



/Sopot, ul. Polna, widok na działki nr 1/5, 1/6 i 1/7, arkusz 40, obręb nr 1 – stan na dzień 1 lutego 2022 roku/

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej obejmującej
działki nr 1/5, 1/6 i 1/7, arkusz 40, obręb nr 1, obszaru 4.840 m²
położone w Sopocie przy ul. Polnej (na terenie Hipodromu)
ujęte w zbiorczej KW Nr GD1S/00007914/3

Autor operatu:
Wiesław Siluk - Rzecznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 4252



Gdańsk, dnia 2 lutego 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis przedmiotu wyceny:

Nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 1/5 (958 m²), 1/6 (2.184 m²) i 1/7 (1.698 m²), arkusz 40, obręb nr 1, o łącznej powierzchni 4.840 m², będące przedmiotem prawa własności, położone w Sopocie przy ul. Polnej (na terenie Hipodromu). Działki w części zabudowane są budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 418,00 m² przeznaczonym do rozbiórki i budynkiem portierni o powierzchni użytkowej 38,00 m², z odcinkiem utwardzonej drogi wewnętrznej, w pozostałej części niezabudowane i niezagospodarowane, porośnięte trawą oraz pojedynczymi krzewami i drzewami, z pełnym uzbrojeniem na terenie działek i w zasięgu, z dostępem do drogi publicznej ul. Polnej. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar działki nr 1/6 oznaczony jest jako rejon lokalizacji hotelu, działki nr 1/7 jako miejsce odtworzenia zabytkowego budynku wagi z przeznaczeniem na cele związane z hotelem i/lub z główną funkcją terenu, a działki nr 1/5 z możliwością urządzenia parkingu dla hotelu, ogólnie obszar działek stanowi część terenów sportu i rekreacji – zespół Hipodromu, ośrodek sportów konnych z towarzyszącą zabudową usługową. W 2009 roku dla nieruchomości zespołu Hipodromu była wydana decyzja pozwolenie na budowę, która obejmowała m.in. na obszarze objętym wyceną budowę budynku hotelu i odbudowę byłego historycznego budynku wagi z przeznaczeniem na usługi. Działki ujęte w zbiorczej księdze wieczystej KW Nr GD1S/00007914/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

Oszacowana wartość rynkowa:

10.092.000,- zł

(słownie: dziesięć milionów dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych)

Data, na którą określono wartość: 02 lutego 2022 r.

Data sporządzenia operatu: 02 lutego 2022 r.

Zlecaniobiorca: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
"L O C U S" Wiesław Siluk
80-886 Gdańsk, ul. Targ Drzewny 3/7
NIP 537-101-02-83, REGON 192861820

Autor operatu:



SPIS TREŚCI

	<i>strona:</i>
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.....	4
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3. Przepisy uzupełniające i materiały pomocnicze.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
3.5. Podstawy metodyczne.....	5
3.6. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.....	6
4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
4.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
4.3. Lokalizacja i sąsiedztwo.....	11
4.4. Charakterystyka przedmiotu wyceny.....	15
5. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY.....	16
5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	16
5.2. Wybór podejścia i wybór metody wyceny.....	16
5.3. Opis podejścia mieszanego i metody pozostałościowej wyceny.....	17
5.4. Opis podejścia porównawczego i metody porównywania parami.....	17
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	18
6.1. Rodzaj i obszar rynku.....	18
6.2. Okres badania cen.....	18
6.3. Analiza rynku lokalnego.....	19
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	22
8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	25
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	26
ZAŁĄCZNIKI	

Operat zawiera 27 kolejno ponumerowanych stron oraz 16 kartek załączników

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny.

Nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 1/5 (958 m²), 1/6 (2.184 m²) i 1/7 (1.698 m²), arkusz 40, obręb nr 1, o łącznej powierzchni 4.840 m², będące przedmiotem prawa własności, położone w Sopocie przy ul. Polnej (na terenie Hipodromu). Działki w części zabudowane są budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 418,00 m² przeznaczonym do rozbiórki i budynkiem portierni o powierzchni użytkowej 38,00 m², z odcinkiem utwardzonej drogi wewnętrznej, w pozostałej części niezabudowane i niezagospodarowane, porośnięte trawą oraz pojedynczymi krzewami i drzewami, z pełnym uzbrojeniem na terenie działek i w zasięgu, z dostępem do drogi publicznej ul. Polnej. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar działki nr 1/6 oznaczony jest jako rejon lokalizacji hotelu, działki nr 1/7 jako miejsce odtworzenia zabytkowego budynku wagi z przeznaczeniem na cele związane z hotelem i/lub z główną funkcją terenu, a działki nr 1/5 jako teren z możliwością urządzenia parkingu dla hotelu, ogólnie obszar działek stanowi część terenów sportu i rekreacji – zespół Hipodromu, ośrodek sportów konnych z towarzyszącą zabudową usługową. W 2009 roku dla nieruchomości zespołu Hipodromu była wydana decyzja pozwolenie na budowę, która obejmowała m.in. na obszarze objętym wyceną budowę budynku hotelu i odbudowę byłego historycznego budynku wagi z przeznaczeniem na usługi. Działki ujęte w zbiorczej księdze wieczystej KW Nr GD1S/00007914/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny objęto prawo własności działek wraz z posadowioną na nich zabudową - nieruchomości wskazanej w pkt. 1.1. operatu szacunkowego.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży.

3. PODSTAWY FORMALNE, MATERIALNO – PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne.

Zlecniodawca: HIPODROM SOPOT Sp. z o.o.
z/s 81-745 Sopot, ul. Polna 1
(Podmiot będący właścicielem nieruchomości).

Zlecniobiorca: Biuro Wyceny Nieruchomości LOCUS Wiesław Siluk,
z/s 80-886 Gdańsk, ul. Targ Drzewny 3/7.
Zlecenie wyceny nieruchomości z dnia 28 stycznia 2022 roku.

Autor operatu szacunkowego:

Wiesław Siluk - Rzeczoznawca Majątkowy

posiadający uprawnienia zawodowe nr 4252

oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w PZU SA -

Polisa Nr 1015873740 z dnia 12 grudnia 2021 roku.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 15 stycznia 2020 r., poz. 65 wraz z późniejszymi zmianami);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 wraz z późniejszymi zmianami).

3.3. Przepisy uzupełniające i materiały pomocnicze.

- ✓ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z dnia 14 listopada 2019 roku, poz. 2204);
- ✓ Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 wraz z późniejszymi zmianami);
- ✓ „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” – uchwała Nr 26/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) z dnia 12 grudnia 2007 roku wraz z późniejszymi uzupełnieniami.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- ✓ Księga wieczysta KW Nr GD1S/00007914/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział IV Ksiąg Wieczystych;
- ✓ Rejestr gruntów prowadzony przez Urząd Miasta Sopotu Wydział Geodezji;
- ✓ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Hipodromu w mieście Sopocie (plan nr R-4-06);
- ✓ Notowania cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi, w tym hotelowe, sport, itp. z obszaru centralnych dzielnic miast Sopot, Gdańsk i Gdynia (tzw. Trójmiasta);
- ✓ Koszty rozbiórki murowanych budynków na lokalnym rynku robót budowlanych;
- ✓ Informacje oraz dokumentacja dotyczące przedmiotu wyceny otrzymane od Zleceniodawcy wyceny;
- ✓ Analiza lokalnego rynku nieruchomości, dane własne;
- ✓ Informacje uzyskane w biurach nieruchomości;
- ✓ Oględziny szacowanej nieruchomości i sąsiedztwa przeprowadzone dla potrzeb wyceny w dniu 1 lutego 2022 roku.

3.5. Podstawy metodyczne.

- ✓ R. Cellmer, J. Zerkies, A. Muczyński, S. Żróbek - “Określenie wartości rynkowej nieruchomości”, Wydawnictwo UWM, Olsztyn 2002;
- ✓ M. Prystupa – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym, PFSRM, Warszawa 2014.

3.6. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.

3.6.1. Data sporządzenia wyceny: **02 lutego 2022 roku,**

3.6.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **02 lutego 2022 roku,**

3.6.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
02 lutego 2022 roku,

3.6.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: **01 lutego 2022 roku.**

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie badania zapisów zbiorczej księgi wieczystej **KW Nr GD1S/00007914/3** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział IV Ksiąg Wieczystych, aktualna treść księgi wieczystej:

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości): woj. pomorskie, powiat M. Sopot, gmina M. Sopot, miejscowość Sopot, m.in.:

- działka nr 1/5, identyfikator działki: 226401_1.0001.AR_40.1/5, obszar: brak danych, ul. Polna 1A, sposób korzystania: BI (inne tereny zabudowane),
- działka nr 1/6, identyfikator działki: 226401_1.0001.AR_40.1/6, obszar: brak danych, ul. Polna 1, sposób korzystania: BI (inne tereny zabudowane),
- działka nr 1/7, identyfikator działki: 226401_1.0001.AR_40.1/7, obszar: brak danych, ul. Polna, sposób korzystania: BI (inne tereny zabudowane).

Dział I-SP (Spis praw związanych z własnością): brak wpisów.

Dział II - Własność: HIPODROM SOPOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s Sopot, Regon: 19045949000000.

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: znajdujący się na nieruchomości objętej niniejszą KW 7914 oraz na działkach nr 1/1 obszaru 837 m² i nr 1/2 obszaru 65 m² objętych KW 4553 Zespół Hipodromu jako zabytek podlega ochronie prawa i wpisany jest do rejestru zabytków województwa gdańskiego pod nr A-1163. Zmiana: budynek wagi wchodzący w skład Zespołu Hipodromu został wykreślony z rejestru zabytków,
- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość, objętą KW Nr GD1S/00007914/3, do drogi publicznej, z jednoczesnym ograniczeniem zakresu wykonywania tej służebności gruntowej do fragmentu wchodzącej w skład tej nieruchomości działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 1/9 zaznaczonego kolorem niebieskim na mapce stanowiącej załącznik numer 1 (k. 43 akt KW GD1S/00019819/4) - na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 1/8 obszaru 0,0994 ha, objętej KW GD1S/00019819/4

Dział IV – Hipoteki:

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 19.750.000 zł tytułem zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu udzielonego na podstawie umowy nr BKI-PLN-CBKGD-10-000005 o udzielenie kredytu inwestycyjnego z 12.03.2010r, z terminem zapłaty 2021-12-31, na rzecz NORDEA BANK POLSKA S.A. z/s Gdynia. Księga współobciążona KW Nr GD1S/00017992/6,

- hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 4.937.500 zł tytułem zabezpieczenia spłaty odsetek, prowizji i innych kosztów ponoszonych przez Bank z tytułu udzielenia, wykorzystania i spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr BKI-PLN-CBKGD-10-000005 o udzielenie kredytu inwestycyjnego z dnia 12 marca 2010 roku, z terminem zapłaty 2021-12-31, na rzecz NORDEA BANK POLSKA Spółka Akcyjna z/s Gdynia. Księga współobciążona KW Nr GD1S/00017992/6,
- hipoteka umowna łączna w kwocie 300.000 zł tytułem zabezpieczenia spłaty:
 - a). należności głównej z tytułu kredytu, b). odsetek, c). prowizji i opłat, d). przyznanych kosztów postępowania sądowego lub egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, e). świadczeń ubocznych w postaci roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności zabezpieczenia spłaty tego kredytu, na podstawie umowy o udzielenie kredytu obrotowego w rachunku bieżącym adm. nr BKR-PLN-CBKGD-14-000012 z dnia 18.11.2014 roku wraz z aneksem nr 2 z dnia 30.11.2015 r. na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. z/s Warszawa. Księga współobciążona KW Nr GD1S/00017992/6.

Odpis z księgi wieczystej nieruchomości (wydruk ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl) stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

Autor operatu szacunkowego obciążeń hipotecznych nieruchomości nie badał i nie uwzględnił w oszacowanej wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

Nieruchomość w rejestrze gruntów prowadzonym przez Urząd Miasta Sopotu Wydział Geodezji oznaczona jest następująco:

- województwo: pomorskie,
- powiat: m. Sopot,
- jednostka ewidencyjna: 226401_1, M. Sopot,
- obręb: Nr 0001, 0001,
- nr jednostki rejestrowej: G4650,
- KW Nr GD1S/00007914/3,
- właściciel: HIPODROM SOPOT Sp. z o.o. z/s Sopot,
- uwagi: ps 627/97 – wpisanie zespołu hipodromu jako zabytek do rejestru zabytków woj. gdańskiego Nr A-1163,
- arkusz 40,
- **działka nr 1/5**, adres: Sopot, ul. Polna 1A, oznaczenie: Bi (inne tereny zabudowane), powierzchnia: **0,0958 ha**,
- **działka nr 1/6**, adres: Sopot, ul. Polna 1, oznaczenie: Bi (inne tereny zabudowane), powierzchnia: **0,2184 ha**,
- **działka nr 1/7**, adres: Sopot, ul. Polna, oznaczenie: Bi (inne tereny zabudowane), powierzchnia: **0,1698 ha**,
- łączny obszar działek **0,4840 ha**.

Informację o działkach w rejestrze gruntów podano na podstawie danych uzyskanych telefonicznie w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Sopotu oraz mapy ze zrealizowanym projektem podziału działki macierzystej m.in. na działki objęte zakresem wyceny (tabela podziału działki nr 1/4 m.in. na działki objęte zakresem wyceny) wraz z mapą ewidencji gruntów stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

Nieruchomość posiada zapewniony **dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośrednie przyleganie do pasa drogowego ul. Polnej, przy czym przy sprzedaży działek należy ustanowić dla nieruchomości macierzystej służebność drogową zapewniającą jej dostęp**

do ul. Polnej przez teren działek będących przedmiotem wyceny (służebność obejmująca przebieg aktualnej drogi wewnętrznej).

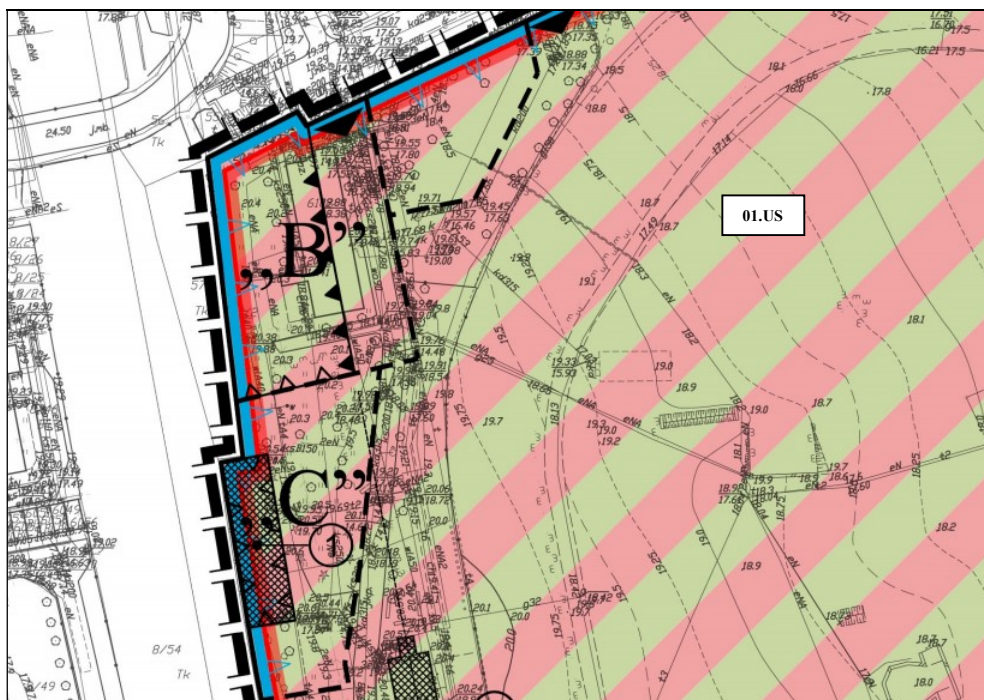
Nieruchomość wpisana jest do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Pomorskiego pod numerem 1623 na podstawie Decyzji l.dz.: WUZ-5340/6/97/2313 Wojewody Gdańskiego z dnia 25 marca 1997 r. w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków pod numerem A-1163 (obecnie pod numerem 1623) jako zespół hipodromu Sopot ul. Polna.

W 2009 roku dla nieruchomości zespołu hipodromu była wydana decyzja pozwolenie na budowę, która obejmowała m.in. na obszarze objętym wyceną budowę budynku hotelu i odbudowę byłego historycznego budynku wagi z przeznaczeniem na usługi.

4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość objęta jest Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Hipodromu w mieście Sopocie (plan nr R-4/06) zatwierdzonym Uchwałą Nr V/99/2019 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 marca 2019 r. (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 9 maja 2019 roku r., poz. 2213), zgodnie z którym działki położone są na terenie oznaczonym symbolem 01.US – tereny sportu i rekreacji - zespół Hipodromu, ośrodek sportów konnych z towarzyszącą zabudową usługową; dodatkowo zostały ustalone rejonu dla inwestycji kubaturowych oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi m.in.:
B – rejon lokalizacji hotelu (obszar działki nr 1/6),
C – miejsce odtworzenia zabytkowego budynku wagi, oznaczone na rysunku planu symbolem (1) z przeznaczeniem na cele związane z hotelem i/lub z główną funkcją terenu (obszar działki nr 1/7),
oraz dla działki nr 1/5 z możliwością urządzenia parkingu dla hotelu.

*Część mapy miejscowego planu nr R-4/06 obejmująca obszar położenia działek
(źródło: www.bip.sopot.pl):*



*Karta terenu 01.US miejscowego planu nr R-4/06 dotycząca obszaru położenia działek
(źródło: www.bip.sopot.pl):*

§ 4. 1. Karta terenu 01.US:

1) powierzchnia: 39,47 ha;

2) przeznaczenie: US - tereny sportu i rekreacji - zespół Hipodromu, ośrodek sportów konnych z towarzyszącą zabudową usługową; dopuszcza się wykorzystywanie terenu Hipodromu dla organizacji imprez masowych oraz imprez plenerowych nie związanych z główną funkcją terenu; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) oraz węzła „Żabianka” - w technologii podziemnej i częściowo odkrywkowej, jako ulicy głównej G2/2 w granicach określonych na rysunku planu; ustala się cztery rejony dla inwestycji kubaturowych oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

A – rejon hali ujeżdżalni z widownią na ok. 700 miejsc i stajni sportowych oraz kompleksu hipoterapii ze stajniami rekreacyjnymi,

B – rejon lokalizacji hotelu,

C – miejsce odtworzenia zabytkowego budynku wagi, oznaczone na rysunku planu symbolem (1) z przeznaczeniem na cele związane z hotelem i/lub z główną funkcją terenu,

D – rejon lokalizacji sędziówki przy arenie konkursowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zespół Hipodromu stanowi istotny element w układzie kompozycyjnym miasta; zagospodarowanie terenu musi być zharmonizowane pod względem zasad zabudowy oraz proporcji powierzchni zabudowanej do terenów otwartych, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu sportowo-rekreacyjnego,

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w tym: - w rejonie B: na przedłużeniu fasady budynku Trybuny I (3) jak na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od północnej granicy działki, dopuszcza się sytuowanie budynku na południowej granicy działki, - w rejonie C: zgodnie z wynikami badań historycznych, w ramach nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki, - pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, - poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się: sędziówkę w określonym na rysunku planu rejonie lokalizacji, zabudowę odtworzeniową, obiekty portierni (stróżówek), jeden obiekt portierni przy wejściu od strony ul. Łokietka i jeden obiekt portierni przy wejściu od strony ul. Polnej oraz obiekty infrastruktury technicznej,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, w tym: - w rejonie A: 12,5 m, - w rejonie B: 8,0 m, dopuszcza się podwyższenie do 11,5 m na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni rzutu projektowanego obiektu, - w rejonie C: bryły głównej - 4,0 m (1 kondygnacja nadziemna) oraz na nie więcej niż 80 m² powierzchni rzutu 7,0 m (2 kondygnacje nadziemne), - w rejonie D: 5,5 m, - dla zabudowy odtworzeniowej: stan istniejący + 1,0 m, - dla portierni (stróżówek): 5,0 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 10% powierzchni terenu, w tym: - w rejonie A: bez ograniczeń w ramach wyznaczonych linii zabudowy, - w rejonie B: w przypadku podziału terenu zgodnie z projektowanymi granicami działek określonymi na rysunku planu: 30% powierzchni działki - dopuszcza się wyłącznie lokalizację hotelu o powierzchni nie przekraczającej 620 m² w rzucie zbliżonym do prostokąta o maksymalnych wymiarach 44,0 x 14,0 m, w rejonie C: w przypadku podziału terenu zgodnie z projektowanymi granicami działek określonymi na rysunku planu: 25% powierzchni działki - dopuszcza się wyłącznie odtworzenie budynku wagi w ramach wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z wynikami badań historycznych, - w rejonie D: 40 m² oraz taras 40 m², - dla zabudowy odtworzeniowej: stan istniejący + 10%, - dla portierni (stróżówek): 40 m² powierzchni zabudowy każda, dopuszcza się wyłącznie jedną stróżówkę od strony ul. Łokietka i jedną od strony ul. Polnej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu, w przypadku podziału terenu zgodnie z projektowanymi granicami działek określonymi na rysunku planu: - w rejonie B: 30% powierzchni działki, - w rejonie C: 40% pow. działki, - na pozostałym terenie: 85%,

- e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 80% powierzchni terenu, w przypadku podziału terenu zgodnie z projektowanymi granicami działek określonymi na rysunku planu: - w rejonie B: 25% powierzchni działki, - w rejonie C: 35% powierzchni działki, - na pozostałym terenie: 80%,
- f) forma zabudowy: wolno stojąca,
- g) geometria dachu: - dla budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz budynku stajni (6) – bez zmian, - dla zabudowy projektowanej – dachy spadziste o kącie nachylenia połąci do 20°,
- h) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,1; minimalna – 0,02; w przypadku podziału terenu zgodnie z projektowanymi granicami działek określonymi na rysunku planu: - w rejonie B: maksymalna – 1,0; minimalna – 0, - w rejonie C: maksymalna – 0,5; minimalna – 0, - na pozostałym terenie: maksymalna – 0,1; minimalna – 0,02,
- i) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: - minimalna wielkość działki: wg projektowanych granic działek określonych na rysunku planu; dopuszcza się możliwość łączenia działek, - szerokość frontu działek: dowolna, - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
- j) inne ustalenia: - architektura nowej zabudowy: neutralna i nieagresywna, stanowić ma naturalne przedłużenie historycznej zabudowy Hipodromu, - kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: brąz, beż, jasny popiel, biały); zaleca się drewno jako materiał elewacyjny nawiązujący do zabudowy historycznej, - dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, w tym w kierunku powiązania terenu Hipodromu z osiedlem Żabianka w Gdańsku, - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach, - w granicach terenu w sąsiedztwie ul. Polnej znajduje się krzyż pamiątkowy z miejscem kultu religijnego do zachowania;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w §3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: - część terenu położona jest w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami” o złagodzonych warunkach ochrony, gdzie obowiązują przepisy odrębne, - w granicach terenu ustala się ochronę i rewaloryzację zieleni, w tym pielęgnację, uzupełnienia i wymianę drzewostanu oraz pielęgnację zieleni niskiej, - ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić poprzez zastosowanie stref zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, - zaleca się wprowadzenie biogrup krzewów wzdłuż granic Hipodromu oraz zieleni wysokiej wzdłuż sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej; wysokość zieleni nie może przesłaniać widoku z trybun na morze;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) teren 01.US położony jest w zasięgu zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936, w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2,
- b) część terenu 01.US w granicach określonych na rysunku planu, wpisana jest do rejestru zabytków województwa pomorskiego jako Zespół hipodromu pod nr A-1163 (aktualny nr rejestru 1623) z budynkami: budynek wagi (1) obecnie nieistniejący, kasy totalizatora (2), Trybuna I (3), Trybuna II (4), Stajnia (5) - oznaczonymi na rysunku planu cyframi odpowiednio od 1 do 5; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
- c) ochroną konserwatorską obejmuje się obiekt stajni w granicach zabytkowego Zespół hipodromu oznaczony cyfrą 6 oraz dziedziniec wewnętrzny otoczony czterema obiektami, w tym dwoma chronionymi stajniami; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 7 pkt 4,
- d) inne warunki: ochrona przedpoła widokowego południowej sylwety miasta,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
- b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 5,
- c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się na czas imprez lokalizację obiektów tymczasowych typu: mała gastronomia, przenośne WC, estrada, wiaty, namioty itp.,
- d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
- e) zielen: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszarów wpisanych do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- b) teren położony jest w granicach stref „B-1” i „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące lecznictwa uzdrowskiego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowskiej i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu; granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu,
- c) część terenu położona jest w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, jak w pkt 6, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- d) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ul. Polnej i od ul. Łokietka; główne wjazdy na teren Hipodromu oznaczono na rysunku planu,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 10; dopuszcza się parkowanie poza granicą terenu,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu z wyjątkiem części terenu rezerwowanej dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) oraz węzła „Żabianka”, gdzie dopuszcza się usługi z zakresu gospodarki komunalnej do czasu rozpoczęcia budowy trasy w granicach planu.

Ponadto, Wojewoda Pomorski Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr PN-II.4131.71.2019.AR z dnia 29.04.2019 roku (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 09.05.2019 r., poz. 2227) stwierdził nieważność miejscowego planu w zakresie § 3 ust. 5 pkt 4, § 3 ust. 5 pkt 5, § 4 ust. 1 pkt 8 lit. a i b, § 4 ust. 2 pkt 8 lit. a i b (uchylenie niniejszych zapisów miejscowego planu nie wpływa na wartość rynkową działek).

4.3. Lokalizacja i sąsiedztwo.

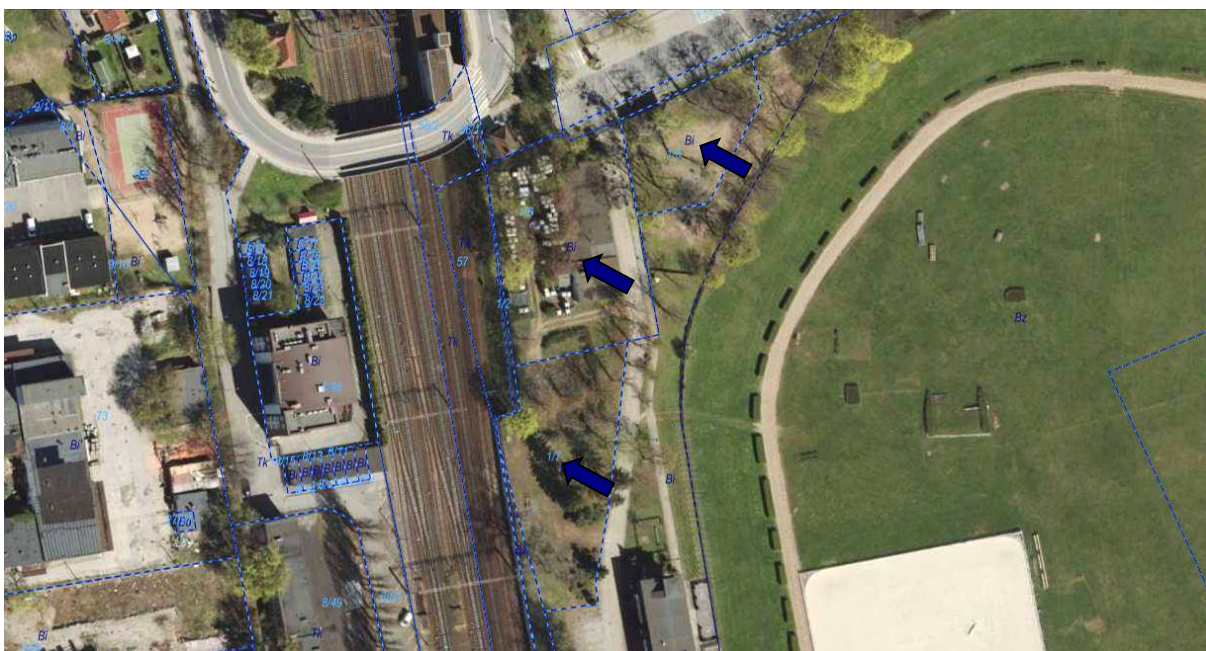
Nieruchomość położona jest w Sopocie, woj. pomorskie.

Lokalizacja ogólna nieruchomości:



Dzielnica Karlikowo - atutami dzielnicy jest plaża i atrakcje przy nadmorskiej promenadzie. Znajduje się tu jeden z najcenniejszych relikwów dawnej zabudowy Sopotu - Plac Rybaków z 1914 roku. W pobliżu położona jest mekka windsurferów Sopocki Klub Żeglarski Hestia – Sopot (najnowocześniejsze Centrum Windsurfingu w Polsce). Część mieszkalna Karlikowa to głównie wille i budownictwo jednorodzinne, a także nowe apartamentowce.

Lokalizacja szczegółowa działek nieruchomości na fotomapie
/źródło: www.geoportal.gov.pl/:



Dojazd do nieruchomości **dobry**, ulicami o nawierzchni bitumicznej, w dobrym stanie technicznym. Obsługa komunikacyjna masowa poprzez Szybką Kolej Miejską ze stacją Sopot - Wyścigi położoną w pobliżu nieruchomości oraz komunikację miejską autobusową i trolejbusową z przystankami w odległości kilkuset metrów od nieruchomości.

Sąsiedztwo przedmiotu wyceny **względnie korzystne** - najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi pozostały teren Zespołu Hipodromu, targowisko miejskie, szkoła, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz od strony zachodniej tory kolejowe.

Dojazd do przedmiotu wyceny:



/ul. Polna na wysokości działek – widok w kierunku zachodnim/



/ul. Polna na wysokości działek – widok w kierunku wschodnim/

Dojazd do przedmiotu wyceny cd.:



*/główny wjazd na teren
Zespołu Hipodromu z poziomu ul. Polnej - wjazd
na działkę nr 1/6/*



*/dodatkowy wjazd na teren
Zespołu Hipodromu z poziomu ul. Polnej - wjazd
na działkę nr 1/5/*

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny:



*/północne sąsiedztwo – targowisko miejskie,
szkoła i zabudowa mieszkaniowa/*



*/wschodnie sąsiedztwo – teren zielony z torem
wyścigów konnych Hipodromu/*



*/południowe sąsiedztwo – budynki trybun i kas
Hipodromu oraz teren zielony/*



*/zachodnie sąsiedztwo – tory
kolejowe/*

4.4. Charakterystyka przedmiotu wyceny.

Działki nr 1/5 (0,0958 ha), 1/6 (0,2184 ha) i 1/7 (0,1698 ha), arkusz 40, obręb nr 1, Sopot, o łącznej powierzchni **0,4840 ha**, tworzą kształt wydłużonego wieloboku, teren płaski z lekkim spadkiem w kierunku wschodnim. Działka nr 1/6 w części zabudowana jest budynkiem biurowym przeznaczonym do rozbiórki, a działka nr 1/5 w północno-zachodnim narożu zabudowana jest budynkiem portierni, w pozostałej części działki zagospodarowane odcinkiem utwardzonej drogi wewnętrznej oraz porośnięte trawą, pojedynczymi krzewami i drzewami, z pełnym uzbrojeniem na terenie działek i w zasięgu, z dostępem do drogi publicznej ulicy Polnej.

Budynek biurowy jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, z jednospadowym dachem, konstrukcji tradycyjnej murowanej, o powierzchni użytkowej **418,00 m²**, wybudowany w **1962 roku**, składający się z pomieszczeń biurowych oraz socjalno-sanitarnych, aktualnie częściowo użytkowany. **Budynek przeznaczony do rozbiórki w celu uwolnienia gruntu pod planowaną budowę budynku hotelu.**

Budynek portierni jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z dwuspadowym dachem, konstrukcji tradycyjnej murowanej, o powierzchni użytkowej **38,00 m²**, wybudowany w **1973 roku**, składający się z pomieszczenia ochrony i portierni wraz z pomieszczeniem sanitarnym oraz pomieszczenia kas. Budynek po remoncie przeprowadzonym we wcześniejszych latach, w dobrym stanie technicznym, aktualnie nieużytkowany.

Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny:



*/widok na działki w kierunku południowym,
widok z poziomu ul. Polnej/*



*/widok na działki w kierunku
zachodnim/*



/widok na działki w kierunku północnym/



/widok na działki w kierunku wschodnim/

Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny cd.:



/widok na budynek biurowy/



/widok na budynek portierni/

5. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Rodzaj określonej wartości przedmiotu wyceny powinien wynikać z celu, dla którego sporządzana jest wycena. W przedmiotowym przypadku wycena realizowana jest dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży przedmiotu wyceny.

W związku z powyższym dla potrzeb niniejszej wyceny należy określić **wartość rynkową nieruchomości**.

Zgodnie art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi cytat: „*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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*”.

Autor operatu oszacował wartość nieruchomości zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cytat: „*Art. 150*

1. *W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się :*

- 1) *określenia wartości rynkowej,*
 - 2) *określenia wartości odtworzeniowej,*
 - 3) *ustalenia wartości katastralnej,*
 - 4) *(uchylony)*
 - 5) *określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*
2. *Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”.*

5.2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Ponieważ w dacie wyceny nieruchomość częściowo zabudowana jest budynkiem biurowym przeznaczonym do rozbiórki w celu uwolnienia gruntu pod planowaną budowę budynku hotelu to oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla aktualnego jej

stanu fizycznego dokonano w **podejściu mieszanym przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji**, w obliczeniach metody została też oszacowana wartość rynkowa działek nieruchomości jako grunt niezabudowany z posadowionym budynkiem portierni w północno-zachodnim narożu działki nr 1/5.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, o treści cyt. „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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

5.3. Opis podejścia mieszanego i metody kosztów likwidacji.

Podejście mieszane polega na uwzględnieniu w procesie wyceny jednej nieruchomości różnych podejść i metod wyceny.

Metoda kosztów likwidacji stosowana jest w przypadku, gdy części składowe gruntu są przeznaczone do rozbiórki. Wartość nieruchomości stanowi tu różnica pomiędzy kosztami nabycia gruntu (wartość rynkowa gruntu) a kosztami likwidacji jego części składowych. Materiały pozostałe po rozbiórce, a posiadające jakąś wartość mogą dodatkowo zwiększyć wynik wyceny. Wykorzystywana tu zależność przedstawia się więc następująco:

$$W = W_g - K_r + W_M$$

gdzie:

- W - wartość nieruchomości,
- W_g - wartość rynkowa gruntu,
- K_r - koszt likwidacji (rozbiórki) części składowej gruntu (w przedmiotowej wycenie rozbiórki budynku biurowego wraz z kosztami wywieżenia i utylizacji materiałów porozbiórkowych),
- W_M - wartość materiałów z odzysku (w przedmiotowej wycenie materiały porozbiórkowe nie przedstawiają wartości rynkowej).

Koszty rynkowe wyburzenia budynku biurowego wraz z kosztami wywieżenia i utylizacją materiałów porozbiórkowych określono na podstawie analizy lokalnego rynku kosztów rozbiórki podobnych budynków.

Wartość gruntu nieruchomości oszacowano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego metody porównywania parami**.

5.4. Opis podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości przedmiotu wyceny na podstawie analizy cech i cen lokali podobnych. Szacunku dokonuje się przy założeniu, że wartość wycenianego prawa odpowiada cenom jakie uzyskano za podobne prawa, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Uzyskaną wartość skorygowano ze względu na cechy rynkowe różniące te prawa, z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianego przedmiotu wyceny o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej

trzema podobnymi prawami o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdego z porównywanych praw pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech rynkowych i ich wag. Procedura wyceny została poprzedzona określeniem wag cech rynkowych na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości gruntowych podobnych będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, a także na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców takich nieruchomości oraz informacji uzyskanych w biurach nieruchomości.

Procedury związane z zastosowaniem metody porównywania parami:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym/regionalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- 4) Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej w wybranych nieruchomości,
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

6.1. Rodzaj i obszar rynku.

Do analizy przyjęto **rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi, w tym hotelowe, sport, itp. z centralnego obszaru Trójmiasta (miasta Sopot oraz centralnych dzielnic miast Gdańsk i Gdynia).** Nieruchomości, które były przedmiotem obrotu wolnorynkowego. W przypadku cen transakcyjnych nieruchomości zawierających podatek VAT, kwoty przyjęto według wartości netto, czyli bez należnego podatku VAT. Uczestnicy rynku osoby fizyczne i podmioty prawne.

6.2. Okres badania cen.

Czasookres przyjęty w niniejszej wycenie obejmuje dane transakcyjne sprzedaży nieruchomości, które miały miejsce **w okresie od lutego 2019 roku** (czasookres rozszerzono do trzech lat w celu uzyskania do wyceny większego materiału porównawczego) i były dostępne autorowi operatu szacunkowego.

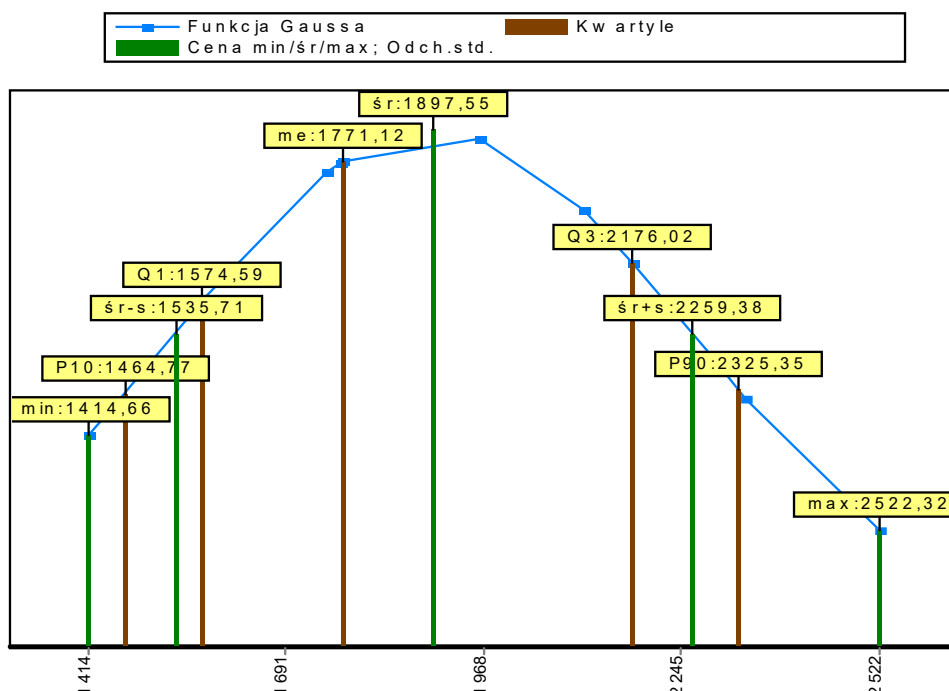
6.3. Analiza rynku lokalnego.

Informacje ogólne - Sopot wraz z Gdańskiem i Gdynią tworzy ośrodek miejski Trójmiasto, w którym mieszka ok. 755 tys. osób, co stanowi ponad 1/3 ludności województwa. Jest to miejsce koncentracji potencjału ekonomicznego regionu (49,1% produktu regionalnego brutto), główny węzeł komunikacyjny, ośrodek akademicki, przemysłowy i handlowy, wraz z centrum targowym, zagranicznymi przedstawicielstwami konsularnymi, sekretariatami organizacji międzynarodowych oraz jednostkami administracji państwowej i samorządowej. Miasta te w naturalny sposób podzieliły swoje funkcje. Trzon działalności gospodarczej skoncentrowany jest w Gdańsku i Gdyni. Gdańsk jest stolicą regionu i jednocześnie jego największym miastem liczącym 461 tys. mieszkańców. Gdynia to symbol sukcesu samorządności w Polsce i dynamicznego rozwoju gospodarczego. Sopot, mający status uzdrowiska, stanowi ponadregionalną bazę wypoczynkowo-rekreacyjną, i określany jest mianem letniej stolicy Polski. Liczba ludności miasta wynosi ok. 40 tys. osób. Niepowtarzalny krajobraz miasta z widokiem na morze, czysta plaża oraz szeroki wachlarz możliwości wypoczynku i rekreacji sprawiają, iż każdego roku odwiedza Sopot ponad 2 miliony turystów i wczasowiczów. Do największych atrakcji miasta poza czystą plażą należy najdłuższe w Europie molo spacerowe (540m). Centrum kurortu przecina reprezentacyjna ulica Bohaterów Monte Cassino, która stanowi główny deptak uzdrowiska. W parterach kamienic z przełomu XIX i XX wieku, ale także bardziej współczesnych obiektów, jak Krzywy Dom, znajdują się klimatyczne puby, restauracje czy urokliwe kawiarenki. Przy plaży zlokalizowanych jest kilkadziesiąt obiektów restauracyjno-rozrywkowych, z renomowanym Grand Hotelem, Hotelem Sheraton oraz Chińskim Hotelem Zhong Hua. Sopot wraz z Gdańskiem i Gdynią tworzy doskonale zurbanizowaną aglomerację, która posiada dogodne połączenia kolejowe, drogowe, lotnicze oraz morskie z pozostałą częścią kraju i wieloma miastami Europy. Na lokalnym rynku działa Szybka Kolej Miejska, która zapewnia doskonałe połączenie z pozostałymi miastami aglomeracji Trójmiejskiej oraz z miastami przyległymi, pociągi kursują w godzinach szczytu średnio co kilka minut. Dobrze rozwinięta jest komunikacja autobusowa i trolejbusowa. Sopot mimo braku obecności dużych zakładów przemysłowych jest ważnym ośrodkiem gospodarczym na mapie aglomeracji trójmiejskiej i Pomorza. Swoją pozycję zawdzięcza przede wszystkim silnie rozwiniętemu sektorowi usług rynkowych, a zwłaszcza usług związanych z obsługą ruchu turystycznego. Miasto posiada dobrze rozwiniętą bazę noclegową (ponad 3.000 miejsc) i gastronomiczną oraz wiele obiektów sportowo-rekreacyjnych, w tym: wielofunkcyjna hala sportowo-widowiskowo p.n. ERGO ARENA (Gdańsk - Sopot), korty tenisowe, stadion Sopotkiego Klubu Lekkoatletycznego, hipodrom, mini golf, Sopotcki Klub Żeglarski, centrum sportowo-rekreacyjne "Zacisze", stadion rugby, wyciąg narciarski na Łysej Górze, stadion piłkarski, krytą pływalnię oraz Aquapark. W rejonie Wzgórz Morenowych, na terenie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego znajdują się wspaniałe trasy do pieszej wędrówki, w tym trasy rowerowe. Sopot jest też miastem o bardzo niskim bezrobociu, stopa bezrobocia wg danych na koniec maja 2021 roku dla miasta kształtuje się na poziomie 2,4%. To wszystko sprawia, iż Sopot cieszy się bardzo dużą atrakcyjnością turystyczną oraz dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów i uczestników rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi, w tym hotelowe, sport, itp. - w okresie badania cen na analizowanym rynku lokalnym zanotowano ok. 20 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową (w tym hotelową), sport, itp. Po odrzuceniu transakcji o skrajnych cenach, znacznie odbiegających od wartości ceny średniej, uznanych za niewiarygodne, w tym zawartych pomiędzy podmiotami powiązanymi, a także nieruchomości niesamodzielnych (sprzedaż dokonywana dla potrzeb polepszenia warunków

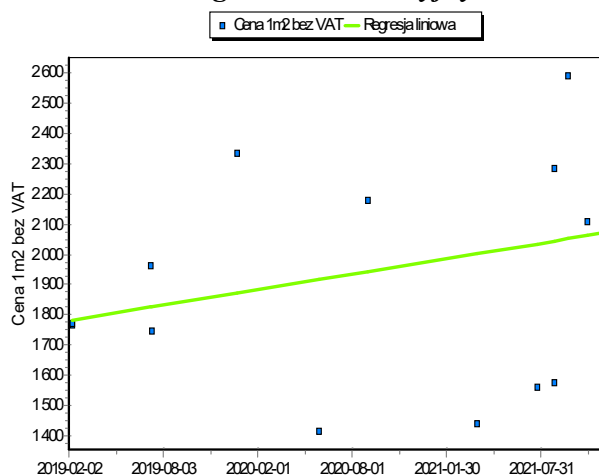
zagospodarowania sąsiednich nieruchomości) i o szczególnie atrakcyjnym przeznaczeniu planistycznym, do dalszej analizy przyjęto 13 transakcji nieruchomości. Rynek ten charakteryzuje się bardzo małym poziomem podaży (co też wynika z faktu, iż do analizy przyjęto obszary miast w pełni zurbanizowane, z bardzo małą ilością wolnych gruntów niezabudowanych), przy wysokim poziomie popytu. Na tak przyjętym rynku ceny transakcyjne nieruchomości w przeliczeniu za 1m² powierzchni działek kształtowały się w przedziale od 1.414,66 do 2.522,32 zł, przy średniej cenie 1.897,55 zł.

Wykres rozkładu cen transakcyjnych nieruchomości
(w zł/m² pow. działek)



Transakcje poddano badaniu w zakresie ustalenia trendu czasowego cen transakcyjnych nieruchomości. W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono znaczny wzrostowy trend czasowy cen wynoszący **5,50%** w skali roku wg funkcji liniowej.

Wykres trendu czasowego cen transakcyjnych nieruchomości



Nachylenie prostej regresji 0,2811.

Po uwzględnieniu ustalonego trendu czasowego cen transakcyjnych nieruchomości ceny kształtowały się w przedziale od 1.506,99 do 2.615,87 zł za 1 m² powierzchni działek, przy średniej rynkowej cenie w wysokości 2.051,96 zł, a ceny całkowite od 570 tys. zł do 16,297 mln. zł, przy średniej rynkowej cenie 4,757 mln. zł. Średnia powierzchnia gruntu nieruchomości wynosiła 0,2300 ha.

*Wykres rozkładu cen transakcyjnych nieruchomości po uwzględnieniu
ustalonego trendu czasowego cen
(w zł/m² pow. działek)*

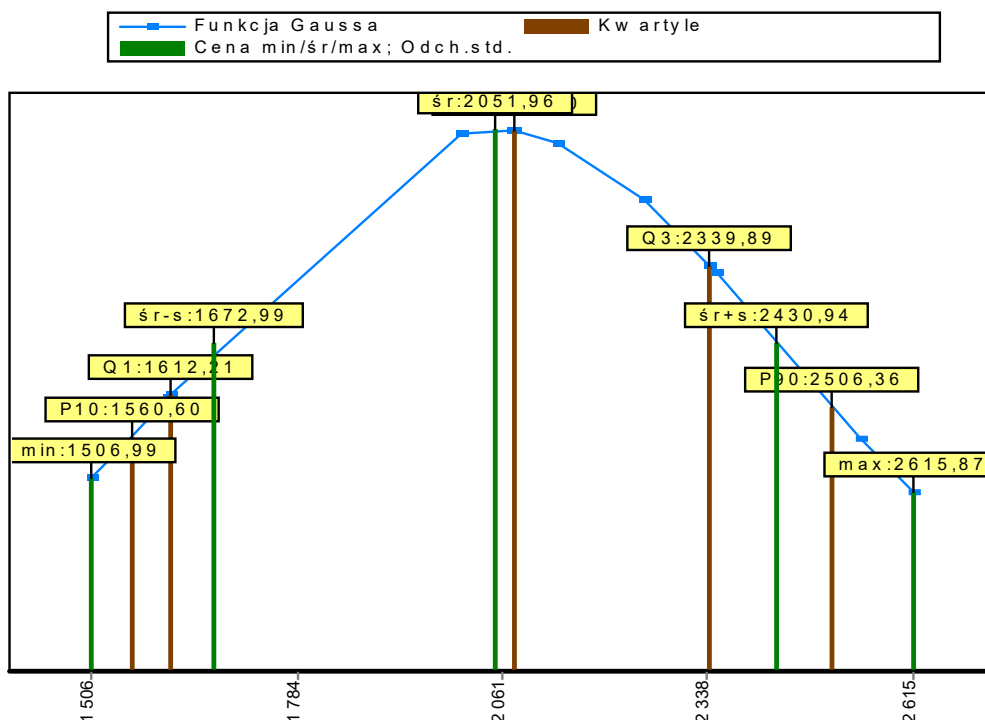


Tabela 1. Wykaz transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do szczegółowej analizy lokalnego rynku.

Lp.	Data transakcji	Nr rep.	Lokalizacja [miasto]	Pow. działek [m ²]	Cena działek [zł]	Cena 1 m ² działek [zł]	Zaktualizowana na dzień wyceny cena 1 m ² działek [zł]	Zaktualizowana na dzień wyceny cena działek [zł]
1	08.02.2019	509/2019	Sopot	1 468	2 600 000	1 771,12	2 078,50	3 051 237
2	08.02.2019	1402/2019	Gdańsk	300	530 163	1 767,21	2 073,91	622 174
3	10.07.2019	4191/2019	Gdańsk	7 235	14 200 000	1 962,68	2 252,52	16 297 001
4	11.07.2019	17992/2019	Gdańsk	4 152	7 260 000	1 748,55	2 006,48	8 330 906
5	23.12.2019	11974/2019	Gdynia	942	2 200 000	2 335,46	2 615,87	2 464 149
6	28.05.2020	2110/2020	Gdynia	1 184	1 674 957	1 414,66	1 548,44	1 833 353
7	31.08.2020	3161/2020	Gdynia	2 068	4 500 000	2 176,02	2 348,83	4 857 390

8	30.03.2021	1533/2021	Gdańsk	1 212	1 745 280	1 440,00	1 506,99	1 826 475
9	23.07.2021	10945/2021	Sopot	2 334	3 650 000	1 563,84	1 609,22	3 755 912
10	25.08.2021	8129/2021	Gdynia	2 046	4 675 000	2 284,95	2 339,89	4 787 424
11	26.08.2021	13765/2021	Gdynia	1 810	2 850 000	1 574,59	1 612,21	2 918 108
12	29.10.2021	8580/2021	Gdynia	4 928	10 381 935	2 106,72	2 136,91	10 530 712
13	02.12.2021	9356/2021	Gdynia	224	565 000	2 522,32	2 545,74	570 246
Wartości średnie				2 300	4 371 718	1 897,55	2 051,96	4 757 314

Uwagi:

- transakcja lp. 2 dotyczyła nieruchomości będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, a wszystkie pozostałe transakcje dotyczyły nieruchomości będących przedmiotem prawa własności,
- transakcje lp. 1, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12 i 13 dodatkowo obciążone były 23% podatkiem VAT,
- **żółtym tłem zaznaczono transakcje dotyczące nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości, w związku z czym przyjętych do porównań.**

Tabela 2. Cechy rynkowe nieruchomości, które różnicują je i które, jak wynika z zachowania nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość przedmiotu wyceny, określone na podstawie obserwacji rynku oraz analizy przedmiotowych nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości	Wagi wpływu	Opis cech rynkowych
1	Lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo	35 %	Położenie ogólne i szczegółowe nieruchomości, z uwzględnieniem sąsiedztwa oraz dostępności komunikacyjnej.
2	Uwarunkowania planistyczne działek – atrakcyjność możliwej zabudowy	25 %	Sytuacja planistyczna działek (obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wydana decyzja o warunkach zabudowy) oraz atrakcyjność możliwej zabudowy i zagospodarowania terenu.
3	Kształt, usytuowanie i zagospodarowanie (w tym położenie niewielkich budynków) oraz występujące ograniczenia	20 %	Kształt i usytuowanie działek nieruchomości, aktualne zagospodarowanie (w tym położenie niewielkich budynków np. gospodarczych), występowanie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu nieruchomości.
4	Uzbrojenie działek lub uzbrojenie przy granicach działek	10 %	Uzbrojenie działek nieruchomości lub uzbrojenie w bezpośrednim sąsiedztwie działek (uzbrojenie w zasięgu).
5	Wielkość nieruchomości	10 %	Obszar działek gruntu nieruchomości – wielkość nieruchomości.
Suma:		100%	x

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano w podejściu mieszanym przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji – zgodnie z metodologią przedstawioną w 5.3 i 5.4 operatu szacunkowego.

A. Określenie wartości rynkowej gruntu nieruchomości.

Ceny określone dla analizowanego rynku:

Cena min – C _{min} :	1.506,99 zł/m ²
Cena max – C _{max} :	2.615,87 zł/m ²
Cena średnia – C _{śr} :	2.051,96 zł/m ²
Delta C:	1.108,88 zł/m ²

Do dalszej analizy (porównań) wykorzystano **transakcje nr 9 (oznaczoną dalej jako nieruchomość A), nr 10 (B) i nr 11 (C)** – w tabeli nr 1 zaznaczone żółtym tłem.

Wybrane transakcje spełniają kryteria nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej.

Nieruchomość A – transakcja z dnia 23.07.2021 roku, nieruchomość położona na terenie miasta Sopot (Sopot Górny) przy ul. 1 Maja, obejmująca jedną działkę obszaru 2.334 m² będącą przedmiotem prawa własności. Działka o niekorzystnym kształcie (wydłużony nieregularny wielobok), częściowo zadrzewiona, obciążona służebnością przesyłu, z podstawowym uzbrojeniem w zasięgu. Działka zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położona na terenie z dopuszczeniem zabudowy przeznaczonej pod usługi nauki, oświaty, kultury, rekreacji, turystyki, zdrowia i administracji. Uczestnicy transakcji sprzedający gmina ((przetarg nieograniczony), kupujący spółka prawa handlowego. Transakcja była objęta 23% podatkiem VAT.

Nieruchomość B – transakcja z dnia 25.08.2021 roku, nieruchomość położona na terenie miasta Gdynia (dzielnicy Działki Leśne) przy ul. Podolska, obejmująca dwie działki obszaru 2.046 m² będące przedmiotem prawa własności. Działki o zadawalającym kształcie (wydłużony prostokąt), z uzbrojeniem w zasięgu. Działka zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położona na terenie przeznaczonym pod usługi – właściciel nieruchomości uzyskał decyzję pozwolenie na budowę hotelu. Uczestnicy transakcji spółki prawa handlowego. Transakcja była objęta 23% podatkiem VAT.

Nieruchomość C – transakcja z dnia 26.08.2021 roku, nieruchomość położona na terenie miasta Gdynia (dzielnicy Kamienna Góra) przy ul. Sienkiewicza (obszar objęty ochroną konserwatora zabytków), obejmująca jedną działkę obszaru 1.810 m² będącą przedmiotem prawa własności. Działka o zadawalającym kształcie (zwarty nieregularny wielobok), częściowo położona na skarpie, częściowo zadrzewiona, z podstawowym uzbrojeniem w zasięgu. Działka zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położona w części na terenie zabudowy usługowej (w tym budowy hotelu) oraz w części na terenie zieleni urządzonej. Uczestnicy transakcji sprzedający gmina (przetarg nieograniczony), kupujący spółka prawa handlowego. Transakcja była objęta 23% podatkiem VAT.

Przedstawienie cech rynkowych wraz z ich wagami dla działek gruntu nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych oraz obliczenia wartości rynkowej gruntu nieruchomości przeprowadzono tabelarycznie na następnej stronie operatu szacunkowego.

Tabela 3. Tabela porównawczo-obliczeniowa określenia wartości rynkowej gruntu nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe i pozostałe parametry	Wagi cech		Poziomy oceny cech	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównawcze – posiadane cechy i poprawki kwotowe					
		w %	zł/m²			Nieruchomość A		Nieruchomość B		Nieruchomość C	
1	Powierzchnia użytkowa [m²]				4 840	2 334		2 046		1 810	
2	Data sprzedaży				x	23.07.2021r.		25.08.2021r.		26.08.2021r.	
3	Cena sprzedaży w akcie notarialnym [zł/m²]				x	1 563,84		2 284,95		1 574,59	
4	Cena sprzedaży na dzień wyceny [zł/m²]				x	1 609,22		2 339,89		1 612,21	
5 Cechy rynku nieruchomości i ich stany :					cecha	cecha	zł/m²	cecha	zł/m²	cecha	zł/m²
a) lokalizacja, dojazd, sąsiedztwo	35	388,10	bardzo korzystne								
			korzystne	+			+	0,00			
			umiarkowanie korzystne						+	129,37	
			mało korzystne		+	258,74					
b) uwarunkowania planistyczne działek - atrakcyjność możliwej zabudowy	25	277,22	bardzo korzystne								
			korzystne				+	-138,61			
			umiarkowanie korzystne	+	+	0,00			+	0,00	
c) kształt, usytuowanie i zagospodarowanie działek (w tym niewielkie budynki) oraz występujące ograniczenia	20	221,78	korzystne								
			zadawalające	+			+	0,00			
			niekorzystne		+	110,89			+	110,89	
d) uzbrojenie działek lub uzbrojenie przy granicach działek	10	110,89	pełne	+							
			częściowe korzystne				+	55,45			
			podstawowe		+	110,89			+	110,89	
e) wielkość nieruchomości	10	110,89	bardzo korzystna								
			korzystna								
			mało korzystna	+	+	0,00	+	0,00	+	0,00	
6	Suma poprawek	100	1 108,88	x	x	x	480,52	x	-83,16	x	351,15
7 Wartość z porównania z poszczególnymi nieruchomościami porównawczymi [zł/m²]						2 089,74		2 256,73		1 963,36	
8 Wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości [zł]						2 103,28					
9 Wartość rynkowa obliczeniowa gruntu nieruchomości [zł]						10 179 859,07					
10 Przyjęta wartość rynkowa gruntu nieruchomości (Wg) [zł]						10 180 000,00					

B. Określenie kosztów likwidacji budynku biurowego nieruchomości.

Koszty rynkowe rozbiórki (K_r) budynku biurowego posadowionego na terenie działki nr 1/6 wraz z kosztami wywieżenia i utylizacji materiałów porozbiórkowych ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy lokalnego rynku kosztów rozbiórki budynków podobnych, koszty te określono w wysokości **210,00 zł/netto/m² powierzchni użytkowej budynku**, czyli po zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych w wysokości **88.000 zł netto** (418,00 m² x 210,00 zł).

C. Określenie wartości nieruchomości (W).

Wartość nieruchomości z budynkiem biurowym przeznaczonym do rozbiórki i budynkiem portierni określono według następującego wzoru:

$$W = W_g - K_r + W_M$$

gdzie:

W - wartość nieruchomości,

W_g - wartość rynkowa gruntu (oszacowana wartość **10.180.000 zł** – tab. 3),

K_r - koszt likwidacji (rozbiórki) budynku biurowego (oszacowane koszty **88.000 zł** - powyżej),

W_M - wartość materiałów z odzysku (w przedmiotowej wycenie materiały porozbiórkowe budynku biurowego nie przedstawiają wartości rynkowej).

W związku z powyższym wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym przeznaczonym do rozbiórki i budynkiem portierni wynosi:

$$W = 10.180.000 \text{ zł} - 88.000 \text{ zł}$$

$$\underline{W = 10.092.000,- \text{ zł.}}$$

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości obejmującej działki nr 1/5, 1/6 i 1/7, arkusz 40, obręb nr 1, obszaru 0,4840 ha, położonej w Sopocie przy ul. Polnej, wynosi:

10.092.000,- zł

(słownie: dziesięć milionów dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem biurowym przeznaczonym do rozbiórki i budynkiem portierni dokonano w podejściu mieszanym przy zastosowaniu metody kosztów likwidacji, która polega na określeniu wartości nieruchomości jako różnicy pomiędzy wartością gruntu nieruchomości a kosztami likwidacji (rozbiórki) jego części składowych przeznaczonych do rozbiórki (w przedmiotowej wycenie rozbiórki budynku biurowego) z możliwością uwzględnienia wartości materiałów porozbiórkowych (w przedmiotowej wycenie materiały porozbiórkowe nie przedstawiają wartości). Wyburzenie budynku biurowego nieruchomości w celu uwolnienia gruntu pod budowę budynku hotelu zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Oszacowania wartości rynkowej gruntu nieruchomości (z budynkiem portiernym posadowionym przy granicy nieruchomości) dokonano w podejściu porównawczym przy wykorzystaniu metody porównywania parami, czyli w oparciu o dane rynkowe z przyjętego lokalnego rynku w zakresie cen transakcyjnych podobnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod usługi (w tym hotelowe), sport, itp. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu kształtuje się na poziomie 2.103,31 zł, czyli na poziomie nieco powyżej ceny średniej rynkowej (2.051,96 zł/m²), co wynika z korzystnych rynkowych parametrów takich cech rynkowych, jak lokalizacja, dojazd, sąsiedztwo oraz uzbrojenie działek, przy średnim rynkowym parametrze cechy kształt, usytuowanie i zagospodarowanie (w tym niewielkie budynki) oraz występujące ograniczenia i niekorzystnych rynkowych parametrach pozostałych cech rynkowych, czyli uwarunkowania planistyczne działek - atrakcyjność możliwej zabudowy oraz wielkość działek.

Koszty rynkowe wyburzenia budynku biurowego wraz z utylizacją materiałów porozbiórkowych określono na podstawie analizy lokalnego rynku kosztów rozbiórki podobnych obiektów (kwota 88.000 zł).

W związku z czym wartość rynkową nieruchomości uzyskano na poziomie 10.092.000 zł, czyli 2.085,12 zł w przeliczeniu na 1m² gruntu nieruchomości.

W związku z powyższym oszacowana wartość nieruchomości stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Niniejszy operat szacunkowy nie powinien być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji;
- Wycena nie powinna być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w operacie szacunkowym;
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości i sąsiedztwa dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę wyceny;
- W wycenie przyjęto jako parametr podstawowy powierzchnię gruntu nieruchomości;
- W wycenie przyjęto, iż budynek biurowy przeznaczony jest do rozbiórki w celu uwolnienia gruntu pod budowę budynku hotelu;
- Określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny nie zawiera opłat i podatków, w tym podatku VAT, występujących w obrocie nieruchomości;
- Operat szacunkowy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach oznaczonych nr 1 i 2, archiwizacji operatu szacunkowego dokonano w formie zapisu elektronicznego.

sporządził:

Gdańsk, dnia 2 lutego 2022 roku.



Z A Ł A C Z N I K I :

- 1) Odpis z księgi wieczystej KW Nr GD1S/00007914/3 z dnia 02.02.2022 roku (wydruk ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl);
- 2) Decyzja znak: G.6831.11.2019.GK Prezydenta Miasta Sopotu z dnia 23.12.2019 roku o zatwierdzeniu podziału działki nr 1/4, arkusz mapy 40, położonej w Sopocie przy ul. Polnej, m.in. na działki nr 1/5, 1/6 i 1/7;
- 3) Tabela z powierzchniami działek nieruchomości z projektu podziału działki macierzystej z dnia 20.12.2019 roku;
- 4) Mapa ewidencji gruntów obejmująca obszar i sąsiedztwo działek nieruchomości;
- 5) Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej nr 1015873740 z dnia 12.12.2021 roku.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	5	Nr podstawy wpisu
		1, 2, 3, 4, 5

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	8/2	1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 39.8/2	19, 20, 23,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT	24, 26, 27,
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	28
Ulica	POLNA	
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GD1S / 00004509 / 0, 0,0454 HA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	2	1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 40.2	19, 20, 23,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT	24, 26, 27,
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	28
Ulica	POLNA	
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GD1S / 00004509 / 0, 6,1881 HA	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	3	1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 40.3	19, 20, 23,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT	24, 26, 27,
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	28
Ulica	POLNA	
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GD1S / 00004509 / 0, 5,9708 HA	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	83/9	1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 41.83/9	19, 20, 23,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT	24, 26, 27,
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	28
Ulica	POLNA	
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GD1S / 00004509 / 0, 4,7072 HA	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	84/5	1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 41.84/5	19, 20, 23,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT	24, 26, 27,
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	28, 32, 33
Ulica	POLNA	
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GD1S / 00004509 / 0, 0,9224 HA	

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	2	1, 2, 3, 4, 5,
		19, 20, 23,

Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 46.2		24, 26, 27, 28
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	
Ulica	POLNA		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GD1S / 00004509 / 0, 0,1111 HA		
Lp. 7.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	8		1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 46.8		19, 20, 23,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT		24, 26, 27, 28
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	
Ulica	POLNA		
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	GD1S / 00004509 / 0, 0,0133 HA		
Lp. 8.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	5/9		1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 46.5/9		19, 20, 23,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT		24, 26, 27, 28
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	
Ulica	WŁADYSŁAWA ŁOKIETKA		
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Przyłączenie (obszar)	3,6129 HA		
Lp. 9.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1/7		1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 46.1/7		19, 20, 26, 27, 28
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	
Ulica	POLNA 21-25		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Przyłączenie (obszar)	1,6095 HA		
Lp. 10.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	5/13		1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 46.5/13		11, 12, 19,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M.SOPOT		20, 26, 27, 28
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	
Ulica	WŁADYSŁAWA ŁOKIETKA		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Lp. 11.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1/5		1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 40.1/5		19, 20, 34, 35, 36
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M. SOPOT		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	
Ulica	POLNA 1A		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Lp. 12.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1/6		1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 40.1/6		19, 20, 34, 35, 36
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M. SOPOT		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	
Ulica	POLNA 1		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		
Lp. 13.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1/7		1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 40.1/7		19, 20, 34, 35, 36
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M. SOPOT		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1	POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	

gmina, miejscowość)		
Ulica	POLNA	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE	
Lp. 14.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	1/9	1, 2, 3, 4, 5,
Identyfikator działki	226401 1.0001.AR 40.1/9	19, 20, 34,
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0001, M. SOPOT	35, 36, 40,
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 POMORSKIE, M. SOPOT, SOPOT M., SOPOT	41, 42
Ulica	POLNA 11; POLNA 15; POLNA 17; POLNA 5; POLNA 7; POLNA 9	
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	34,8194 HA	37, 38

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA (podstawa oznaczenia) DZ. KW./00002585/96/, 1996-09-25 00:00:00, 1996-11-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2005-12-08, URZĄD MIASTA SOPOTU; 57 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000227/06/, 2006-01-24 14:10:00, 2006-03-07 00:00:00, NIE, 54 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2008-08-04, URZĄD MIASTA SOPOTU; 88-91 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003925/08/, 2008-08-06 11:10:00, 2008-08-28 00:00:00, NIE, 83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2008-08-04, URZĄD MIASTA SOPOTU; 88-91 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003925/08/, 2008-08-06 11:10:00, 2008-08-28 00:00:00, NIE, 83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH , 2008-08-04, URZĄD MIASTA SOPOTU; 88-91 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003925/08/, 2008-08-06 11:10:00, 2008-08-28 00:00:00, NIE, 83 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN DANYCH EWIDENCYJNYCH DOTYCZĄCYCH DZIAŁKI , 2011-03-28, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00000744/12/001, 2012-02-14 12:57:00, 2012-03-13-12.49.56.311218, NIE, 1-3, GD1S/00017394/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2011-03-28, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00000744/12/001, 2012-02-14 12:57:00, 2012-03-13-12.49.56.311218, NIE, 1-3, GD1S/00017394/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
19	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2013-09-04, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 6, GD1S/00017992/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GD1S/00002945/13/003, 2013-09-03 11:50:00, 2013-10-23-11.35.43.674683, NIE, 1-4, GD1S/00017992/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
20	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2013-09-04, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 6 V, GD1S/00017992/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GD1S/00002945/13/003, 2013-09-03 11:50:00, 2013-10-23-11.35.43.674683, NIE, 1-4, GD1S/00017992/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
23	WYKAZ ZMIAN W DANYCH EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW , 2015-11-16, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 250 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00004108/15/001, 2015-11-18 12:00:00, 2016-01-05-10.24.38.167707, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
24	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2015-11-16, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 250 V (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00004108/15/001, 2015-11-18 12:00:00, 2016-01-05-10.24.38.167707, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
26	WYKAZ ZMIAN W DANYCH EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW , 2016-02-26, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./GD1S/00000847/16/001, 2016-03-04 08:00:00, 2016-04-27-15.12.23.000342, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
27	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2016-02-26, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT

	(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./GD1S/00000847/16/001, 2016-03-04 08:00:00, 2016-04-27-15.12.23.000342, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
28	DECYZJA NR G.6620.1.5978.2015 , 2016-01-18, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./GD1S/00000847/16/001, 2016-03-04 08:00:00, 2016-04-27-15.12.23.000342, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
32	ZAWIADOMIENIE O WPROWADZONYCH ZMIANACH W DANYCH EWIDENCYJNYCH , 2020-01-07, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./GD1S/00000113/20/001, 2020-01-08 07:30:00, 2020-01-20-08.59.20.166939, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
33	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2020-01-07, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./GD1S/00000113/20/001, 2020-01-08 07:30:00, 2020-01-20-08.59.20.166939, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
34	WYKAZ ZMIAN W DANYCH EWIDENCYJNYCH , 2019-12-27, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 548 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00007851/19/001, 2019-12-27 11:30:00, 2020-02-25-08.57.24.256914, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
35	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2019-12-27, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 549 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00007851/19/001, 2019-12-27 11:30:00, 2020-02-25-08.57.24.256914, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
36	DECYZJA O ZATWIERDZENIU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (G.6831.11.2019.GK) , 2019-12-23, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 550-551 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00007851/19/001, 2019-12-27 11:30:00, 2020-02-25-08.57.24.256914, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
37	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-12-27, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 4, GD1S/00019819/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GD1S/00000112/20/001, 2020-01-10 08:18:00, 2020-04-30-08.18.24.988221, NIE, 2-3, GD1S/00019819/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
38	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2019-12-27, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 4 V, GD1S/00019819/4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GD1S/00000112/20/001, 2020-01-10 08:18:00, 2020-04-30-08.18.24.988221, NIE, 2-3, GD1S/00019819/4
	(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
40	WYKAZ ZMIAN W DANYCH EWIDENCYJNYCH , 2019-12-27, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 548 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00003446/20/001, 2020-06-23 09:52:00, 2020-06-25-08.19.07.697484, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
41	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2019-12-27, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 549 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00003446/20/001, 2020-06-23 09:52:00, 2020-06-25-08.19.07.697484, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
42	DECYZJA O ZATWIERDZENIU PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (G.6831.11.2019.GK) , 2019-12-23, PREZYDENT MIASTA SOPOTU, SOPOT; 550-551 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00003446/20/001, 2020-06-23 09:52:00, 2020-06-25-08.19.07.697484, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

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 ---	6
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)	HIPODROM SÓPOT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SÓPOT	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 4193/1996, 1996-09-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00002586/96/, 1996-09-25 00:00:00, 1996-11-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			7, 21, 31, 39
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	ZNAJDUJĄCY SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW 7914 ORAZ NA DZIAŁKACH NR 1/1 OBSZARU 837 M2 I NR 1/2 OBSZARU 65 M2 OBJĘTYCH KW 4553 ZESPÓŁ HIPODROMU JAKO ZABYTEK PODLEGA OCHRONIE PRAWA I WPISANY JEST DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJEWÓDZTWA GDAŃSKIEGO POD NR A-1163.			
Nieruchomość współobciążona	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	GD1S / 00017992 / 6	
		Numer wpisu	1	
	Lp. 2.	Numer księgi wieczystej	GD1S / 00019819 / 4	
		Numer wpisu	1	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	BUDYNEK WAGI WCHODZĄCY W SKŁAD ZESPOŁU HIPORDROMU ZOSTAŁ WYKREŚLONY Z REJESTRU ZABYTEKÓW		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			43
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ, OBJĘTĄ KW NR GD1S/00007914/3, DO DROGI PUBLICZNEJ, Z JEDNOCZESNYM OGRANICZENIEM ZAKRESU WYKONYWANIA TEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ DO FRAGMENTU WCHODZĄCEJ W SKŁAD TEJ NIERUCHOMOŚCI DZIAŁKI GRUNTU OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 1/9 ZAZNACZONEGO KOLOREM NIEBIESKIM NA			
MAPCE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK NUMER 1 (K. 43 AKT KW GD1S/00019819/4) - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ OZNACZONĄ NUMEREM EWIDENCYJNYM 1/8 OBSZARU 0,0994 HA, OBJĘTEJ KW GD1S/00019819/4				
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA NR 1/9			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomości władnacza	Lp. 1.	Numer księgi	GD1S / 00019819 / 4	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	DECYZJA W SPRAWIE WPISANIA DOBRA KULTURY DO REJESTRU ZABYTEKÓW , WKZ-5340/1/97/2313, 1997-03-25, WOJEWODA GDAŃSKI (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu) DZ. KW./GD1S/00000606/97/, 1997-05-30 00:00:00, 1997-06-03 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
21	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 4888/2013, 2013-08-30, EDYTA ANNA PIETREWICZ, SÓPOT; 1-4, GD1S/00017992/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GD1S/00002945/13/003, 2013-09-03 11:50:00, 2013-10-23-11.35.43.674683, NIE, 1-4, GD1S/00017992/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
31	DECYZJA , DOZ-OAIK.650.682.2018.ML.2, 2018-10-22, MINISTER KULTURY I DZIEDZICTWA NARODOWEGO, WARSZAWA; 538-539 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00000324/19/001, 2019-02-06 09:00:00, 2019-08-14-09.06.32.304091, NIE, 524-526 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
39	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 4193/96, 1996-09-16, ANNA KOTUNIAK, WARSZAWA; 2-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00000112/20/001, 2020-01-10 08:18:00, 2020-04-30-08.18.24.988221, NIE, 2-3, GD1S/00019819/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
43	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W CELU ZWOLNIENIA SIĘ ZE ZOBOWIĄZANIA ORAZ UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ , 932/2020, 2020-02-20, EDYTA ANNA PIETREWICZ, SÓPOT; 33-43,

GD1S/00019819/4

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

DZ. KW./GD1S/00001960/20/001, 2020-02-20 20:53:00, 2020-07-02-08.28.55.025904, NIE, 29-31, GD1S/00019819/4

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		8, 17, 21, 29	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta		19 750 000,00 (DZIEWIĘTNĄSCIE MILIONÓW SIEDEMSET PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	KAPITAŁ KREDYTU, 1) UMOWA NR BKI-PLN-CBKGD-10-000005 O UDZIELENIE KREDYTU INWESTYCYJNEGO Z DNIA 12 MARCA 2010 ROKU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI; 2) ANEKS NR 7 Z DNIA 31 MARCA 2016 ROKU	
Termin zapłaty		2026-03-31			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	GD1S / 00017992 / 6		
		Nr hipoteki	1		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263		

Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		8, 18, 21, 30	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta		4 937 500,00 (CZTERY MILIONY DZIEWIĘCSET TRZYDZIEŚCI SIEDEM TYSIĘCY PIĘCSET) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	ODSETKI, PROWIZJE I INNE KOSZTY PONOSZONYCH PRZEZ BANK Z TYTUŁU UDZIELENIA, WYKORZYSTANIA I SPŁATY KREDYTU, 1) UMOWA NR BKI-PLN-CBKGD-10-000005 O UDZIELENIE KREDYTU INWESTYCYJNEGO Z DNIA 12 MARCA 2010 ROKU Z PÓŹNIEJSZYMI	
				ZMIANAMI; 2) ANEKS NR 7 Z DNIA 31 MARCA 2016 ROKU	
Termin zapłaty		2026-03-31			
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	GD1S / 00017992 / 6		
		Nr hipoteki	2		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263		

Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		22, 25	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta		300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	A). NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU KREDYTU B). ODSETKI C). PROWIZJE I OPŁATY D). PRZYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO LUB EGZEKUCYJNEGO ZWIĄZANE Z DOCHODZENIEM ROSZCZEŃ Z TYTUŁU USTANOWIONEGO ZABEZPIECZENIA HIPOTECZNEGO; E). ŚWIADCZENIA UBOCZNE W POSTACI ROSZCZEŃ O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKAJĄCYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU;; 1). UMOWA O UDZIELENIE KREDYTU OBROTOWEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM ADM. NR BKR-PLN-CBKGD-14-000012 Z DNIA 18 LISTOPADA 2014 ROKU 2). ANEKS NR 2 Z DNIA 30-11-2015 R. DO UMOWY NR BKR-PLN-CBKGD-14-000012 Z DNIA 18.11.2014 R.	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	GD1S / 00017992 / 6		
		Nr hipoteki	3		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000		

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu ---
--	---	--------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	OŚWIADCZENIE , 2010-03-12, NORDEA BANK POLSKA S.A. W GDYNI; 121 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./000001417/10/, 2010-03-22 12:36:00, 2010-04-29 00:00:00, NIE, 120 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	OŚWIADCZENIE , 2012-11-28, NORDEA BANK POLSKA S.A. W GDYNI; 182 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00004893/12/001, 2012-11-29 08:58:28, 2012-12-11-14.24.58.051075, NIE, 178-181 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	OŚWIADCZENIE , 2012-11-28, NORDEA BANK POLSKA S.A. W GDYNI; 182 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00004893/12/002, 2012-11-29 08:58:28, 2012-12-11-14.24.58.051075, NIE, 178-181 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU , 4888/2013, 2013-08-30, EDYTA ANNA PIETREWICZ, Sopot; 1-4, GD1S/00017992/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./GD1S/00002945/13/003, 2013-09-03 11:50:00, 2013-10-23-11.35.43.674683, NIE, 1-4, GD1S/00017992/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
22	OŚWIADCZENIE PKO BP S.A. , 2014-11-18, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 833 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00003947/14/001, 2014-11-19 09:00:45, 2014-11-27-09.37.38.496257, NIE, 828-831 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
25	OŚWIADCZENIE PKO BP SA , 2015-12-02, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 455 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00004541/15/001, 2015-12-16 14:10:22, 2016-01-11-08.53.19.944799, NIE, 452-453 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
29	OŚWIADCZENIE PKO BP SA , 2016-03-31, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 488 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00001326/16/001, 2016-04-07 14:01:00, 2016-05-06-08.21.23.000799, NIE, 486-487 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
30	OŚWIADCZENIE PKO BP SA , 2016-03-31, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 488 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GD1S/00001326/16/002, 2016-04-07 14:01:00, 2016-05-06-08.21.23.000799, NIE, 486-487 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

Sopot, dnia 23 grudnia 2019 r.

G.6831.11.2019.GK

(za dowodem doręczenia)

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zmianami), art. 93 ust. 1 i 3, art. 96 ust. 1 i 4, art. 97 ust. 1 i art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.12.2019r. Hipodrom Sopot Sp. z o. o. z siedzibą w Sopocie, reprezentowanej przez Prezesa Zarządu - Panią Kaję Koczurowską - Wawrzekiewicz w sprawie zatwierdzenia projektu podziału

o r z e k a m

o zatwierdzeniu podziału nieruchomości położonej w Sopocie przy ul. Polnej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/4, arkusz mapy 40, o pow. 10.4093 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer GD1S/00007914/3, będącej własnością Hipodromu Sopot spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie,

na działki : 1/5, 1/6/, 1/7, 1/8 i 1/9.

Podziału nieruchomości, zgodnie z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu powstałych w wyniku podziału działek numer 1/7 oraz 1/8, zostaną ustanowione odpowiednie służebności w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Projekt podziału wyżej wymienionej działki został sporządzony przez geodetę uprawnionego Piotra Czembor (nr upr. 10302).

Uzasadnienie

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr GD1S/00007914/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem podziału jest Hipodrom Sopot spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Projekt podziału nieruchomości sporządzono w oparciu o wstępny projekt podziału zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Hipodromu w mieście Sopocie - symbol planu R-4/06, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Sopotu nr V/99/2019 z dnia 28 marca 2019 r., co potwierdził Prezydent Miasta Sopotu postanowieniem nr UA.6724.82.1.2019.DZ.8 z dnia 08.08.2019 r. wydanym przez Wydział Urbanistyki i Architektury w mieście.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją nr ZN.5172.30.2019.AH z dnia 16.10.2019r. zezwolił na dokonanie podziału działki 1/4 arkusz 40 przy ul. Polnej w Sopocie, położonej w granicach założenia hipodromu, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 1163 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z Gdańska z dnia 25 marca 1997r.,

obecnie pod numerem 1623. Podział przedmiotowej działki wynika ze zmiany zagospodarowania zabytкового obszaru pod planowaną inwestycję polegającą na budowie nowego obiektu hotelowego.

Operat techniczny dotyczący podziału nieruchomości został przyjęty do powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 20 grudnia 2019r. i zaewidencjonowany pod nr P.2264.2019.317.

Mając na uwadze powyższe należy orzec jak w osnowie.

Integralną część decyzji stanowi projekt podziału nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję w I instancji w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Na podstawie art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



PREZYDENT MIASTA
dr inż. Jacek Karnowski

Otrzymują:

1. Hipodrom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sopocie
ul. Polna 1
81-745 Sopot
2. Sąd Rejonowy w Sopocie
Wydział IV Ksiąg Wieczystych
ul. 1 Maja 10
81-967 Sopot
/po stwierdzeniu ostateczności decyzji/
3. Ewidencja Gruntów i Budynków w Sopocie
/po stwierdzeniu ostateczności decyzji/
4. ODGiK w Sopocie
/po stwierdzeniu ostateczności decyzji/
5. A/a

.753

Powiat: m. Sopot
Gmina: m. Sopot
Odręb: 0001
Działka nr: 1/4 ark. 40
Obiekt: Sopot, ul. Polna 1
ID: 6640.337.2017

G. 634. 4. 2019 GŁ
28 GRU. 2019
MAPA Z PROJEKTEM
PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
Skala 1:500

Skala 1:500

MAPA Z PROJEKTEM

Prezydent Miasta Sopotu

PRESIDENT
dariusz kowalski

Die neuen parabolischen Glätter
Wegschleichen sich.

- 115 - ul. Łódzka 10
- 116 - ul. Polna 1
- 117 - ul. Polna
- 118 - ul. Polna
- 119 - ul. Polna 5, 6

Projekt podręcznika sporządzono na kopii aktualnej mapy zasiedlenia (stan na dzień 05-12-2019 r.) na podstawie Wieloletniego projektu podziału powiatu wsię zachowania województwa. Projekt wyraża zgodę na post. U.K. 6724.02.1.2019.02.6 z dnia 08.08.2019 r.

Gdynia, dnia 2019-12-20

Wycenienie

Geofelco:
Usługi Geodezyjno-Kartograficzne
Int. Tadeusz Górnowski
81-573 Gdansk, ul. Pocka 11A/18 E/2
Regon 220511345, NIP:502 17061-52
tel. 092 419 532

Wykonanie:

bor ing 5

ROZLICZENIE POWIERZCHNI			
Stan dotychczasowy		Stan nowy	
nr działki	użytek	pow. [ha]	nr działki
1/4	B1	3,2218	1/5
	B2	7,1875	1/6
	Razem:	10,4093	1/7
			1/8
			1/9
			B1
			B2
			Razem:
	Ogółem:	10,4093	Ogółem:

Przebieg: nie ma objawów, nie ma zmian w badaniu fizykalnym, nie ma zmian w badaniu laboratoryjnym, nie ma zmian w badaniu obrazowym.	Przebieg: nie ma objawów, nie ma zmian w badaniu fizykalnym, nie ma zmian w badaniu laboratoryjnym, nie ma zmian w badaniu obrazowym.
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 65 kg, Ciężar ciała: 65 kg, Ciężar ciała: 65 kg.	Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 65 kg, Ciężar ciała: 65 kg, Ciężar ciała: 65 kg.
20.05.2019	20.05.2019
20.05.2019	20.05.2019

Mapa ewidencyjna gruntów z obszarem położenia działek nr 1/5, 1/6 i 1/7, arkusz 40, obręb 0001, Sopot
(źródło: www.mapa.um.sopot.pl)





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

NR 1015873740



1	Okres ubezpieczenia: od 13.12.2021 r. do 12.12.2022 r.	
2	Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI "LOCUS" WIESŁAW SILUK Adres siedziby: TARG DRZEWNY 3/7, 80-886 GDAŃSK E-mail: w.siluk@locus.gda.pl	REGON: 192861820 Telefon: +48502434024
3	Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI "LOCUS" WIESŁAW SILUK Adres siedziby: TARG DRZEWNY 3/7, 80-886 GDAŃSK E-mail: w.siluk@locus.gda.pl	REGON: 192861820 Telefon: +48502434024
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 100 000 EUR 100 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 380,25 PLN	
	Jednorazowo	
	Termin płatności	27.12.2021
	Kwota w PLN	380,25
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 04 1240 6960 3014 0110 0918 9943 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1015873740	
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz Inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 5. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmerające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 6. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 8. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.	

1015873740/pc:100000377072230/BE20 PIN: 3967





Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU,

które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI "LOCUS" WIESŁAW SILUK
E-mail: w.siluk@locus.gda.pl
Telefon: +48502434024

Data zawarcia umowy: 12.12.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
"LOCUS" Wiesław Siluk
80-886 Gdańsk, ul. Targ Drzewny 3/7
NIP 537-101-02-83, REGON 192861820

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI "LOCUS"
WIESŁAW SILUK
Ubezpieczający

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
"LOCUS" Wiesław Siluk
80-886 Gdańsk, ul. Targ Drzewny 3/7
NIP 537-101-02-83, REGON 192861820

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agent Ubezpieczeniowy
Małgorzata Barańska
tel. 501 544 231
małgorzata@agentpzu.pl

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1015873740/pc:100000377072230/BE20 PIN: 3967

801 102 102 pzu.pl

