardzo dobry</b>                                         | 2                                                            | 1 / 4                                                            |
| 5.           | Funkcjonalność lokalu   | <b>4,6%</b>                                      | 1,15%                                      | <b>1 - typowa</b>                                              | <b>3 - bardzo dobra</b>                                         | 3                                                            | 2 / 4                                                            |
| 6.           | Powierzchnia lokalu     | <b>5,0%</b>                                      | 0,83%                                      | <b>0 - zła</b>                                                 | <b>2 - pon. średniej</b>                                        | 3                                                            | 2 / 6                                                            |
| 7.           | Lokalizacja na piętrze  | <b>6,7%</b>                                      | 1,68%                                      | <b>0 - zła</b>                                                 | <b>3 - dobra</b>                                                | 4                                                            | 3 / 4                                                            |
| 8.           | Typ prawa               | <b>4,2%</b>                                      | 4,20%                                      | <b>1 - własność</b>                                            | <b>1 - własność</b>                                             | 1                                                            | 0 / 1                                                            |
| <b>Suma:</b> |                         | <b>100,0%</b>                                    |                                            |                                                                |                                                                 |                                                              |                                                                  |

W związku z powyższym należy odpowiednio proporcjonalnie przeliczyć wagi cech rynkowych bez uwzględniania wpływu całej lub części zmienności tej cechy rynkowej, która nie wpływa na różnicowanie cen transakcyjnych., co przedstawia poniższa tabela.

| L.p.  | Cechy rynkowe           | Waga cechy dla całkowitej zmienności stanów cech | Liczba stanów dla przyjętej zmienności stanów cech rynkowej | Rozpiętość cechy względem pełnej zmienności stanów cech na rynku | Udział rozpiętości stanów przyjętych w zmienności całkowitej cechy | Wkład cechy w zmienność cen w stosunku do pełnej zmienności cech | Waga cechy z uwzględnieniem zmienności stanów cech | Waga cechy na 1 stopień zmiany stanu cechy rynkowej |
|-------|-------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1.    | Lokalizacja ogólna      | 23,9%                                            | 1                                                           | 0 / 4                                                            | 0,000                                                              | 0,000                                                            | 0,0%                                               | 0,00%                                               |
| 2.    | Otoczenie nieruchomości | 20,7%                                            | 1                                                           | 0 / 2                                                            | 0,000                                                              | 0,000                                                            | 0,0%                                               | 0,00%                                               |
| 3.    | Stan techniczny budynku | 12,8%                                            | 1                                                           | 0 / 4                                                            | 0,000                                                              | 0,000                                                            | 0,0%                                               | 0,00%                                               |
| 4.    | Stan techniczny lokalu  | 22,1%                                            | 2                                                           | 1 / 4                                                            | 0,250                                                              | 0,055                                                            | 38,1%                                              | 38,06%                                              |
| 5.    | Funkcjonalność lokalu   | 4,6%                                             | 3                                                           | 2 / 4                                                            | 0,500                                                              | 0,023                                                            | 15,8%                                              | 7,92%                                               |
| 6.    | Powierzchnia lokalu     | 5,0%                                             | 3                                                           | 2 / 6                                                            | 0,333                                                              | 0,017                                                            | 11,5%                                              | 5,74%                                               |
| 7.    | Lokalizacja na piętrze  | 6,7%                                             | 4                                                           | 3 / 4                                                            | 0,750                                                              | 0,050                                                            | 34,6%                                              | 11,54%                                              |
| 8.    | Typ prawa               | 4,2%                                             | 1                                                           | 0 / 1                                                            | 0,000                                                              | 0,000                                                            | 0,0%                                               | 0,00%                                               |
| Suma: |                         | 100,0%                                           |                                                             |                                                                  |                                                                    | 0,145                                                            | 100,0%                                             |                                                     |

Powyżej przeliczone w stosunku do zmienności cech wagi rynkowe przyjęte zostaną do dalszych obliczeń zmienności cenowej rynku ( $\Delta C$ ) i wyceny nieruchomości.

### 8.7. Charakterystyka wycenianego lokalu z przedstawieniem ocen stanów cech w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Na podstawie źródeł informacji o szacowanym lokalu stwierdzono i przyjęto do wyceny następujące cechy rynkowe, zgodnie z zakresem i celem wyceny:

| L.p. | Cecha rynkowa           | Stopień cechy    | Opis stanu cechy rynkowej                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Lokalizacja ogólna      | 2 - przeciętna   | lokalizację o pośredniej lokalizacji                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2    | Otoczenie nieruchomości | 1 - przeciętne   | typowy hałas i uciążliwość sąsiedztwa społecznego, zabudowa sąsiednia w dobrym stanie, zieleni urządzona w pobliżu                                                                                                                                                                                             |
| 3    | Stan techniczny budynku | 3 - dobry        | elementy obiektu (konstrukcji, wykończenia) są należycie utrzymane, nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania elementów, bez ubytków. Wszystkie elementy obiektu sprawne, zdadne do eksploatacji po standardowym odświeżającym remoncie (malowanie, mycie) |
| 4    | Stan techniczny lokalu  | 4 - bardzo dobry | po kapitalnym remoncie lub nowy. Elementy stanu wykończeniowego podwyższonej jakości. Stolarka okienna i drzwiowa, podłoga, okładziny i posadzki, tynki, instalacje w bardzo dobrym stanie                                                                                                                     |
| 5    | Funkcjonalność lokalu   | 3 - bardzo dobra | dodatkowe funkcjonalności: schowek/balkon i 1 miejsce postojowe                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6    | Powierzchnia lokalu     | 1 - lepsza       | (50-60> m <sup>2</sup> lub (70-80 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7    | Lokalizacja na piętrze  | 0 - zła          | parter                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8    | Typ prawa               | 1 - własność     | własność lokalu                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

\*Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o pow 9,90 m<sup>2</sup>, dodatkowo z lokalem związane jest prawo do wyłącznego korzystania z jednego naziemnego miejsca postojowego nr 195. Fakt występowania pomieszczeń przynależnych został uwzględniony w cenie rynkowej „Funkcjonalność lokalu”. Stan tej cechy dla szacowanego lokalu został określony jako „bardzo dobra”

### 8.8. Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ) oraz dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ ] sumy współczynników korygujących

Uwzględniając obliczony hipotetyczny (estymowany) przedział cenowy  $\Delta C$ , obrazujący różnicę pomiędzy ceną nieruchomości odpowiednio o wszystkich ocenach cech najgorszych na danym rynku i dla nieruchomości o wszystkich ocenach cech najlepszych na danym rynku, można obliczyć ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalić cenę minimalną ( $C_{\text{min}}$ ) i cenę maksymalną ( $C_{\text{max}}$ ) a także dolną granicę [ $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ ] i górną granicę [ $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ ] sumy współczynników korygujących.

| L.p. | Parametr                                                  | Wartość  |
|------|-----------------------------------------------------------|----------|
| 1    | Cena średnia [ $C_{\text{śr}}$ ] (zł/m <sup>2</sup> p.u.) | 8.466 zł |
| 2    | $C_{\text{hmin}}$ (hipotetyczna) (zł/m <sup>2</sup> p.u.) | 6.753 zł |
| 3    | $C_{\text{hmax}}$ (hipotetyczna) (zł/m <sup>2</sup> p.u.) | 9.599 zł |
| 4    | Hipotet. przedział cenowy $\Delta C(H)$                   | 2.846 zł |
| 5    | $C_{\text{hmin}} / C_{\text{śr}}$                         | 0,7977   |
| 6    | $C_{\text{hmax}} / C_{\text{śr}}$                         | 1,1338   |

### 8.9. Obliczenie zakresów współczynników korygujących dla cech rynkowych

Uwzględniając obliczoną cenę średnią ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), oraz określone w drodze analizy rynku wagi cech rynkowych, można obliczyć dolną granicę [ $C_{\text{hmin}}/C_{\text{śr}}$ ] i górną granicę



[ $C_{hmax}/C_{\text{sr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczyć zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

| L.p.  | Cechy rynkowe           | Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech | Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości $C_{hmin}$ i $C_{hmax}$ |                            |                           |                            |
|-------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|       |                         |                                            | Stany cech dla $C_{hmin}$                                                                            | $C_{hmin} / C_{\text{sr}}$ | Stany cech dla $C_{hmax}$ | $C_{hmax} / C_{\text{sr}}$ |
| 1.    | Lokalizacja ogólna      | 0,0%                                       | 2 - przeciętna                                                                                       | 2 / 2 = 0,0000             | 2 - przeciętna            | 2 / 2 = 0,0000             |
| 2.    | Otoczenie nieruchomości | 0,0%                                       | 1 - przeciętne                                                                                       | 1 / 1 = 0,0000             | 1 - przeciętne            | 1 / 1 = 0,0000             |
| 3.    | Stan techniczny budynku | 0,0%                                       | 3 - dobry                                                                                            | 3 / 3 = 0,0000             | 3 - dobry                 | 3 / 3 = 0,0000             |
| 4.    | Stan techniczny lokalu  | 38,1%                                      | 3 - dobry                                                                                            | 3 / 4 = 0,3036             | 4 - bardzo dobry          | 4 / 4 = 0,4315             |
| 5.    | Funkcjonalność lokalu   | 15,8%                                      | 1 - typowa                                                                                           | 1 / 3 = 0,1264             | 3 - bardzo dobra          | 3 / 3 = 0,1796             |
| 6.    | Powierzchnia lokalu     | 11,5%                                      | 0 - zła                                                                                              | 0 / 2 = 0,0916             | 2 - pon. średniej         | 2 / 2 = 0,1302             |
| 7.    | Lokalizacja na piętrze  | 34,6%                                      | 0 - zła                                                                                              | 0 / 3 = 0,2761             | 3 - dobra                 | 3 / 3 = 0,3925             |
| 8.    | Typ prawa               | 0,0%                                       | 1 - własność                                                                                         | 1 / 1 = 0,0000             | 1 - własność              | 1 / 1 = 0,0000             |
| Suma: |                         | 100,0%                                     |                                                                                                      | 0,7977                     |                           | 1,1338                     |

#### 8.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen stanów cech rynkowych szacowanego lokalu oraz ich sumy

Uwzględniając dolną granicę [ $C_{hmin}/C_{\text{sr}}$ ] i górną granicę [ $C_{hmax}/C_{\text{sr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczone zakresy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, można określić wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianego lokalu.

| L.p.  | Cechy rynkowe           | Wagi cech z uwzględnieniem zmienności cech | Wartości graniczne współczynników korygujących i cechy rynkowe nieruchomości $C_{hmin}$ i $C_{hmax}$ |                            | Cechy i współczynniki korygujące dla nieruchomości szacowanej |                |
|-------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|
|       |                         |                                            | $C_{hmin} / C_{\text{sr}}$                                                                           | $C_{hmax} / C_{\text{sr}}$ | Stany cech                                                    | Współczynniki  |
| 1.    | Lokalizacja ogólna      | 0,0%                                       | 2 / 2 = 0,0000                                                                                       | 2 / 2 = 0,0000             | 2 - przeciętna                                                | 2 / 2 = 0,0000 |
| 2.    | Otoczenie nieruchomości | 0,0%                                       | 1 / 1 = 0,0000                                                                                       | 1 / 1 = 0,0000             | 1 - przeciętne                                                | 1 / 1 = 0,0000 |
| 3.    | Stan techniczny budynku | 0,0%                                       | 3 / 3 = 0,0000                                                                                       | 3 / 3 = 0,0000             | 3 - dobry                                                     | 3 / 3 = 0,0000 |
| 4.    | Stan techniczny lokalu  | 38,1%                                      | 3 / 4 = 0,3036                                                                                       | 4 / 4 = 0,4315             | 4 - bardzo dobry                                              | 4 / 4 = 0,4315 |
| 5.    | Funkcjonalność lokalu   | 15,8%                                      | 1 / 3 = 0,1264                                                                                       | 3 / 3 = 0,1796             | 3 - bardzo dobra                                              | 3 / 3 = 0,1796 |
| 6.    | Powierzchnia lokalu     | 11,5%                                      | 0 / 2 = 0,0916                                                                                       | 2 / 2 = 0,1302             | 1 - lepsza                                                    | 1 / 2 = 0,1109 |
| 7.    | Lokalizacja na piętrze  | 34,6%                                      | 0 / 3 = 0,2761                                                                                       | 3 / 3 = 0,3925             | 0 - zła                                                       | 0 / 3 = 0,2761 |
| 8.    | Typ prawa               | 0,0%                                       | 1 / 1 = 0,0000                                                                                       | 1 / 1 = 0,0000             | 1 - własność                                                  | 1 / 1 = 0,0000 |
| Suma: |                         | 100,0%                                     | 0,7977                                                                                               | 1,1338                     |                                                               | 0,9982         |

#### 8.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości lokalowej

Uwzględniając obliczone wielkości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych, wynikające z ocen poszczególnych cech rynkowych wycenianej nieruchomości lokalowej oraz sumy tych współczynników oraz cenę średnią  $C_{\text{sr}}$  można obliczyć wartość jednostkową wycenianej nieruchomości lokalowej.

| L.p. | Parametr                                                  | Wartość         |
|------|-----------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.   | Cena średnia [ $C_{\text{sr}}$ ] (zł/m <sup>2</sup> p.u.) | 8.466 zł        |
| 2.   | Suma współczynników korygujących                          | 0,9982          |
| 3.   | <b>Wartość jednostkowa (zł/m<sup>2</sup> p.u.)</b>        | <b>8.450 zł</b> |

Wartość jednostkowa nieruchomości lokalowej wynosi: **8.450 zł/m<sup>2</sup> p.u.**

#### 8.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i liczby jednostek porównawczych

Uwzględniając obliczoną wartość jednostkową wycenianej nieruchomości oraz jej powierzchnię użytkową można określić wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartość jednostkowej i powierzchni użytkowej:

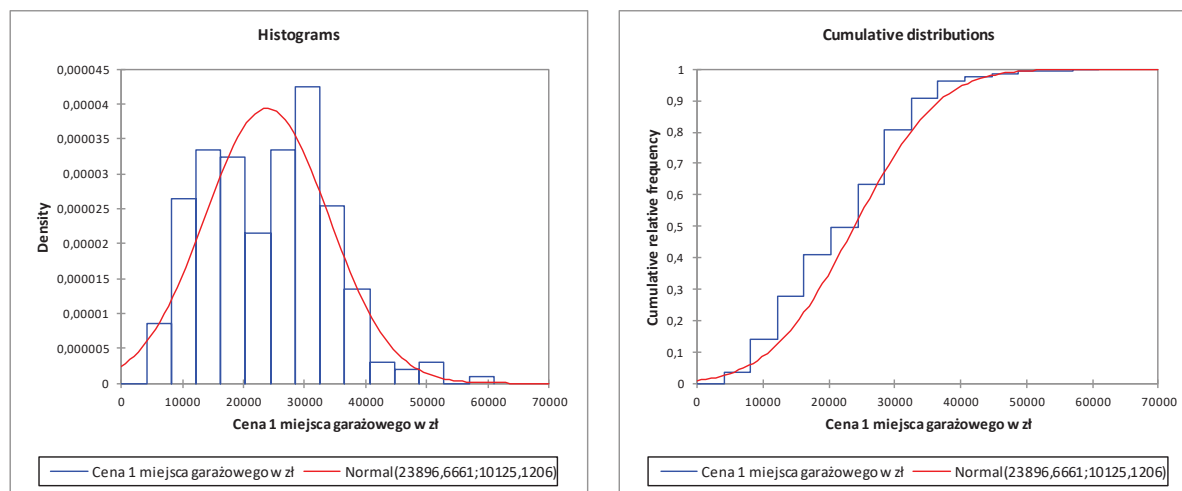
| L.p. | Parametr                                     | Wartość           |
|------|----------------------------------------------|-------------------|
| 1.   | Wartość jednostkowa (zł/m <sup>2</sup> p.u.) | 8.450 zł          |
| 2.   | Powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )      | 51,80             |
| 3.   | <b>Wartość nieruchomości</b>                 | <b>437.710 zł</b> |

Wartość całkowita nieruchomości lokalowej wynosi: **437.710 zł.**

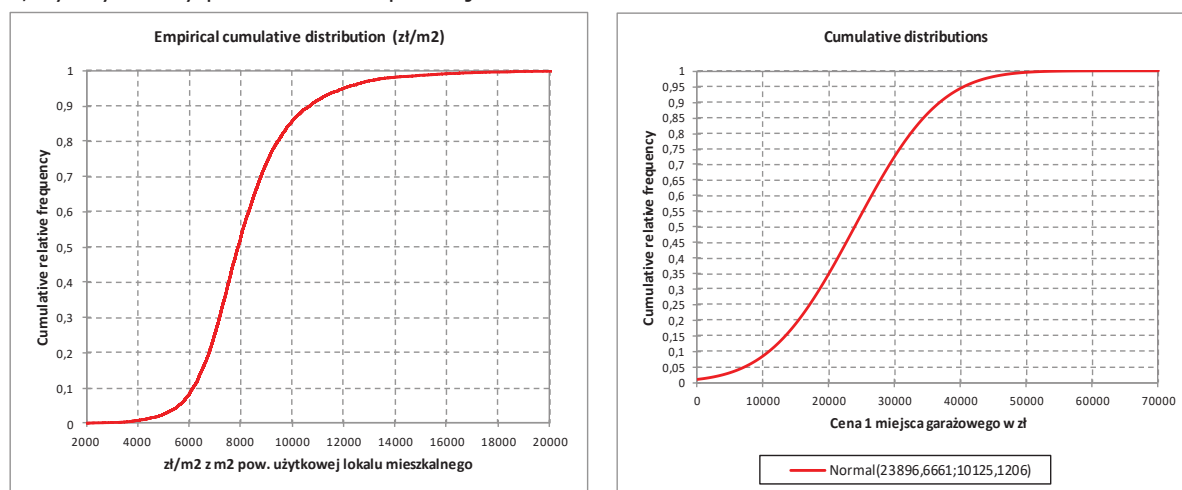
W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość całkowita nieruchomości lokalowej wynosi: **438.000 zł.**

### 8.13. Wartość miejsc postojowych nr 9 i 10 w hali garażowej

Dla określenia wartości miejsca postojowego zlokalizowanego na nieruchomości przyjęto do analizy ceny miejsc postojowych na terenie Warszawy (łącznie 493 transakcje miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi). Uwzględniając powyższe uzyskano rozkład cen całkowitych dla miejsc garażowych w garażach podziemnych (dla wyceny miejsc garażowych):



Dla wyceny miejsc garażowych (w zł/szt.) wykorzystana zostanie dystrybucja rozkładów wartości miejsc garażowych a dystrybucja rozkładu cen lokali wykorzystana zostanie do odczytania odpowiadającej względnej wartości cen miejsc garażowych dla całego zakresu i zakresu 5-85 percentyli, dystrybucje przedstawione poniżej:



Ceny miejsc garażowych, stanowiących składnik towarzyszący nieruchomości lokalowej, stanowią korelat cen nieruchomości głównych, plasując się względnie na tych samych poziomach cenowych. W związku z tym względna pozycja ceny miejsca garażowego empirycznie zaobserwowanym rozkładzie cen miejsc garażowych (kwantyl) odpowiadać będzie względnej pozycji wartości lokalu w rozkładzie cen lokali.

Uzyskane wyniki wyceny wykazują, że poziom ceny jednostkowej dla lokalu na poziomie średnim 8.450 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej stanowi ok. 70-percentyl cenowy.

Uwzględniając ww. ustalenie można określić na podstawie rozkładu cen miejsc garażowych odpowiadające sobie poziomy cenowe dla 70-percentylu dla miejsc garażowych: **28.500 zł/szt. m.p.**

Potwierdzeniem powyższej analizy są transakcje miejscami postojowymi w najbliższej okolicy, przedstawione w tabeli poniżej:

| L.p. | Data transakcji | Obręb | Adres                   | Funkcja | Cena transakcyjna | Wymiar trendu | Cena zł/mp zaktualizowana |
|------|-----------------|-------|-------------------------|---------|-------------------|---------------|---------------------------|
| 1    | 2018-02-23      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 26 | garaż   | 35.000 zł         | 1,168         | 40.873 zł                 |
| 2    | 2018-03-22      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 20 | garaż   | 26.000 zł         | 1,162         | 30.199 zł                 |
| 3    | 2018-03-29      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18 | garaż   | 15.000 zł         | 1,160         | 17.398 zł                 |
| 4    | 2018-05-30      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 22 | garaż   | 25.000 zł         | 1,146         | 28.639 zł                 |
| 5    | 2018-06-07      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30 | garaż   | 25.000 zł         | 1,144         | 28.593 zł                 |
| 6    | 2018-06-28      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 18 | garaż   | 25.000 zł         | 1,139         | 28.473 zł                 |
| 7    | 2018-09-18      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30 | garaż   | 26.000 zł         | 1,120         | 29.129 zł                 |
| 8    | 2019-01-19      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30 | garaż   | 20.000 zł         | 1,093         | 21.861 zł                 |
| 9    | 2019-03-06      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 14 | garaż   | 30.000 zł         | 1,083         | 32.491 zł                 |
| 10   | 2019-05-29      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 30 | garaż   | 35.000 zł         | 1,065         | 37.273 zł                 |
| 11   | 2019-11-27      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 20 | garaż   | 20.000 zł         | 1,027         | 20.536 zł                 |
| 12   | 2020-01-02      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 26 | garaż   | 34.000 zł         | 1,019         | 34.661 zł                 |
| 13   | 2020-01-24      | 050   | ul. Morenowe Wzgórze 8  | garaż   | 20.000 zł         | 1,015         | 20.299 zł                 |
|      |                 |       |                         |         | <b>25.846 zł</b>  |               | <b>28.494 zł</b>          |

Średnia cena transakcyjna miejsca postojowego wynosi 28.494 zł/szt., w zaokrągleniu do pełnych 100 zł, wynosi: **28.500 zł/szt.**

Wartość m.p. nr 9 wynosi: **28.500 zł.** Wartość m.p. nr 10 wynosi: **28.500 zł.**

Łączna wartość miejsc postojowych nr 9 i 10, odpowiadających udziałowi 2/23 w hali garażowej, wynosi: **57.000 zł.**

## 9. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) szacowanej nieruchomości

### 9.1. Charakterystyka sprzedaży likwidacyjnej dla nieruchomości

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia, w ramach ewentualnej sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych – „sprzedaż likwidacyjna”.

Przyjęte orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej:

- ✓ sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego;
- ✓ zakładany efektywny okres sprzedaży: zazwyczaj kilkakrotnie krótszy.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- ✓ efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni.
- ✓ zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);
- ✓ presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych.
- ✓ presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I. licytacji i do  $\frac{2}{3}$  dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do  $\frac{3}{4}$  dla I. licytacji i do  $\frac{1}{2}$  dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do  $\frac{1}{2}$ . Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.



## 9.2. Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości i ceną dla sprzedaży likwidacyjnej

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- ✓ popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyłeń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- ✓ stosunek %-owych odchyłeń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- ✓ %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

Poniższy wykres obrazuje zależność współczynnika obniżenia wartości (WL/WR) nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (likwidacyjnej) od skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku i poziomu zróżnicowania rynku.

## 9.3. Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR, co przedstawia poniższy graf:

|                             |      | Zróżnicowanie rynku - współczynnik zmienności |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----------------------------|------|-----------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| WL / WR                     |      | 6%                                            | 9%  | 13% | 16% | 20% | 25% | 30% | 36% | 42% | 49% | 56% |
| Skrócenie okresu ekspozycji | 1/12 | 72%                                           | 66% | 60% | 54% | 49% | 43% | 37% | 32% | 26% | 20% | 15% |
|                             | 1/6  | 80%                                           | 76% | 72% | 68% | 64% | 60% | 56% | 52% | 48% | 44% | 40% |
|                             | 1/4  | 84%                                           | 80% | 77% | 74% | 70% | 67% | 64% | 61% | 57% | 54% | 51% |
|                             | 1/3  | 86%                                           | 83% | 80% | 77% | 74% | 72% | 69% | 66% | 63% | 60% | 57% |
|                             | 5/12 | 87%                                           | 85% | 82% | 80% | 77% | 75% | 72% | 69% | 67% | 64% | 62% |
|                             | 1/2  | 88%                                           | 86% | 84% | 81% | 79% | 77% | 74% | 72% | 70% | 67% | 65% |
|                             | 7/12 | 89%                                           | 87% | 85% | 83% | 81% | 78% | 76% | 74% | 72% | 70% | 68% |
|                             | 2/3  | 90%                                           | 88% | 86% | 84% | 82% | 80% | 78% | 76% | 74% | 72% | 70% |
|                             | 3/4  | 91%                                           | 89% | 87% | 85% | 83% | 81% | 79% | 77% | 75% | 73% | 72% |



WL/WR &gt; 3/4



WL/WR 2/3 - 3/4



WL/WR &lt; 2/3

Uwzględniając parametry przyjęte dla określenia współczynnika WL/WR, dla współczynnika zmienności cen nieruchomości podobnych = 6,9%, dla wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji WSE do 1/2, można określić wartość współczynnika likwidacyjnego, zgodnie z powyższym grafem:  $WL/WR_{(1/2;6,9\%)} = \mathbf{87\%}$ .

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej **0.87**.

Wyniki badań rynkowych wykazują typowy współczynnik związany z warunkami sprzedaży przetargowej wynoszący: -7,2% (współczynnik: 0,93) co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą:

$$WL/WR = 0,87 \times 0,93 = \mathbf{0,8091}$$

Uwzględniając powyższe analizy wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu wyniesie **80,91%** w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości.



#### 9.4. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) szacowanej nieruchomości

Uwzględniając określoną w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkową (WR) szacowanej nieruchomości oraz określoną wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu określić można wartość likwidacyjną (WL) szacowanej nieruchomości z uwzględnieniem warunków wymuszenia oraz przetargowego trybu sprzedaży.

Wartość likwidacyjna (WL) szacowanej nieruchomości – lokalu nr 32, przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów związanych ze sprzedażą likwidacyjną w drodze przetargowej wyniesie:

$$WL = 438.000 \text{ zł} \times 0,8091 = \underline{354.386 \text{ zł}}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) wynosi: **354.000 zł.**

Wartość likwidacyjna (WL) miejsc postojowych nr 9 i 10, przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów związanych ze sprzedażą likwidacyjną w drodze przetargowej wyniesie:

$$WL = 57.000 \text{ zł} \times 0,8091 = \underline{46.119 \text{ zł}}$$

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) wynosi: **46.000 zł.**

#### 10. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych przedmiotowego lokalu, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia wartość rynkowa (WR) oraz wartość likwidacyjna (WL) przedmiotu oszacowania zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi:

**Wartość rynkowa (WR) nieruchomości lokalowej położonej w Gdańsku, ul. Morenowe Wzgórze 20, lokal nr 32, KW nr GD1G/00221176/2, wynosi:**

**WR = 438.000 zł**

słownie:

*czterysta trzydzieści osiem tysięcy złotych*

**Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości lokalowej położonej w Gdańsku, ul. Morenowe Wzgórze 20, lokal nr 32, KW nr GD1G/00221176/2, wynosi:**

**WL = 354.000 zł**

słownie:

*trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych*

**Wartość rynkowa (WR) udziału 2/23 w garażu podziemnym odpowiadającemu dwóm miejscom postojowym nr 9 i 10, KW GD1G/00222747/3, wynosi:**

**WR = 57.000 zł**

słownie:

*pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych*



**Wartość likwidacyjna (WL) udziału 2/23 w garażu podziemnym odpowiadającemu dwóm miejscom postojowym nr 9 i 10, KW GD1G/00222747/3, wynosi:**

**WL = 46.000 zł**

**słownie:**

***czterdzieści sześć tysięcy złotych***

**Uzasadnienie wyniku wyceny**

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku stwierdzenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych przedmiotu wyceny w drodze wyceny metodą korygowania ceny średniej, na podstawie co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy rynkowe tych nieruchomości, stanowiących podstawę oszacowania.

Cechy nieruchomości szacowanej determinujące jej wartość znajdują się wśród cech uwzględnianych w wycenie, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.



**WYCENA.COM.PL**

Joanna Bonda

rzecznik majątkowy

tel. 509-591-641

e-mail: bonda.joanna@gmail.com



**Podpis i pieczęć  
rzecznik majątkowego**



**WYCENA.COM.PL**

## INFORMACJA O AUTORZE OPERATU SZACUNKOWEGO

**Joanna Bonda MPAI**telefon: **509-591-641**e-mail: [bonda.joanna@gmail.com](mailto:bonda.joanna@gmail.com)**Kwalifikacje**

rzecznik ds. wyceny majątkowej od 2014 r., uprawnienia zawodowe nr 5873

**Wykształcenie kierunkowe**

magister inżynier gospodarki przestrzennej

**Obecnie zajmowane stanowisko**

właściciel firmy zajmującej się wyceną nieruchomości

**Ustanowiona jako biegły ds. wyceny nieruchomości:**

- ✓ przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
- ✓ przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie

**Stanowiska w organizacjach, komisjach i instytucjach zawodowych**

- ✓ rzecznik ds. opiniowania *Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych* (PSRM) – ogólnopolskiej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;

**Charakterystyka działalności:**Od 2016 r. MPAI: członek *Polskiego Instytutu Wyceny* (*Member of Polish Appraisal Institute*)

Od 2014 r. rzeczoznawca majątkowy i drugi szef Działu Wycen Nieruchomości w firmie realexperts.pl sp. z o.o. oraz kierownik zespołu praktykantów.

Od 2010 r. analityk rynku nieruchomości w Dziale Analiz i Wycen Nieruchomości w ogólnopolskiej firmie wyceny nieruchomości realexperts.pl sp. z o.o.

**Jako rzeczoznawca specjalizuje się**

- ✓ w wycenie nieruchomości związanych z kwestiami zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podziałami nieruchomości;
- ✓ w wycenie nieruchomości komercyjnych: restauracyjno-hotelowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-handlowych, biurowych, służba zdrowia, oświata i kultura, produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatowych usługowych, gospodarczych itp.;
- ✓ w wycenie gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień problemowych – wpływ różnych specyficznych cech, podziały nieruchomości, wpływ hałasu, stref ograniczeń, stref planistycznych i ochronnych.

**Działalność specjalistyczna**

- ✓ Współautorka analiz rynku nieruchomości wykonywanych w Dziale Analiz realexperts.pl sp. z o.o.
- ✓ Współautorka opracowania na potrzeby kursów przygotowawczych organizowanych przez *Polską Izbę Rzeczoznawstwa Majątkowego* (PIRM) dotyczącego procedur wyceny nieruchomości.

**Współautor artykułów w prasie specjalistycznej:**

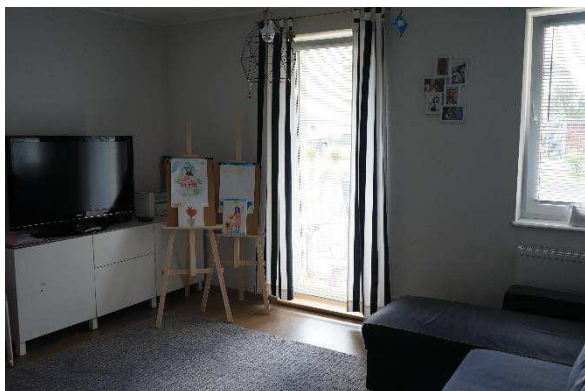
- ✓ *Oplata adiacencka z tytułu podziału nieruchomości – analiza zagadnienia z punktu widzenia wiedzy specjalistycznej*, Nieruchomości C.H. Beck nr 8/2015 (204)

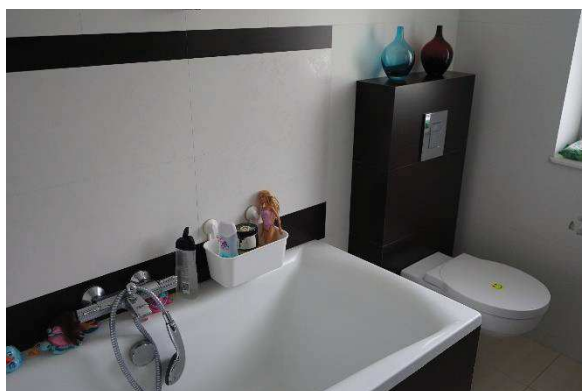
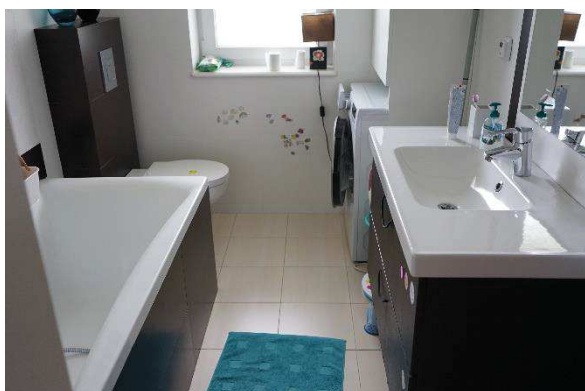
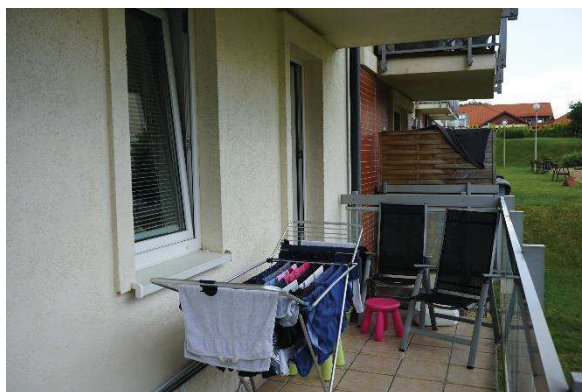
**Dane kontaktowe****WYCENA.COM.PL**Joanna Bonda  
rzeczoznawca majątkowytel. 509-591-641  
e-mail: [bonda.joanna@gmail.com](mailto:bonda.joanna@gmail.com)**WYCENA.COM.PL**NAJLEPSZA WIEDZA O RYNKU  
NAJWYŻSZA JAKOŚĆ WYCENY**WYCENA.COM.PL**

## I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

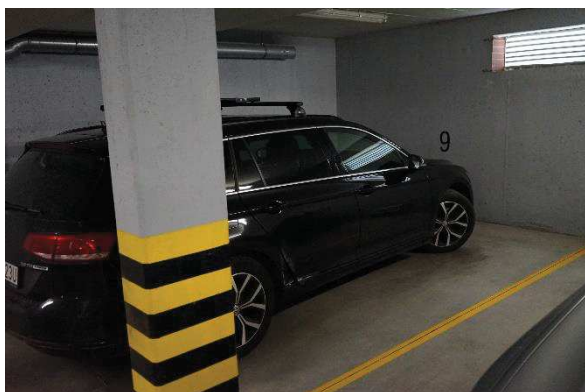
- ✓ Wykonawcą niniejszego operatu szacunkowego i podmiotem odpowiedzialnym jest: Joanna Bonda, ul. Obrzeźna 4/28, 02-691-Warszawa, NIP: 5441477337
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości i nie zawiera innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciążących ewentualnie na nieruchomości.
- ✓ Wartość szacowanej nieruchomości dokonana została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości albo stanu zagospodarowania, technicznego i prawnego nieruchomości lub jej otoczenia.
- ✓ Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- ✓ Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2. i do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego wycenę określonego w pkt. 3. Wykorzystanie niniejszego opracowania dla celów innych niż określone w pkt. 2., bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, które uzyskane zostały w toku czynności szacowania, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ Wykonawca zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiegokolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiegokolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
- ✓ Znacząca niepewność wyceny spowodowana koronawirusem (COVID-19). Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

## II. Dokumentacja zdjęciowa









### III. Załączniki

1. Wypis z kartoteki lokalu
2. Wypis z kartoteki budynku
3. Księga wieczysta dla nieruchomości lokalowej
4. Księga wieczysta dla hali garażowej
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

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

Województwo: **pomorskie**  
Powiat: **m.Gdańsk**  
Jednostka ewidencyjna: **M.Gdańsk**  
Obręb ewidencyjny: **226101\_1.0050, 050**

.....  
(nazwa organu wydającego dokument)

## WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

sporządzono dnia: **09.07.2020 14:15:32**

**Pozycja kartoteki lokali: 226101\_1.0050.26\_BUD**

**Jednostka rejestrowa gruntów: G52**

**Lokale: 1**

| Nr lokalu                                                                                                                          | Nr budynku | Adres                      | Rodzaj     | Kondygnacja | Pow. uż.<br>[m <sup>2</sup> ] | Liczba<br>izb |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------|-------------|-------------------------------|---------------|
| <b>32</b>                                                                                                                          | 26         | ul. Morenowe Wzgórze 20/32 | mieszkalny | 1 (parter)  | 51.80                         | 3             |
| Identyfikator: 226101_1.0050.26_BUD.52_LOK; Liczba pomieszczeń przynależnych: 1; Powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m2]: 9.90 |            |                            |            |             |                               |               |
| Pomieszczenia przynależne: piwnica o pow. 9.90 m.kw.                                                                               |            |                            |            |             |                               |               |

**UWAGA: Ta pozycja kartoteki lokali zawiera jeszcze inne lokale.**

| Nr lokalu | Informacje o danych ewidencyjnych, które nie spełniają wymogów rozporządzenia lub standardów technicznych |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32        | nie spełnia wymogów rozporządzenia: brak przypisania pomieszczenia przynależnego do budynku;              |

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).  
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

**PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA**

**z up. Joanna Krawczyk**  
**KIEROWNIK**  
**REFERATU EWIDENCJI GRUNTÓW**  
**2020-07-09**  
**dokument został podpisany elektronicznie**

**Katarzyna Kucharek**  
**2020-07-09**  
**dokument został podpisany elektronicznie**

.....  
(sporządził: data i podpis)

.....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

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

Województwo: pomorskie  
Powiat: m.Gdańsk  
Jednostka ewidencyjna: 226101\_1, M.Gdańsk  
Obręb ewidencyjny: 226101\_1.0050, 050

(nazwa organu wydającego dokument)

**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**  
sporządzono dnia: 08-07-2020 15:43:02

**Pozycja kartoteki budynków: 226101\_1.0050.G52**

**Jednostka rejestrowa gruntów: G52**

**Budynki: 1 UWAGA: Liczba wszystkich budynków w tej pozycji kartoteki wynosi: 5**

|                                                                                                                         |                                        |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr ewidencyjny                                                                                                          | 26                                     |                                                           |           | Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 1285<br>Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -<br>Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -<br>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -<br>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: 5274.2<br>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: 48.2 |
| Identyfikator                                                                                                           | 226101_1.0050.26_BUD                   |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Status                                                                                                                  | wybudowany                             |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Działka                                                                                                                 | 226101_1.0050.6/11                     |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Adres lub położenie                                                                                                     | ul. Morenowe Wzgórze 20                |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Rodzaj wg KŚT                                                                                                           | budynki mieszkalne                     |                                                           |           | Inne funkcje: -<br>Łączna liczba izb w budynku: -<br>Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 76<br>Stan użytkowania: -<br>Data oddania do użytkowania: -<br>Data rozbioru: -<br>Przyczyna rozbioru: -                                                                                                                                       |
| Klasa wg PKOB                                                                                                           | budynki o trzech i więcej mieszkaniach |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Główna funkcja                                                                                                          | budynek o trzech i więcej mieszkaniach |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Konstr. ścian zewn.                                                                                                     | mur                                    | Rok zakończenia budowy<br>Wiek zakończenia budowy         | 2008<br>- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kondygn. nad. / pod.                                                                                                    | 5/1                                    | Rok zakończenia przebudowy<br>Wiek zakończenia przebudowy | -<br>-    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: - Budynek gotowy na szybki internet: - |                                        |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Liczba mieszkań: -                                                                                                      |                                        |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe                                                                   |                                        |                                                           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73).  
Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny.  
Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTYM**

**PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA**

**z up. Joanna Krawczyk**  
**KIEROWNIK**  
**REFERATU EWIDENCJI GRUNTÓW**  
**2020-07-08**  
**dokument został podpisany elektronicznie**

**Katarzyna Kucharek**  
**2020-07-08**  
**dokument został podpisany elektronicznie**

(sporządził: data i podpis)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)  
data i podpis

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00221176/2**, STAN Z DNIA 2020-07-07 12:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
|                             | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości | 1                 |

Lokal

|                                                                                    |               |              |                                                            |                     |                                         |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|-------------------|
|                                                                                    |               |              |                                                            |                     |                                         | Nr podstawy wpisu |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)             |               |              | Lp. 1.                                                     | 1                   | POMORSKIE, M. GDAŃSK, GDAŃSK M., GDAŃSK | 1                 |
| Ulica                                                                              | Numer budynku | Numer lokalu | MORENOWE WZGÓRZE                                           |                     | 20                                      | 32                |
| Przeznaczenie lokalu                                                               |               |              | LOKAL MIESZKALNY                                           |                     |                                         |                   |
| Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)                                                 |               |              | POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, KOMUNIKACJA - 1 |                     |                                         |                   |
| Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)                     |               |              | KOMÓRKA NR 3/11 O POW. 9,90M2 - 1                          |                     |                                         |                   |
| Kondygnacja                                                                        |               |              | 1,0                                                        |                     |                                         |                   |
| Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal) |               |              | Lp. 1.                                                     | GD1G / 00124198 / 2 |                                         |                   |
| Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)                                     |               |              | TAK                                                        |                     |                                         |                   |
| Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych    |               |              | 61,7000 M2                                                 |                     |                                         |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1                 | UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UMOWA SPRZEDAŻY I PEŁNOMOCNICTWO REP. A NR 382/2010, 2010-01-18, NOTARIUSZ WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 1-6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00002364/10/001, 2010-01-20 14:25:38, 2010-02-25-10.08.59.812701, NIE, 1-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00221176/2**, STAN Z DNIA 2020-07-07 12:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

| Spis praw związanych z własnością                                                                                                                       |                                                               |                                     |                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                                                                                  | ---                                                           |                                     |                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer prawa                                                                                                                                             |                                                               | 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.                              | 6170 / 1979050      |                   |
| Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal                                                                                                    | Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal |                                     | GD1G / 00124198 / 2 | 252               |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2                 | UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UMOWA SPRZEDAŻY I PEŁNOMOCNICTWO, 382/2010, 2010-01-18, WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 1-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00002364/10/001, 2010-01-20 14:25:38, 2010-02-25-10.08.59.812701, NIE, 1-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00221176/2**, STAN Z DNIA 2020-07-07 12:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

| Właściciele                                                                                  |     |                                  |         |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------|---------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | --- |                                  |         | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                           | 1 1 / 1 | ---               |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     | KRZYSZTOF KARBOWSKI, 76030917810 |         | 2                 |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2                 | UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UMOWA SPRZEDAŻY I PEŁNOMOCNICTWO, 382/2010, 2010-01-18, WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 1-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00002364/10/001, 2010-01-20 14:25:38, 2010-02-25-10.08.59.812701, NIE, 1-6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00221176/2**, STAN Z DNIA 2020-07-07 12:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00221176/2**, STAN Z DNIA 2020-07-07 12:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

|                                                                                                     |        |                         |                                                                                                |                                                                                |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                              |        |                         | ---                                                                                            |                                                                                | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                         |        |                         | 1                                                                                              |                                                                                | 3                 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                        |        |                         | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA<br>KAUCYJNA                                                             |                                                                                |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                                              |        |                         | 570761,42 (PIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT<br>TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚCDZIESIĄT<br>JEDEN 42/100) ZŁ       |                                                                                |                   |
| Odsetki (rodzaj)                                                                                    |        |                         | UMOWNE                                                                                         |                                                                                |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny<br>(numer wierzytelności /<br>wierzytelność)                        |        | Lp. 1.                  | 1                                                                                              | KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI,<br>PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY I<br>NALEŻNOŚCI UBOCZNE |                   |
| Termin zapłaty                                                                                      |        |                         | 2038-02-06                                                                                     |                                                                                |                   |
| Księga<br>współobciążona                                                                            | Lp. 1. | Nr księgi<br>wieczystej | GD1G / 00222747 / 3                                                                            |                                                                                |                   |
|                                                                                                     |        | Nr hipoteki             | 2                                                                                              |                                                                                |                   |
| Inne informacje                                                                                     |        |                         | OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST<br>ZMIENNE. UMOWA KREDYTU NR<br>00752907/2008 Z DNIA 25.02.2008 R. |                                                                                |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                               |        |                         |                                                                                                |                                                                                |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka<br>organizacyjna niebędąca osobą<br>prawną (nazwa, siedziba, REGON) |        | Lp. 1.                  | BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA,<br>WARSZAWA, 00125452400000                                           |                                                                                |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3                 | <b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2010-09-06, BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBA W WARSZAWIE; 19<br>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00044648/10/001, 2010-10-15 15:10:45, 2010-10-19-14.25.40.596340, NIE, 17-18<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00222747/3**, STAN Z DNIA 2020-07-27 14:19

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|                                      |            |          |           |          |
|--------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O                            | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
| DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI |            |          |           |          |

|                             |  |   |                   |   |
|-----------------------------|--|---|-------------------|---|
| Numer bieżący nieruchomości |  | 1 | Nr podstawy wpisu | 2 |
|-----------------------------|--|---|-------------------|---|

| Lokal                                                                              |               |              |  |                     |                     | Nr podstawy wpisu                       |   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--|---------------------|---------------------|-----------------------------------------|---|
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)             |               |              |  | Lp. 1.              | 1                   | POMORSKIE, M. GDAŃSK, GDAŃSK M., GDAŃSK | 2 |
| Ulica                                                                              | Numer budynku | Numer lokalu |  | MORENOWE WZGÓRZE    | 20                  | HALA GAR.                               |   |
| Przeznaczenie lokalu                                                               |               |              |  | LOKAL NIEMIESZKALNY |                     |                                         |   |
| Kondygnacja                                                                        |               |              |  | 0,0                 |                     |                                         |   |
| Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal) |               |              |  | Lp. 1.              | GD1G / 00124198 / 2 |                                         |   |
| Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)                                     |               |              |  | TAK                 |                     |                                         |   |
| Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych    |               |              |  | 599,6000 M2         |                     |                                         |   |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nr podstawy wpisu                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2                                                | UMOWA O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UMOWA SPRZEDAŻY REP. A 845/2010, 2010-01-29, NOTARIUSZ RENATA GÓRSKA, GDAŃSK; 1-10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00004563/10/002, 2010-02-03 14:00:00, 2010-03-26-09.47.16.241047, NIE, 1-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00222747/3**, STAN Z DNIA 2020-07-27 14:19

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|                                                |            |          |           |          |
|------------------------------------------------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O                                      | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
| DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ |            |          |           |          |

| Spis praw związanych z własnością                                                                                                                       |                                                               |                                     |                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                                                                                  | ---                                                           |                                     |                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer prawa                                                                                                                                             |                                                               | 1                                   |                     | 1                 |
| 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.                              | 59960 / 1979050     |                   |
| Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal                                                                                                    | Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal |                                     | GD1G / 00124198 / 2 |                   |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nr podstawy wpisu                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1                                                | UMOWA O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UMOWA SPRZEDAŻY, 845/2010, 2010-01-29, RENATA GÓRSKA, GDAŃSK; 1-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00004563/10/002, 2010-02-03 14:00:00, 2010-03-26-09.47.16.241047, NIE, 1-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00222747/3**, STAN Z DNIA 2020-07-27 14:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)  
**1. REP.C. / NOTA / 1042445 / 19 - 2019-11-27, 18:49:24**  
**1. 1 DZ. KW. / GD1G / 129728 / 19 / 1 - 2019-12-03, 09:37:13 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI**

Właściciele

|                                                                                              |                                                        |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 2 1 / 23 ---                                    | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | IWONA DANUTA KARWOWSKA, 72111805025                    |                   |
| Lp. 2.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 3 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | KATARZYNA MAŁGORZATA RYŁKO, 68032003806                |                   |
| Lp. 3.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 3 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | WOJCIECH ADAM RYŁKO, 64122209954                       |                   |
| Lp. 4.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 4 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | KATARZYNA MARZENA SEKRETARCZYK, 61021007580            |                   |
| Lp. 5.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 4 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |

|                                                                                              |                                                        |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | KRZYSZTOF MAREK SEKRETARCZYK, 60091105912              |                   |
| Lp. 6.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 5 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człón nazwiska złożonego, PESEL)                | MAŁGORZATA RAUCH GÓRECKA, 77080603388                  |                   |
| Lp. 7.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 5 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | MACIEJ PIOTR GÓRECKI, 75081613591                      |                   |
| Lp. 8.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 6 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               | DOROTA KURKOWSKA, 80090501403                          |                   |
| Lp. 9.                                                                                       | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 6 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | ARTUR PIOTR KURKOWSKI, 79092403554                     |                   |
| Lp. 10.                                                                                      | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 7 1 / 23 ---                                    | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | RADOSŁAW PATRYK HERSZTEK, 76081005274                  |                   |
| Lp. 11.                                                                                      | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 8 1 / 23 ---                                    | 1                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | MARLENA JUSTYNA OLSZEWSKA, 76070800701                 |                   |
| Lp. 12.                                                                                      | ---                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 9 1 / 23 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1                 |

|                                                                                              |     |        |    |        |                                        |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|----|--------|----------------------------------------|-------|
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człón nazwiska złożonego, PESEL)                |     |        |    |        | MAGDALENA BARDO WANDA, 81040302884     |       |
| Lp. 13.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                      |       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 9  | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1     |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     |        |    |        | GRZEGORZ PIOTR WANDA, 71070604218      |       |
| Lp. 14.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                      |       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 10 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1     |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     |        |    |        | JUSTYNA EWA JASTRZĘBSKA, 80121202781   |       |
| Lp. 15.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                      |       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 10 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1     |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     |        |    |        | ŁUKASZ JASTRZĘBSKI, 82090711152        |       |
| Lp. 16.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                      |       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 13 | 1 / 23 | ---                                    | 1     |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     |        |    |        | TOMASZ PIJANOWSKI, 76121603332         |       |
| Lp. 17.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                      |       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 14 | 1 / 46 | ---                                    | 1, 18 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     |        |    |        | ARKADIUSZ BALCERZAK, 79122403635       |       |
| Lp. 18.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                      |       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 15 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1     |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     |        |    |        | ALEKSANDRA GABRYEL, 83070208842        |       |
| Lp. 19.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                      |       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 15 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA | 1     |

|                                                                                              |     |        |    |        |                                          |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|----|--------|------------------------------------------|---|
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     |        |    |        | MARIUSZ RYSZARD GABRYEL, 80062503035     |   |
| Lp. 20.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                        |   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 16 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA   | 1 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     |        |    |        | JOLANTA ELŻBIETA SCHOENHOFF, 64012805521 |   |
| Lp. 21.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                        |   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 16 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA   | 1 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     |        |    |        | MARIUSZ SCHOENHOFF, 63060205413          |   |
| Lp. 22.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                        |   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 17 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA   | 1 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     |        |    |        | DANUTA TERESA KULAS, 48100904767         |   |
| Lp. 23.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                        |   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 17 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA   | 1 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     |        |    |        | HENRYK EDMUND KULAS, 43042501593         |   |
| Lp. 24.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                        |   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 18 | 1 / 23 | ---                                      | 1 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     |        |    |        | JUSTYNA ANNA GROMADA, 82052208001        |   |
| Lp. 25.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                        |   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 19 | 2 / 23 | ---                                      | 5 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     |        |    |        | KRZYSZTOF KARBOWSKI, 76030917810         |   |
| Lp. 26.                                                                                      | --- |        |    |        | Nr podstawy wpisu                        |   |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1. | 20 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA   | 7 |

|                                                                                              |     |                                           |    |        |                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------|----|--------|----------------------------------------|----|
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     | MAŁGORZATA LIBERACKA, 65020310005         |    |        |                                        |    |
| Lp. 27.                                                                                      | --- |                                           |    |        | Nr podstawy wpisu                      |    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                    | 20 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA |    |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     | LECH LIBERACKI, 64072701557               |    |        | 7                                      |    |
| Lp. 28.                                                                                      | --- |                                           |    |        | Nr podstawy wpisu                      |    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                    | 22 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA |    |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     | BARBARA MARIA MACIEJEWSKA, 53070608089    |    |        | 12                                     |    |
| Lp. 29.                                                                                      | --- |                                           |    |        | Nr podstawy wpisu                      |    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                    | 22 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA |    |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)                                               |     | KRZYSZTOF MACIEJEWSKI, 54093010415        |    |        | 12                                     |    |
| Lp. 30.                                                                                      | --- |                                           |    |        | Nr podstawy wpisu                      |    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                    | 23 | 1 / 23 | ---                                    |    |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     | MAGDALENA MARTA WAŁACHOWSKA, 84061902826  |    |        | 14                                     |    |
| Lp. 31.                                                                                      | --- |                                           |    |        | Nr podstawy wpisu                      |    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                    | 24 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA |    |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     | MARCIN MAREK MARGALSKI, 83090306771       |    |        | 16                                     |    |
| Lp. 32.                                                                                      | --- |                                           |    |        | Nr podstawy wpisu                      |    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                    | 24 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA |    |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   |     | KAROLINA MAGDALENA MARGALSKA, 84072106848 |    |        | 16                                     |    |
| Lp. 33.                                                                                      | --- |                                           |    |        | Nr podstawy wpisu                      |    |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |     | Lp. 1.                                    | 25 | 1 / 46 | ---                                    | 18 |

|                                                                                              |  |                                                            |    |        |                                                 |  |  |  |  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------|----|--------|-------------------------------------------------|--|--|--|--|-------------------|
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            |  |                                                            |    |        | MONIKA ANNA BALCERZAK, JAN, JANINA, 81072405649 |  |  |  |  |                   |
| Lp. 34.                                                                                      |  | ---                                                        |    |        |                                                 |  |  |  |  | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |  | Lp. 1.                                                     | 26 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA          |  |  |  |  | 19                |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            |  | GRAŻYNA BERNADETA SZULCA, ANTONI, GENOWEFA, 70080603280    |    |        |                                                 |  |  |  |  |                   |
| Lp. 35.                                                                                      |  | ---                                                        |    |        |                                                 |  |  |  |  | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |  | Lp. 1.                                                     | 26 | 1 / 23 | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA          |  |  |  |  | 19                |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            |  | KAZIMIERZ ZBIGNIEW SZULCA, BRUNON, HILDEGARDA, 69101510434 |    |        |                                                 |  |  |  |  |                   |
| Lp. 36.                                                                                      |  | ---                                                        |    |        |                                                 |  |  |  |  | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) |  | Lp. 1.                                                     | 27 | 1 / 23 | ---                                             |  |  |  |  | 20                |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            |  | MONIKA ANNA GOŹDZIEWICZ, KRZYSZTOF, LUCYNA, 81100201366    |    |        |                                                 |  |  |  |  |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1                 | <b>UMOWA O USTANOWIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 845/2010, 2010-01-29, RENATA GÓRSKA, GDAŃSK; 1-10 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00004563/10/002, 2010-02-03 14:00:00, 2010-03-26-09.47.16.241047, NIE, 1-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |
| 5                 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 3018/2010, 2010-04-15, RENATA GÓRSKA, GDAŃSK; 61-63 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00016940/10/001, 2010-04-19 13:00:00, 2010-04-22-14.17.33.588691, NIE, 61-63 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)                                             |
| 7                 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 4200/2010, 2010-05-18, WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 79-83 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00022752/10/001, 2010-05-24 13:00:00, 2010-06-15-16.31.05.911082, NIE, 79-83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)                                        |
| 12                | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8083/2010, 2010-10-20, WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 104-108                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00046070/10/001, 2010-10-26 13:28:09, 2010-11-15-12.39.08.670660, NIE, 104-108<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 14 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 10148/2010, 2010-12-17, WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 119-123<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00054882/10/001, 2010-12-20 13:00:00, 2011-01-04-14.40.26.270907, NIE, 119-123<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)                                                                                                                                                         |
| 16 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 2201/2011, 2011-04-27, JOANNA MACHASZEWSKA, IŁAWA; 50-54, GD1G/00217349/5<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./GD1G/00019041/11/001, 2011-05-04 13:00:00, 2011-06-07-09.39.29.875172, NIE, 50-54, GD1G/00217349/5<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |
| 18 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1431/2016, 2016-08-05, JUSTYNA BURA, JANÓW LUBELSKI; 70-771<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00043679/16/001, 2016-08-05 09:31:00, 2017-01-16-14.18.25.148029, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                                                                                       |
| 19 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 686/2018, 2018-03-22, KATARZYNA OGONOWSKA, GDAŃSK; 16-19, GD1G/00215395/8<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./GD1G/00017858/18/001, 2018-03-22 16:42:00, 2018-07-02-09.32.38.649388, NIE, 20-25, GD1G/00215395/8<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                                           |
| 20 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 6238/2019, 2019-10-07, AGNIESZKA ANNA CZUGAN, GDAŃSK; 137-139<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00106795/19/001, 2019-10-07 17:15:00, 2020-06-01-16.26.36.425576, NIE, 142-143<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)                                                                                                                                                       |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00222747/3**, STAN Z DNIA 2020-07-27 14:21

prowadzonej przez **SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G**

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. REP.C. / NOTA / 1042445 / 19 - 2019-11-27, 18:49:24**

**1. 1 DZ. KW. / GD1G / 129728 / 19 / 2 - 2019-12-03, 09:37:54 - INNY WPIS W DZIALE III**

|              |                                                                                                                                                                                                       |                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.       | ---                                                                                                                                                                                                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | <b>1</b>                                                                                                                                                                                              | 1                 |
| Rodzaj wpisu | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                      |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM IWONA DANUTA KARWOWSKA I JEJ NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 3                                      |                   |
| Lp. 2.       | ---                                                                                                                                                                                                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | <b>2</b>                                                                                                                                                                                              | 1                 |
| Rodzaj wpisu | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                      |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM KATARZYNA MAŁGORZATA I WOJCIECH ADAM MAŁŻONKOWIE RYŁKO I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 17     |                   |
| Lp. 3.       | ---                                                                                                                                                                                                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | <b>3</b>                                                                                                                                                                                              | 1                 |
| Rodzaj wpisu | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                      |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM KATARZYNA MARZENA I KRZYSZTOF MAREK MAŁŻONKOWIE SEKRETARCYK I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 8 |                   |
| Lp. 4.       | ---                                                                                                                                                                                                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | <b>4</b>                                                                                                                                                                                              | 1                 |
| Rodzaj wpisu | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                      |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z                                                                                                                                                                          |                   |

27.07.2020https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw\_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

|              |                                                                                                                                                                                         |                   |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|              | KTÓRYM MAŁŻONKOWIE MAŁGORZATA RAUCH-GÓRECKA I MACIEJ PIOTR GÓRECKI I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 12               |                   |
| Lp. 5.       | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 5                                                                                                                                                                                       | 1                 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM DOROTA I ARTUR PIOTR MAŁŻONKOWIE KURKOWSCY I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 20   |                   |
| Lp. 6.       | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 6                                                                                                                                                                                       | 1, 3              |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM RADOSŁAW PATRYK HERSZTEK I JEGO NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 16                    |                   |
| Lp. 7.       | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 7                                                                                                                                                                                       | 1                 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM MARLENA JUSTYNA OLSZEWSKA I JEJ NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 6                     |                   |
| Lp. 8.       | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 8                                                                                                                                                                                       | 1                 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM MAGDALENA BARDO-WANDA I GRZEGORZ PIOTR WANDA I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 15 |                   |
| Lp. 9.       | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 9                                                                                                                                                                                       | 1                 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw\_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

2/7

27.07.2020https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw\_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

|              |                                                                                                                                                                                         |                   |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|              | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM JUSTYNA EWA I ŁUKASZ MAŁŻONKOWIE JASTRZĘBSCY I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 23 |                   |
| Lp. 10.      | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 10                                                                                                                                                                                      | 1                 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM KRZYSZTOF HENRYK TRUCHANOWICZ I JEGO NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 7                |                   |
| Lp. 11.      | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 11                                                                                                                                                                                      | 1, 17             |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM MARCIN I KAROLINA MAŁŻONKOWIE MARGALSCY I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 4       |                   |
| Lp. 12.      | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 12                                                                                                                                                                                      | 1                 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM TOMASZ PIJANOWSKI I JEGO NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 5                            |                   |
| Lp. 13.      | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 13                                                                                                                                                                                      | 1                 |
| Rodzaj wpisu | INNY WPIS                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM ARKADIUSZ BALCERZAK I JEGO NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 11                         |                   |
| Lp. 14.      | ---                                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  | 14                                                                                                                                                                                      | 1                 |

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw\_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

3/7

|              |     |                                                                                                                                                                                                |                   |
|--------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  |     | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM ALEKSANDRA I MARIUSZ RYSZARD MAŁŻONKOWIE GABRYEL I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 21    |                   |
| Lp. 15.      | --- |                                                                                                                                                                                                | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  |     | <b>15</b>                                                                                                                                                                                      | 1                 |
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  |     | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM JOLANTA ELŻBIETA I MARIUSZ MAŁŻONKOWIE SCHOENHOFF I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 18   |                   |
| Lp. 16.      | --- |                                                                                                                                                                                                | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  |     | <b>16</b>                                                                                                                                                                                      | 1                 |
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  |     | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM DANUTA TERESA I HENRYK EDMUND MAŁŻONKOWIE KULAS I ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 14     |                   |
| Lp. 17.      | --- |                                                                                                                                                                                                | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  |     | <b>17</b>                                                                                                                                                                                      | 1                 |
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  |     | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM JUSTYNA ANNA GROMADA I JEJ NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z MIEJSCA POSTOJOWEGO NR 1                                 |                   |
| Lp. 18.      | --- |                                                                                                                                                                                                | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  |     | <b>18</b>                                                                                                                                                                                      | 6                 |
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu  |     | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM KRZYSZTOF KARBOWSKI ORAZ JEGO NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z DWÓCH MIEJSC POSTOJOWYCH OZNACZONYCH NUMERAMI 9 I 10. |                   |
| Lp. 19.      | --- |                                                                                                                                                                                                | Nr podstawy       |

|              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|--------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                    | wpisu             |
| Numer wpisu  |     | <b>19</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | 8                 |
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| Treść wpisu  |     | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM MAŁGORZATA I LECH MAŁŻONKOWIE LIBERACCY ORAZ ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z JEDNEGO MIEJSCA POSTOJOWEGO OZNACZONEGO NUMEREM 22                                                     |                   |
| Lp. 20.      | --- |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  |     | <b>20</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | 10, 21            |
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| Treść wpisu  |     | SPOSÓB KORZYSTANIA ZGODNIE Z KTÓRYM MONIKA ANNA GOŹDZIEWICZ ORAZ JEJ NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z JEDNEGO MIEJSCA POSTOJOWEGO OZNACZONEGO NUMEREM 13                                                                     |                   |
| Lp. 21.      | --- |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  |     | <b>21</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | 13                |
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| Treść wpisu  |     | ROSZCZENIE WYNIKAJĄCE ZE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI, ZGODNIE Z KTÓRYM BARBARA MARIA I KRZYSZTOF MAŁŻONKOWIE MACIEJEWSKY ORAZ ICH NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z JEDNEGO MIEJSCA POSTOJOWEGO OZNACZONEGO NUMEREM 2 |                   |
| Lp. 22.      | --- |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu  |     | <b>22</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | 15                |
| Rodzaj wpisu |     | <b>INNY WPIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
| Treść wpisu  |     | ROSZCZENIE WYNIKAJĄCE ZE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI, ZGODNIE Z KTÓRYM MAGDALENA MARTA WAŁACHOWSKA ORAZ JEJ NASTĘPCY PRAWNI BĘDĄ KORZYSTAĆ Z WYŁĄCZENIEM INNYCH WSPÓŁWŁAŚCICIELI Z JEDNEGO MIEJSCA POSTOJOWEGO OZNACZONEGO NUMEREM 19                      |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                             |
| 1                 | <b>UMOWA O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UMOWA</b> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>SPRZEDAŻY</b> , 845/2010, 2010-01-29, RENATA GÓRSKA, GDAŃSK; 1-10<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00004563/10/002, 2010-02-03 14:00:00, 2010-03-26-09.47.16.241047, NIE, 1-10<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)                    |
| 3  | <b>POSTANOWIENIE</b> , DZ. KW. 15823/10, 2010-04-12, SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH; 39<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00015823/10/001, 2010-04-12 14:38:14, 2010-04-13-08.24.36.090498, TAK, 39<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)           |
| 6  | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 3018/2010, 2010-04-15, RENATA GÓRSKA, GDAŃSK; 61-63<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00016940/10/002, 2010-04-19 13:00:00, 2010-04-22-14.17.33.588691, NIE, 61-63<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)           |
| 8  | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 4200/2010, 2010-05-18, WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 79-83<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00022752/10/002, 2010-05-24 13:00:00, 2010-06-15-16.31.05.911082, NIE, 79-83<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)      |
| 10 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 4878/2010, 2010-06-10, RENATA GÓRSKA, GDAŃSK; 85-87<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00025728/10/002, 2010-06-14 13:00:00, 2010-06-25-09.51.30.051353, NIE, 85-87<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)           |
| 13 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8083/2010, 2010-10-20, WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 104-108<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00046070/10/002, 2010-10-26 13:28:09, 2010-11-15-12.39.08.670660, NIE, 104-108<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)  |
| 15 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 10148/2010, 2010-12-17, WOJCIECH KONDRACKI, GDAŃSK; 119-123<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00054882/10/002, 2010-12-20 13:00:00, 2011-01-04-14.40.26.270907, NIE, 119-123<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |
| 17 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 2201/2011, 2011-04-27, JOANNA MACHASZEWSKA, IŁAWA; 50-54, GD1G/00217349/5<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./GD1G/00019041/11/002, 2011-05-04 13:00:00, 2011-06-07-                                     |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 09.39.29.875172, NIE, 50-54, GD1G/00217349/5<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 21 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 6238/2019, 2019-10-07, AGNIESZKA ANNA CZUGAN, GDAŃSK; 137-139<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GD1G/00106795/19/002, 2019-10-07 17:15:00, 2020-06-01-16.26.36.425576, NIE, 142-143<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GD1G/00222747/3**, STAN Z DNIA 2020-07-27 14:24

prowadzonej przez SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, III WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1G

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

|           |            |          |           |          |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|
| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|-----------|------------|----------|-----------|----------|

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)  
**1. REP.C. / NOTA / 1042445 / 19 - 2019-11-27, 18:49:24**  
**1. 1 DZ. KW. / GD1G / 129728 / 19 / 3 - 2019-12-03, 09:37:54 - WPIS HIPOTEKI**

|                                                                        |                                                                                    |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Lp. 1.                                                                 | ---                                                                                | Nr podstawy wpisu                                                        |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                            | 1                                                                                  | 4                                                                        |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                           | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA                                                    |                                                                          |
| Suma (słownie), waluta                                                 | 397152,21 (TRZYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY STO PIĘCDZIESIĄT DWA 21/100) ZŁ |                                                                          |
| Odsetki (rodzaj, wysokość)                                             | UMOWNE, 2,59 %                                                                     |                                                                          |
| Udział (numer udziału w prawie)                                        | Lp. 1. 9                                                                           |                                                                          |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. 1                                                                           | KAPITAŁ KREDYTU. ODSETKI, PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE |
| Termin zapłaty                                                         | 2036-04-15                                                                         |                                                                          |
| Księga współobciążona                                                  | Lp. 1. Nr księgi wieczystej                                                        | GD1G / 00215392 / 7                                                      |
|                                                                        | Nr hipoteki                                                                        | 1                                                                        |

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) Lp. 1. BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00125452400000

|                                                                        |                                                                                    |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lp. 2.                                                                 | ---                                                                                | Nr podstawy wpisu                                                         |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                            | 2                                                                                  | 11                                                                        |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                           | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA                                                    |                                                                           |
| Suma (słownie), waluta                                                 | 570761,42 (PIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN 42/100) ZŁ |                                                                           |
| Odsetki (rodzaj)                                                       | UMOWNE                                                                             |                                                                           |
| Udział (numer udziału w prawie)                                        | Lp. 1. 19                                                                          |                                                                           |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. 1                                                                           | KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI, PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE. |
| Termin zapłaty                                                         | 2038-02-06                                                                         |                                                                           |
| Księga współobciążona                                                  | Lp. 1. Nr księgi wieczystej                                                        | GD1G / 00221176 / 2                                                       |
|                                                                        | Nr hipoteki                                                                        | 1                                                                         |
| Inne informacje                                                        | OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST                                                        |                                                                           |

|                                                                                               |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| ZMIENNE. UMOWA KREDYTU NR 00752907/2008 Z DNIA 25.02.2008 R.                                  |                                                          |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                         |                                                          |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00125452400000 |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4                 | OŚWIADCZENIE BANKU, 2010-03-22, BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 19, GD1G/00215392/7 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GD1G/00014248/10/001, 2010-04-01 12:09:51, 2010-04-19-12.42.17.447062, NIE, 16-17 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 11                | OŚWIADCZENIE BANKU, 2010-09-06, BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBA W WARSZAWIE; 19 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1G/00044648/10/001, 2010-10-15 15:10:45, 2010-10-19-14.25.40.596340, NIE, 17-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                      |

Powrót

# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Joanna Bonda**

**02-691 Warszawa, Obrzeźna 4 / 28**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009030**

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: 13/05/2020 - 12/05/2021**

**na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR**

**stównie: dwadzieścia pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 133.00 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