



*/Gdynia, ul. Osada Rybacka nr 10C i 10D, działka nr 1659 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny
i niezabudowana działka nr 1644, obręb 226201_1.0021, Oksywie - stan na dzień 25 października 2019 roku/*

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny
i nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonych w Gdyni
dzielnicy Oksywie przy ul. Osada Rybacka nr 10C i 10D
działki nr 1659 i 1644, obręb 226201_1.0021, Oksywie
KW Nr GD1Y/00019957/7 i GD1Y/00021746/2

*Autor operatu:
Wiesław Siluk - Rzeczoznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 4252*

Gdańsk, dnia 31 października 2019 r.

SPIS TREŚCI

	<i>strona:</i>
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	2
1.1. Przedmiot wyceny.....	2
1.2. Zakres wyceny.....	2
2. CEL WYCENY.....	2
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.....	2
3.1. Podstawy formalne.....	2
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	3
3.3. Przepisy uzupełniające i materiały pomocnicze.....	3
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	3
3.5. Podstawy metodyczne.....	3
3.6. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.....	4
4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	4
4.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	4
4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
4.3. Lokalizacja i sąsiedztwo.....	10
4.4. Charakterystyka przedmiotu wyceny.....	14
5. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY	23
5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości	23
5.2. Wybór podejścia i wybór metody wyceny	24
5.3. Opis podejścia i metody wyceny	24
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	25
6.1. Rodzaj.....	25
6.2. Obszar.....	25
6.3. Okres badania cen.....	26
6.4. Analiza rynku lokalnego.....	26
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	33
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY (WRW).....	37
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	38
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	40

ZAŁĄCZNIKI

Operat zawiera 41 kolejno ponumerowanych stron oraz 20 kartek załączników

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i nieruchomość gruntowa niezabudowana położone w Gdyni dzielnicy Oksywie przy ul. Osada Rybacka nr 10C i 10D, działki nr 1659 (0,0900 ha) i 1644 (0,1338 ha), obręb 22601_1.0021, Oksywie, łącznego obszaru 0,2238 ha, będące przedmiotem prawa własności. Działka nr 1659 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, II-kondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 284,98 m², plus podpiwniczenie o powierzchni użytkowej 141,18 m² (w tym pomieszczenie garażu o pow. 26,18 m² i pomieszczenie kotłowni o pow. 12,43 m², pozostałe pomieszczenia podpiwniczenia zaadaptowane na cele mieszkalne), oddany do użytkowania w 1994 roku, aktualnie nieużytkowany. Dodatkowo na działce nr 1659 usytuowany jest budynek garażu o powierzchni zabudowy 32,00 m² (budynek niewielką częścią zabudowy usytuowany na terenie sąsiednich działek nr 1644 i 1657), w pozostałej części działka zagospodarowana poprzez utwardzony podjazd i dojście do budynku, a także niską i wysoką zielenią. Działka nr 1659 niezabudowana, przy czym w tylnej części działki usytuowany jest niewielki basen ogrodowy (nieużytkowany), w pozostałej części działki porośnięta niską i wysoką zielenią. Działki ogrodzone jednym wspólnym ogrodzeniem, użytkowane wcześniej jako jedna zorganizowana całość. Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu działki położone są na terenie oznaczonym jako usługi turystyki, z funkcjami adaptowanymi określonymi jako istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcje usługowe i produkcyjne związane z przystanią rybacką, przy czym z uwagi na ochronę klifu nadmorskiego obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków i budowli obejmujący prawie cały obszar obu działek (w szczególności działki nr 1644), jednocześnie dopuszcza się adaptację oraz przebudowę istniejącej zabudowy bez prawa jej rozbudowy lub nadbudowy. Działka nr 1659 ujęta w księdze wieczystej KW Nr GD1Y/00019957/7, a działka nr 1644 w KW Nr GD1Y/00021746/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny objęto prawo własności działek gruntu oraz posadowionej zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu - nieruchomości wskazanej w pkt. 1.1. operatu szacunkowego.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym (upadłość konsumencka).

3. PODSTAWY FORMALNE, MATERIALNO – PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne.

Zleceniodawca: Syndyk Małgorzata Kardas-Gołębiowska
01-949 Warszawa, ul. Kasprzowicza 68, lok. 2

(w sprawie postępowania upadłościowego Katarzyny Czajki -
Postanowienie Sądu dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział
Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych,
z dnia 17.09.2019 roku, sygn. akt XIX GU 331/19).

Zleceniobiorca: Biuro Wyceny Nieruchomości LOCUS Wiesław Siluk,
80-886 Gdańsk, ul. Targ Drzewny 3/7.
Zlecenie wykonania operatu szacunkowego nieruchomości dla potrzeb
postępowania upadłościowego z 18.10.2019 roku.
Autor operatu szacunkowego:
Wiesław Siluk - Rzecznawca Majątkowy
posiadający uprawnienia zawodowe nr 4252
oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia
działalności gospodarczej w PZU SA -
Polisa Nr 1015873740 z dnia 9 grudnia 2018 roku.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018 r., poz. 2204 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 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2003 r., Nr 60, poz. 535 wraz z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. 2017, poz. 1007);
- ✓ „Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny” – Uchwała Nr 26/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM) z dnia 12 grudnia 2007 roku wraz z późniejszymi uzupełnieniami.

3.4. Źródła danych merytorycznych.

- ✓ Księgi wieczyste KW Nr GD1Y/00019957/7 i GD1Y/00021746/2 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- ✓ Rejestr gruntów prowadzony przez Prezydenta Miasta Gdyni;
- ✓ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w Gdyni, rejon ulic Dickmana i Osada Rybacka (numer ewidencyjny planu: 204);
- ✓ Notowania cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod usługi, zieleni, itp. z obszaru północnych dzielnic miasta Gdyni;
- ✓ Informacje oraz dokumentacja dotyczące nieruchomości otrzymane od Zleceniodawcy wyceny oraz pozyskane w procesie wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego;
- ✓ Analiza lokalnego rynku nieruchomości, dane własne;
- ✓ Informacje uzyskane w biurach nieruchomości;
- ✓ Oględziny szacowanej nieruchomości i sąsiedztwa przeprowadzone dla potrzeb wyceny w dniu 25 października 2019 roku.

3.5. Podstawy metodyczne.

- ✓ M. Prystupa – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym, PFSRM, Warszawa 2014.
- ✓ „Szacowanie nieruchomości Rzeczoznawstwo Majątkowe pod redakcją Jerzego Dydenki, 3. wydanie - Wydawnictwo Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015.

3.6. Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.

3.6.1. Data sporządzenia wyceny: **31 października 2019 roku,**

3.6.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **31 października 2019 roku,**

3.6.3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
31 października 2019 roku¹,

3.6.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: **25 października 2019 roku.**

¹ - przy uwzględnieniu stanu fizycznego przedmiotu wyceny na datę oględzin nieruchomości.

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania zapisów dwóch ksiąg wieczystych nieruchomości **KW Nr GD1Y/00021746/2 i GD1Y/00019957/7** prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych, aktualna treść obu ksiąg wieczystych:

1) KW Nr GD1Y/00019957/7:

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości): działka nr 1659, obręb 21, Oksywie, obszar 0,0900 ha, położona w Gdyni przy ul. Osada Rybacka 10C, sposób korzystania: B (tereny mieszkaniowe).

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

Dział II-Własność: Katarzyna Czajka, córka Włodzimierza i Krystyny, Pesel: 59072806128.

Dział III-Prawa, roszczenia i ograniczenia: brak wpisów.

Dział IV-Hipoteki:

- hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.071.094,67 CHF zabezpieczająca spłatę wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu na podstawie umowy nr 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 z dnia 31.01.2008 roku z terminem zapłaty 25.01.2034 rok na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 12 w Warszawie, hipoteka jako łączna współobciąża nieruchomość objętą KW Nr 21746/2,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 278.490,00 CHF zabezpieczająca spłatę wierzytelności banku z zmiennych odsetek oraz innych wierzytelności, kosztów dochodzenia roszczeń, prowizji i należności ubocznych od udzielonego kredytu na podstawie umowy nr 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 z dnia 31.01.2008 roku z terminem zapłaty 25.01.2034 rok na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 12 w Warszawie, hipoteka jako łączna współobciąża nieruchomość objętą KW Nr 21746/2.

2) KW Nr GD1Y/00021746/2:

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości): działka nr 1644, obręb 21, Oksywie, obszar 0,1338 ha, położona w Gdyni przy ul. Osada Rybacka 10D, sposób korzystania: BP (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy).

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

Dział II-Własność: Katarzyna Czajka, córka Włodzimierza i Krystyny, Pesel: 59072806128.

Dział III-Prawa, roszczenia i ograniczenia: brak wpisów.

Dział IV-Hipoteki:

- hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 1.071.094,67 CHF zabezpieczająca spłatę wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu na podstawie umowy nr 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 z dnia 31.01.2008 roku z terminem zapłaty 25.01.2034 rok na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 12 w Warszawie, hipoteka jako łączna współobciąża nieruchomość objętą KW Nr 19957/7,
- hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 278.490,00 CHF zabezpieczająca spłatę wierzytelności banku z zmiennych odsetek oraz innych wierzytelności, kosztów dochodzenia roszczeń, prowizji i należności ubocznych od udzielonego kredytu na podstawie umowy nr 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 z dnia 31.01.2008 roku z terminem zapłaty 25.01.2034 rok na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 12 w Warszawie, hipoteka jako łączna współobciąża nieruchomość objętą KW Nr 19957/7.

Odpisy z ksiąg wieczystych nieruchomości (wydruki ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl) stanowią załączniki do operatu szacunkowego.

Uwagi rzeczoznawcy majątkowego:

- dział I-O księgi wieczystej KW Nr GD1Y/00019957/7 wymaga aktualizacji w zakresie zabudowy działki – niezgodność ta nie wpływa na wartość nieruchomości, przy czym wskazane jest wprowadzenie oznaczenia nieruchomości zgodnego ze stanem faktycznym,
- **zgodnie z art. 313 ust. 2. Ustawy prawo upadłościowe, cyt.: "Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości".** W związku z powyższym zapisem sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje wygaśnięcie obciążenia hipotecznego nieruchomości, innych obciążeń nieruchomości rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził.

W rejestrze gruntów prowadzonym przez Prezydenta Miasta Gdyni nieruchomość oznaczona jest następująco:

- województwo: pomorskie,
- powiat: m. Gdynia,
- jednostka ewidencyjna: 226201_1, M. Gdynia,
- obręb ewidencyjny: 226201_1.0021, Oksywie,
- własność: Czajka Katarzyna (Włodzimierz, Krystyna) adres: ul. Gwiazdzista 7D/75, 01-651 Warszawa,

Działki ewidencyjne:

- numer jednostki rejestrowej: G234,
- **działka nr 1659,**
- położenie: ul. Osada Rybacka 10C,
- pow.: **0,0900 ha,**
- użytek: 1) B (tereny mieszkaniowe) pow. 0,0394 ha, 2) N (nieużytki) pow. 0,0506 ha,
- KW Nr: GD1Y/00019957/7,
- uwaga: działka zabudowana budynkami nr 1009 i 1010,
- numer jednostki rejestrowej: G266,
- **działka nr 1644,**
- położenie: ul. Osada Rybacka 10D,
- **pow.: 0,1338 ha,**
- użytek: 1) Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) pow. 0,0504 ha, 2) N (nieużytki) pow. 0,0834 ha,
- KW Nr: GD1Y/00021746/2,
- uwaga: działka zabudowana budynkiem nr 1010,
- numer jednostki rejestrowej: G234,
- **działka nr 1659,**
- położenie: ul. Osada Rybacka 10C,
- pow.: 0,0900 ha,
- użytek: 1) B (tereny mieszkaniowe) pow. 0,0394 ha, 2) N (nieużytki) pow. 0,0506 ha,
- KW Nr: GD1Y/00019957/7,
- uwaga: działka zabudowana budynkami nr 1009 i 1010,

Budynki:

- numer ewidencyjny budynku: **1009**, działka 226201_1.0021.1659, adres: ul. Osada Rybacka 10C, rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne, klasa wg PKOB: **budynki mieszkalne jednorodzinne**, kondygnacja nad. / pod.: 2 / 1, powierzchnia zabudowy: 190 m², status: wybudowany, konstrukcja ścian zewnętrznych: mur, rok zakończenia budowy: 1994, powierzchnia zabudowy z mapy: 190 m²,
- numer ewidencyjny budynku: **1010**, działki: 226201_1.0021.1644, 226201_1.0021.1657, 226201_1.0021.1659, adres: brak danych, rodzaj wg KŚT: budynki transportu i łączności, klasa wg PKOB: **budynki garaży**, kondygnacja nad. / pod.: 1 / 1, powierzchnia zabudowy: 32 m², status: wybudowany, konstrukcja ścian zewnętrznych: mur, rok zakończenia budowy: 1994, powierzchnia zabudowy z mapy: 32 m².

Wypisy z rejestru gruntów działek oraz mapa ewidencji gruntów i kopia mapy zasadniczej obejmującej obszar działek i sąsiedztwo stanowią załączniki do operatu szacunkowego.

Uwaga rzeczoznawcy majątkowego: budynek garażu posadowiony jest w istotnej części zabudowy na działce nr 1659 oraz dodatkowo w nieznacznej części na działce nr 1644 i działce nr 1657 (działka stanowiąca ulicę Osada Rybacka na wysokości nieruchomości).

Do wyceny nie przedłożono dokumentacji formalno-prawnej dopuszczającej budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek garażu do użytkowania, przy czym rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził żadnych okoliczności wykluczających legalność zabudowy nieruchomości.

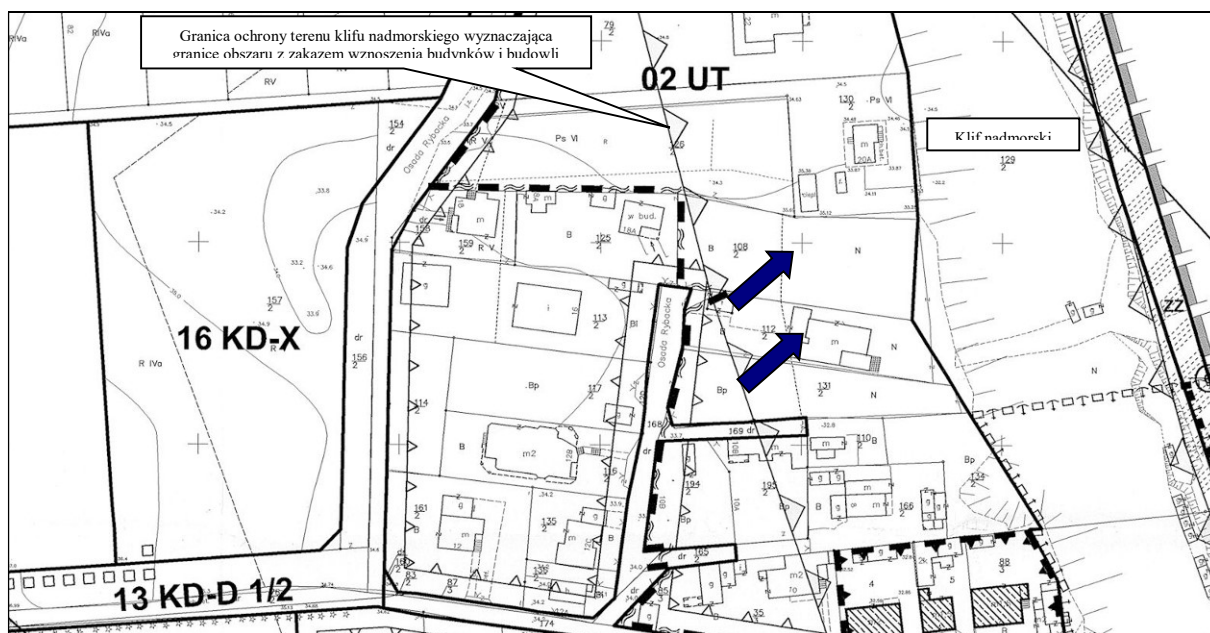
Nieruchomość posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośrednie przyleganie do pasa drogowego ulicy Osada Rybacka, w tej części do działki nr 1657, obręb 226201_1.0021, Oksywie.

4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z **Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Oksywie w mieście Gdyni, rejon ulic Dickmana i Osada Rybacka (numer planu: 204) uchwalonym Uchwałą Nr XIII/311/2007 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 października 2007 roku (Dz. U. Woj. Pom. z dnia 22.02.2008 roku, Nr 14, poz. 354) nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym jako usługi turystyki, z funkcjami adaptowanymi: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcje usługowe i produkcyjne związane z przystanią rybacką (symbol 02 UT), przy czym z uwagi na ochronę klifu nadmorskiego obowiązuje zakaz wznoszenia nowych budynków i budowli obejmujący prawie cały obszar obu działek (w szczególności działki nr 1644), jednocześnie dopuszcza się adaptację oraz przebudowę istniejącej zabudowy bez prawa jej rozbudowy lub nadbudowy (§ 8 ust. 1 pkt 4 miejscowego planu).**

Usługi turystyki - UT: usługi hotelarskie, informacji turystycznej, gastronomii i inne usługi świadczone turystom.

Część rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położenia nieruchomości (materiał pobrany ze strony internetowej Urzędu Miasta Gdyni www.gdynia.pl):



Uwagi:

- strzałkami wskazano położenie obu nieruchomości, dodatkowo na mapie naniesiono informacje dotyczące klifu nadmorskiego i jego ochrony,
- symbol terenu **02 UT** - usługi turystyki, z funkcjami adaptowanymi: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcje usługowe i produkcyjne związane z przystanią rybacką
- symbol terenu **13 KD-D 1/2** – ulica publiczna dojazdowa (ul. Osada Rybacka).

***Karta terenu 02 UT miejscowego planu obejmująca obszar położenia nieruchomości**
(materiał pobrany ze strony internetowej Urzędu Miasta Gdyni www.gdynia.pl):*

- 1) NUMER TERENU 01 i **02**
- 2) POWIERZCHNIA 0,58 ha i **2,39 ha**
- 3) PRZEZNACZENIE TERENU UT – **USŁUGI TURYSTYKI**

a) **funkcje adaptowane: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcje usługowe i produkcyjne związane z przystanią rybacką.**

4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

a) wyklucza się lokalizację obiektów lub działalności, których uciążliwości na granicy z działką zabudowy mieszkaniowej mogłyby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;

b) w obrębie klifu obowiązują ustalenia określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**

a) część terenów położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1;

b) na terenie 02 UT znajdują się, oznaczone na rysunku planu, budynki objęte ochroną konserwatorską, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2 – grupa B – obiekty o walorach kulturowych: dom mieszkalny, ul. Osada Rybacka 2, dom mieszkalny, ul. Osada Rybacka 4, dom mieszkalny, ul. Osada Rybacka 6;

c) nowa zabudowa winna nawiązywać pod względem skali, bryły, podziałów i form architektonicznych do zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie, w szczególności do ww. historycznych budynków objętych ochroną konserwatorską (obiekty grupy B).

6) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) intensywność zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej – do 0,50, dla zabudowy bliźniaczej (gdy jedna ściana przylega do budynku na sąsiedniej działce lub do granicy działki sąsiedniej) – do 0,60, dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie jak w stanie istniejącym w momencie wejścia w życie planu;

b) dopuszczalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości do 9,0 m; b) rodzaj dachu: dach stromy; kąt nachylenia połaci dachowej $22^{\circ} \div 25^{\circ}$ przy ścianie kolankowej o wysokości od 1,2m do 1,8m lub $40^{\circ} \div 45^{\circ}$ przy ścianie kolankowej o wysokości do 0,6m;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy: do 0,3 powierzchni działki budowlanej, dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie jak w stanie istniejącym w momencie wejścia w życie planu;

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;

f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe, dopuszczalne parametry i wskaźniki, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;

g) w strefie ochrony klifu dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zgodny z przeznaczeniem terenu oraz adaptację budynków istniejących w momencie wejścia w życie planu obejmującą utrzymanie, remontowanie, przebudowę i użytkowanie zgodnie ze stanem dotychczasowym (bez możliwości rozbudowy czy nadbudowy budynków);

h) ogrodzenia, reklamy i szyldy powinny spełniać wymagania określone w § 6 ust. 2 i 3.

7) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

a) powierzchnia działki budowlanej – min. 900 m²;

b) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wyżej określone istniejących w momencie wejścia w życie planu.

8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) część terenów znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, pozostała część terenów znajduje się w granicach pasa ochronnego – obowiązują przepisy określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

b) teren 01 UT oraz część terenu 02 UT znajdują się w strefie ochrony klifu – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 4;

c) część terenu 01 UT oraz teren 02 UT objęte są strefą bezpieczeństwa od terenów zamkniętych – ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ujęte są w ustaleniach planu; d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z Jednostką Wojskową Nr 4934 Wejherowo w zakresie możliwości wystąpienia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej;

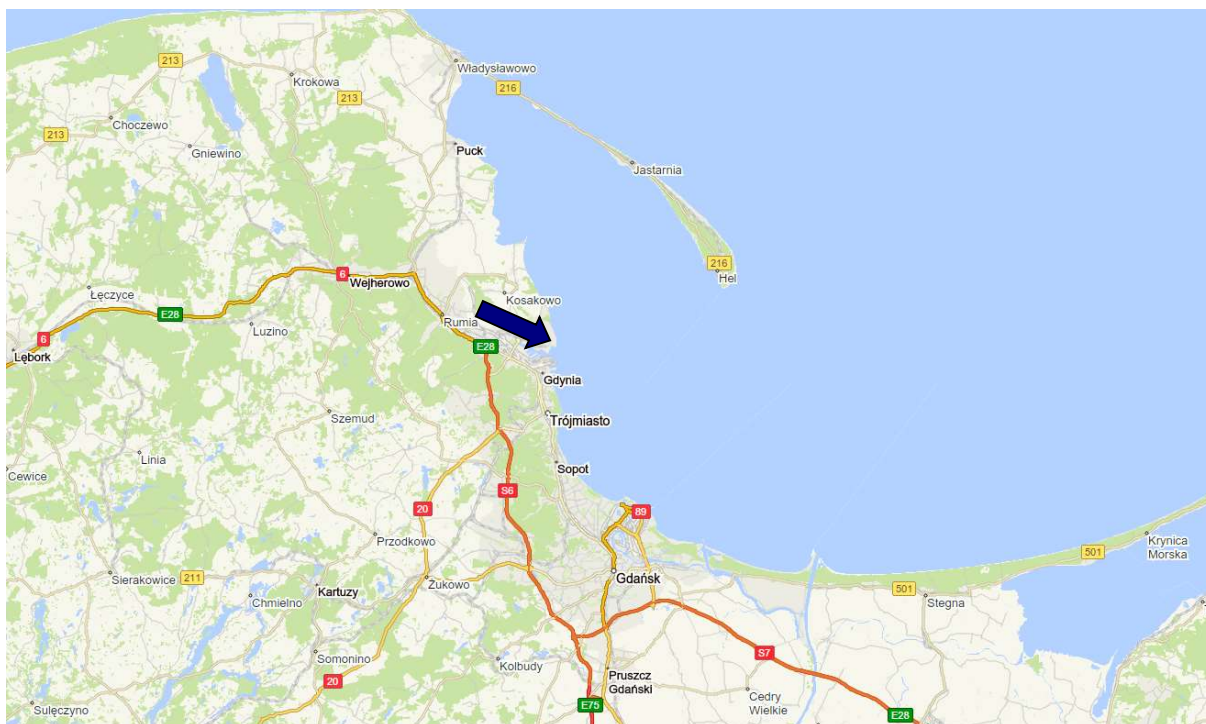
e) tereny znajdują się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu zw. z funkcjonowaniem lotniska na Babich Dołach; obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 9;

- f) tereny znajdują się w strefie ograniczenia wysokości obiektów budowlanych ustalonej dla lotniska na Babich Dołach; obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 10.
- 9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 13 KD-D 1/2 i ciągu pieszo-jezdnego 15 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 2;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 10) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 11) INNE ZAPISY – nie ustala się.

4.3. Lokalizacja i sąsiedztwo.

Nieruchomości położone są na terenie miasta **Gdynia**, **dzielnicy Oksywie**, **woj. pomorskie**.

Lokalizacja ogólna nieruchomości:

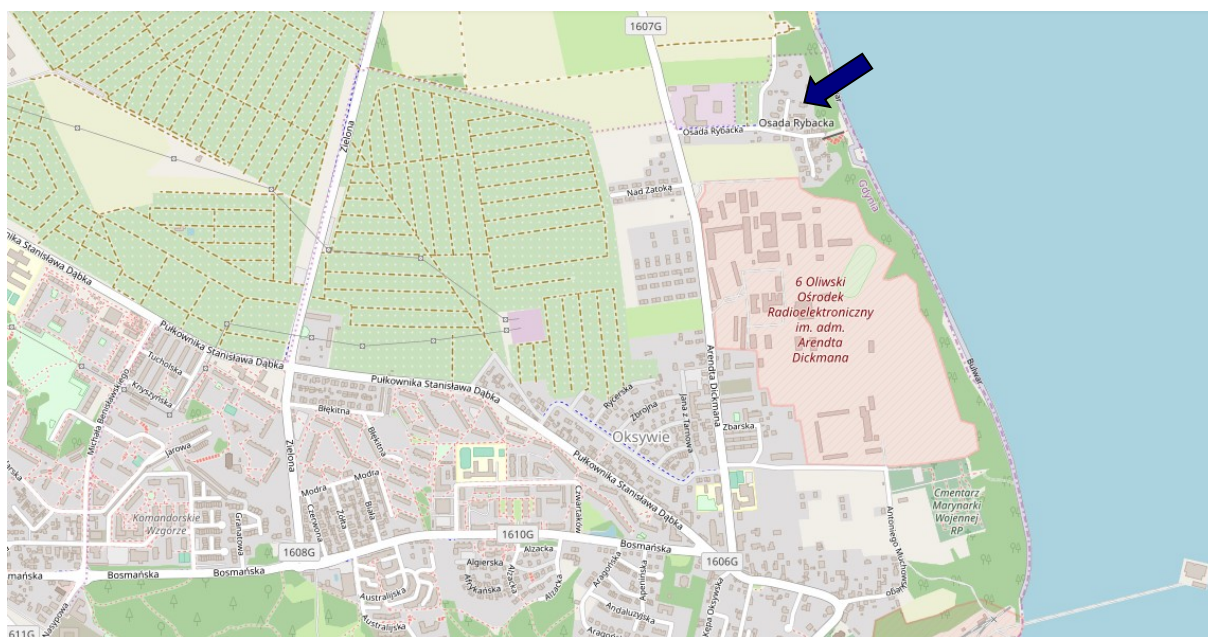


Gdynia usytuowana jest w północnej części województwa pomorskiego, nad Zatoką Gdańską, wraz z Sopotem i Gdańskiem tworzy aglomerację miejską zwaną Trójmiastem. Miasto graniczy z powiatami ziemskimi: kartuskim, puckim, wejherowskim i powiatami grodzkimi: Gdańsk oraz Sopot. Przez Gdynię przebiegają: drogi krajowa nr 6 łącząca Kołbaskowo z Trójmiastem i droga krajowa nr 20 łącząca Stargard Szczeciński z Gdynią oraz droga ekspresowa nr 6 (stanowiąca obwodnicę Trójmiasta). Gdynia znajduje się na 2 miejscu pod względem ludności (ok. 250 tys. mieszkańców) w województwie pomorskim i 12 miejscu w Polsce. Powierzchnia miasta wynosi 136 km². Znaczną część Gdyni pokrywają lasy, które stanowią około 46% powierzchni miasta, z czego większość należy do Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Tereny zabudowane stanowią ok. 31% powierzchni miasta. Teren ten zajmują przede wszystkim dzielnice mieszkalne oraz tereny przemysłowe, głównie zajmowane przez firmy związane z portem w Gdyni. Pozostała powierzchnia zabudowy miasta to m. in. tereny wojskowe w dzielnicy Oksywie.

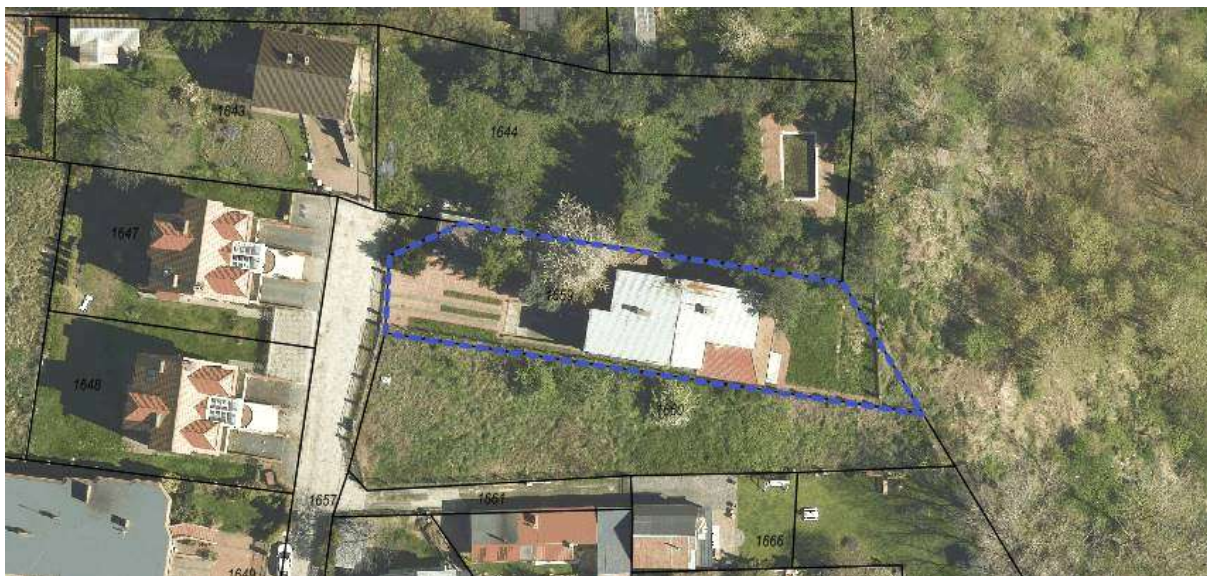
Dzielnica Oksywie to nadmorska dzielnica Gdyni granicząca z dzielnicami: Babie Doły (od północy), Obłuże (od zachodu) oraz Śródmieście (od południa), a także z Morzem Bałtyckim od wschodu. Oksywie jest najstarszą osadą mieszczącą się na terenie dzisiejszej Gdyni. We wczesnych latach średniowiecza, na terenach dzisiejszego Oksywia powstało ważne grodzisko warowne, datowane na VII wiek naszej ery. Przez kolejne tysiąc lat Oksywie było spokojnym siedliskiem wiejskim, które w roku 1926 zamieszkiwało zaledwie 1000 mieszkańców, zajmując łączną powierzchnię 825 hektarów, w tym też roku 9 stycznia, Oksywie zostało włączone do Gdyni, która miesiąc później otrzymuje pełne prawa miejskie. Dzielnicę zamieszkuje ok. 15 tys. osób. Zabudowa dzielnicy to głównie bloki mieszkalne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Liczne obiekty usługowo-handlowe, oświatowe, itp. zapewniają mieszkańcom zaspokojenie różnorodnych potrzeb życiowych. Na terenie dzielnicy występują też liczne tereny zielone. Dzielnica posiada dobre połączenie z centrum miasta, głównie poprzez trasę Eugeniusza Kwiatkowskiego i dalej ulicą Morską lub Janka Wiśniewskiego (dojazd samochodem zajmuje ok. 10 minut). Posiada też dogodny wyjazd w kierunku wybrzeża zachodniego oraz Obwodnicy Trójmiasta (Estadą Kwiatkowskiego). Transport publiczny tworzy sieć autobusów miejskich łącząca Oksywie bezpośrednio z większością innych dzielnic miasta. Oprócz tego, przebiega tutaj linia kolejowa i obsługiwane są trasy Szybkiej Kolejki Miejskiej. Na terenie dzielnicy znajdują się m.in.: Poniemiecka torpedownia "Formoza", Akademia Marynarki Wojennej mieszcząca się w klasycystycznych budynkach Zespołu Dowództwa Floty, najstarszy kościół w Gdyni pw. św. Michała Archaniola ufundowany przez Świętopełka, pochodzący z 1224 roku.

Nieruchomości położone są w północnej części dzielnicy Oksywie przy bocznym ślepyim odcinku ulicy Osada Rybacka nr 10C (zabudowana działka nr 1659) i 10D (niezabudowana działka nr 1644), w bezpośrednim sąsiedztwie górnej krawędzi klifu nadmorskiego (z widokiem na Zatokę Gdańską).

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości:



*Lokalizacja szczegółowa działki nr 1659 wskazana na fotomapie
(materiał pobrany ze strony internetowej Urzędu Miasta Gdyni www.gdynia.pl):*



*Lokalizacja szczegółowa działki nr 1659 wskazana na fotomapie
(materiał pobrany ze strony internetowej Urzędu Miasta Gdyni www.gdynia.pl):*



Uwaga: niebieską przerywaną linią zaznaczono granice działek.

Dojazd do nieruchomości – **dobry**, ulicami o nawierzchni bitumicznej i wyłożonej betonowymi płytami Jumbo (ul. Osada Rybacka), w dobrym stanie technicznym.

Dostęp komunikacyjny do nieruchomości – **zadawalający**, za pomocą linii miejskiej komunikacji autobusowej z przystankami w odległości ok. 300 m metrów od nieruchomości.

Sąsiedztwo nieruchomości – **korzystne**, głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz działki budowlane przeznaczone pod usługi turystyczne, a także od strony wschodniej nieruchomości bezpośrednio przylega klif nadmorski (ryzyko osuwania się mas ziemnych klifu wraz ze strefą przykrawędziową).

Dojazd do nieruchomości:



*/ul. Osada Rybacka na wysokości nieruchomości -
widok w kierunku północnym/*



*/ul. Osada Rybacka na wysokości nieruchomości -
widok w kierunku południowym/*

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości:



*/działka budowlana i zabudowa jednorodzinna –
południowe sąsiedztwo nieruchomości/*



*/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -
zachodnie sąsiedztwo nieruchomości/*



*/klif nadmorski, i dalej Zatoka Gdańska –
wschodnie sąsiedztwo nieruchomości/*



*/klif nadmorski, i dalej Zatoka Gdańska c.d. –
wschodnie sąsiedztwo nieruchomości/*

Lokalizację nieruchomości wraz z dojazdem i najbliższym sąsiedztwem oceniono jako **korzystną**.

4.4. Charakterystyka przedmiotu wyceny.

Działka nr 1644, obręb 226201_1.0021, Oksywie, m. Gdynia, ul. Osada Rybacka nr 10D, obszaru 0,1338 ha, posiada kształt wydłużonego wieloboku, położona na terenie płaskim, ze spadkiem w kierunku wschodnim. Działka z uzbrojeniem w sieci wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną i teleinformatyczną na terenie działki i w zasięgu (w pasie drogowym ul. Osada Rybacka). Działka niezabudowana, przy czym w tylnej części działki usytuowany jest basen ogrodowy o powierzchni lustra wody 32 m² (4 x 8 m) i głębokości 1,5 m (zasilanie basenu z budynku mieszkalnego jednorodzinne położonego na działce nr 1659, z uwagi na ochronę klifu nadmorskiego wskazane jest zasypianie lub usunięcie basenu), w pozostałej części działki porośnięta niską i wysoką zielenią, aktualnie nieużytkowana, wcześniej działka stanowiła dodatkowe zaplecze rekreacyjne budynku mieszkalnego jednorodzinne usytuowanego na działce nr 1659.

Działka nr 1659, obręb 226201_1.0021, Oksywie, m. Gdynia, ul. Osada Rybacka nr 10C, obszaru 0,0900 ha, posiada kształt wydłużonego dość wąskiego wieloboku, położona na terenie płaskim, ze spadkiem w kierunku wschodnim. Działka uzbrojona w sieci wodociągową, kanalizacji sanitarnej (bezodpływowy zbiornik), elektroenergetyczną i teleinformatyczną, ponadto w pasie drogowym ulicy przebiega kanalizacja sanitarna. Działka w części centralnej zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz w części frontowej (w północno-zachodnim narożu) murowanym budynkiem garażu o powierzchni zabudowy 32,00 m² wybudowanym w 1994 roku (budynek garażu niewielką częścią zabudowy usytuowany jest na terenie sąsiednich działek nr 1644 i 1657, również ogrodzenie w tej części przesunięte jest na teren działki drogowej), w pozostałej części działki zagospodarowana poprzez utwardzony podjazd i dojazd do budynku, a także niską i wysoką zielenią. Aktualnie działka i posadowiona na niej zabudowa nie są użytkowane.

Obie działki ogrodzone jednym wspólnym ogrodzeniem (ogrodzenie wykonane z elementów ze stalowej siatki w metalowych ramach zawieszonych na murowanych słupkach i podmurówce), z odrębnymi wjazdami z poziomu ulicy Osada Rybacka. Działki mogą stanowić jedną zorganizowaną całość lub też dwie odrębne samodzielne działki (nieruchomości), przy czym z uwagi na zakaz wznoszenia budynków i budowli związany z ochroną klifu nadmorskiego użytkowanie obu działek jako odrębne nieruchomości jest mało zasadne.

*Widok ogólny na obie działki z poziomu
ul. Osada Rybacka:*



Zagospodarowanie terenu działki nr 1644:



*/widok na działkę w kierunku wschodnim,
od strony ul. Osada Rybacka/*



*/widok na działkę w zachodnim, na pierwszym
planie basen ogrodowy/*

Zagospodarowanie terenu działki nr 1659:



*/zagospodarowanie części frontowej działki –
widok od strony ul. Osada Rybacka/*



*/zagospodarowanie części frontowej działki c.d. –
widok od strony budynku mieszkalnego/*



*/zagospodarowanie części tylnej działki – widok
z poziomu tarasu budynku mieszkalnego/*



*/zagospodarowanie części tylnej działki c.d. – widok
w stronę budynku mieszkalnego/*

Zagospodarowanie terenu działki nr 1659 c.d.:



/budynek garażu/



/budynek garażu c.d./

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY – budynek w zabudowie wolnostojącej, II-kondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, o powierzchni użytkowej **284,98 m²**, plus podpiwniczenie o powierzchni użytkowej 141,18 m² (w tym pomieszczenie garażu o pow. 26,18 m² i pomieszczenie kotłowni o pow. 12,43 m², pozostałe pomieszczenia podpiwniczenia zaadaptowane na cele mieszkalne), oddany do użytkowania w **1994 roku**.

Tabela 1. Układ funkcjonalno-użytkowy budynku wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń.

PIWNICA		PARTER		I - PIĘTRO	
Pomieszczenia	Pow. [m ²]	Pomieszczenia	Pow. [m ²]	Pomieszczenia	Pow. [m ²]
korytarz	3,59	pokój - biuro	20,30	pokój	23,02
pokój	19,70	łazienka	5,46	hall	2,33
pokój (z kominkiem)	33,06	kuchnia	14,70	ogród zimowy	8,84
kuchnia	24,75	jadalnia duża	21,20	łazienka	5,07
łazienka	3,28	jadalnia mała	8,50	wc	1,46
sauna	2,93	salon	31,61	pokój	24,24
kotłownia	12,43	pokój mały	9,13	sypialnia duża	32,36
garaż	26,18	korytarz	22,38	sypialnia mała	12,00
piwniczka	2,12	hall	13,46	korytarz	17,43
korytarz	13,14	klatka schodowa	4,08	klatka schodowa	7,41
Razem	141,18	Razem	150,82	Razem	134,16
Powierzchnia netto budynku (powierzchnia pomieszczeń wszystkich kondygnacji)					426,16
Powierzchnia użytkowa budynku (powierzchnia pomieszczeń kondygnacji nadziemnych)					284,98

Uwagi:

- w tabeli przedstawiono dane powierzchniowe poszczególnych pomieszczeń budynku na podstawie przedłożonego do wyceny nieruchomości zestawienia powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń budynku określonych na podstawie pomiarów wykonanych przez autora wcześniejszej wyceny nieruchomości (operatu szacunkowego nieruchomości z dnia 16.08.2009 roku) Adama Grzechowiaka (rzeczoznawcy majątkowego posiadającego uprawnienia zawodowe nr 3442),
- dla potrzeb wyceny nieruchomości ustalono powierzchnię użytkową budynku jako sumę powierzchni poszczególnych pomieszczeń kondygnacji nadziemnych budynku, podpiwniczenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie powinno być zaliczane do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych (ceny transakcyjne nieruchomości przyjęte do obliczeń wartości rynkowej nieruchomości również zostały przeliczone według tej samej zasady),
- budynek dodatkowo posiada zadaszony taras o powierzchni 24,65 m² na wysokości parteru budynku.

*Dokumentacja fotograficzna budynku – elewacje budynku
oraz wjazd do garażu i taras budynku:*



/elewacja frontowa i boczna budynku/



/elewacje boczna i frontowa budynku/



/elewacje tylna i boczna budynku/



/elewacje tylna budynku/



/wjazd do garażu budynku/



/zadaszony taras budynku/

Podstawowe dane konstrukcyjno-materiałowe i wykończeniowe budynku:

- technologia budowy: tradycyjna murowana,
- fundamenty: żelbetowe,
- ściany konstrukcyjne: murowane z drobnowymiarowych elementów,
- ściany działowe: murowane z drobnowymiarowych elementów,
- stropy: żelbetowe monolityczne,
- schody: żelbetowe, stopnie schodów obłożone drewnem i gresem,

- dach: dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową, dodatkowe zadania w części frontowej budynku i tarasu kryte dachówką ceramiczną,
- rynny i rury spustowe: stalowe, powlekane,
- stolarka okienna i drzwiowa: drewniana, okna z roletami antywłamaniowymi,
- elewacje: tynk cementowo-wapienny,
- tynki wewnętrzne i okładziny: tynki cementowo-wapienne, malowane emulsyjnymi farbami, miejscowo ściany wyłożone tapetami i drewnianą boazerią oraz płytkami dekoracyjnymi, ściany w pomieszczeniach sanitarnych i miejscowo w kuchni wyłożone płytami ściennymi, sufity miejscowo z belkami dekoracyjnymi i drewnianą boazerią,
- podłogi: płytki ceramiczne i gresowe oraz podłogi drewniane (deski i parkiety).

Instalacje budynku:

- grzewcza: instalacja centralnego ogrzewania zasilanego z lokalnej kotłowni wyposażonej w dwa kotły olejowe firmy Vaillant (wg danych przedłożonych do wyceny niesprawne), dodatkowo w salonie na parterze i dużym pokoju w podpiwniczeniu kominki otwarte,
- wodna: zimnej wody i ciepłej wody użytkowej zasilanej z lokalnej kotłowni wyposażonej w zasobnik ciepłej wody użytkowej (z uwagi na niesprawne kotły olejowe brak ciepłej wody użytkowej, poza jedną łazienką z zamontowanym elektrycznym przepływowym podgrzewaczem wody),
- kanalizacji sanitarnej,
- elektryczna (niskiego i wysokiego napięcia) i oświetleniowa,
- alarmowa (niesprawna) i bramofonu,
- wentylacja naturalna grawitacyjna.

Dokumentacja fotograficzna pomieszczeń parteru budynku:



/korytarz/



/korytarz c.d./



/hall/



/salon/

*Dokumentacja fotograficzna pomieszczeń
parteru budynku c.d.:*



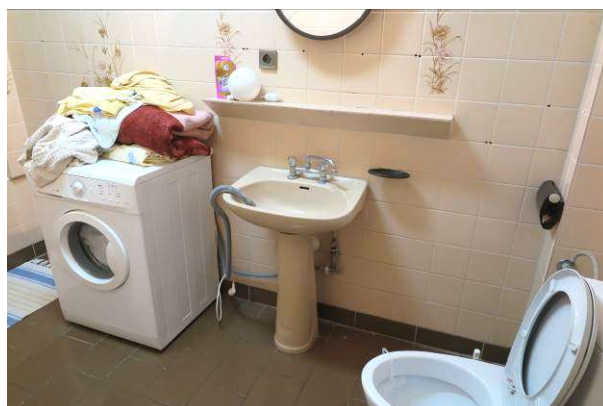
/salon – widok druga strona/



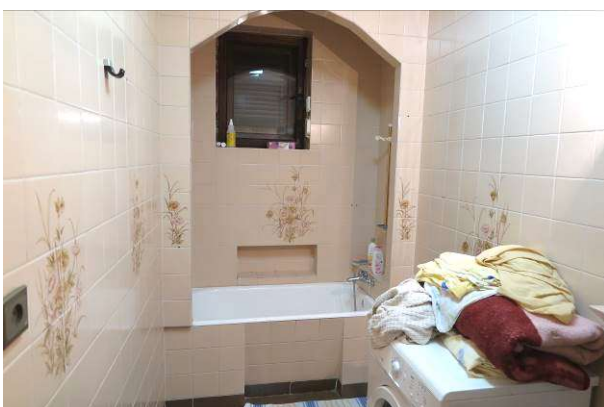
/pokój/



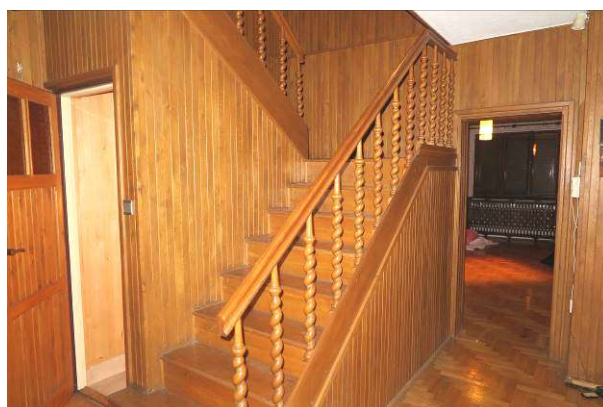
/kuchnia i jadalnia/



/łazienka/



/łazienka c.d./



/klatka schodowa/

Dokumentacja fotograficzna pomieszczeń piętra budynku:



/klatka schodowa/



/hall/



/sypialnia/



/sypialnia/



/pokój/



/pokój/



/pęknięcie ściany zewnętrznej tylnej budynku widoczne wewnątrz pokoi I-piętra przy suficie/

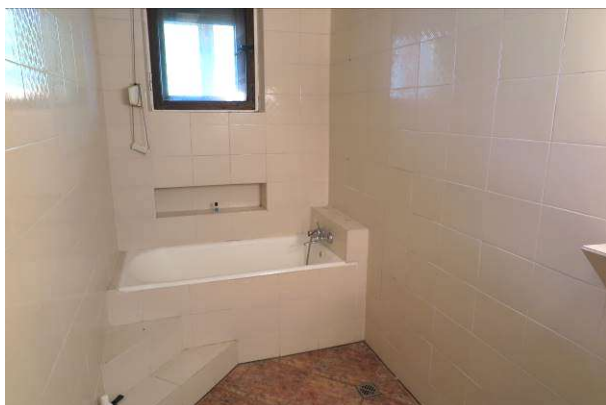
*Dokumentacja fotograficzna pomieszczeń
piętra budynku c.d.:*



/korytarz/



/łazienka/

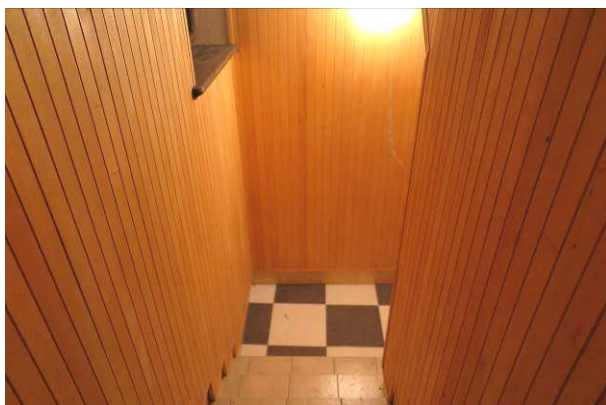


/łazienka c.d./



/wc/

*Dokumentacja fotograficzna pomieszczeń
piwnicy budynku:*



/schody do piwnicy/



/pokój z kominkiem/

*Dokumentacja fotograficzna pomieszczeń
piwnicy budynku c.d.:*



/pokój/



/korytarz/



/korytarz/



/łazienka/



/sauna/



/kotłownia/

Dokumentacja fotograficzna pomieszczeń piwnicy budynku c.d.:



/kotłownia c.d./



/garaż/

Na podstawie oględzin przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnej nieruchomości stan techniczny budynku oceniono jako **umiarkowanie dobry**, a standard pomieszczeń jako **średni**, przy czym naprawy wymagają kotły olejowe zasilające centralne ogrzewanie i zbiornik ciepłej wody użytkowej oraz wewnętrzne pęknięcia ściany zewnętrznej tylnej budynku widoczne przy sufitach pomieszczeniach I-piętra (powstałe prawdopodobnie w wyniku ruchu mas ziemnych klifu nadmorskiego i dodatkowego osunięcia się budynku), ponadto przed wznowieniem użytkowania budynku wskazany jest kompleksowy przegląd techniczny budynku wraz z dokonaniem wymaganych napraw.

5. ZASTOSOWANY SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Rodzaj określanej wartości przedmiotu wyceny powinien wynikać z celu, dla którego sporządzana jest wycena. W przedmiotowym przypadku wycena realizowana jest dla potrzeb sprzedaży likwidacyjnej w postępowaniu upadłościowym (upadłość konsumencka). 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*”.

Autor operatu szacunkowego oszacował wartość nieruchomości zgodnie z art. 150 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, o treści:

„*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.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 152 ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomości określenia wartości rynkowej nieruchomości można dokonać w podejściu porównawczym lub dochodowym. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym zawierającym elementy podejść porównawczego, dochodowego, a także kosztowego. Ponadto, zgodnie z zapisami zawartymi w art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a podejście dochodowe stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

W związku z powyższym, przy uwzględnieniu celu wyceny i charakteru wycenianych nieruchomości, określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano poprzez zastosowanie **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.**

Zgodnie z art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 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.

W **metodzie korygowania ceny średniej** przyjmuje się do porównań grupę nieruchomości podobnych, które zostały wyodrębnione jako próbka reprezentatywna na lokalnym rynku nieruchomości. Wybór metody wyceny uzasadnia też stosunkowo duża ilość transakcji sprzedaży na przyjętym rynku praw należących do tej samej grupy, co wyceniane.

Do obliczeń wykorzystany zostanie następujący wzór:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^k u_i$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości,

u_i – współczynniki korygujące odpowiadające i -tej rynkowej cenie nieruchomości,

k – liczba cech rynkowych.

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^k u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Współczynniki korygujące zostaną określone na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag poszczególnych cech rynkowych.

Procedura wyceny została poprzedzona określeniem wag cech rynkowych na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, a także na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców takich praw do nieruchomości oraz informacji uzyskanych w biurach nieruchomości.

Procedury związane z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen wraz z określeniem wag dla poszczególnych cech rynkowych,
2. charakterystyka cech rynkowych,
3. opis cech rynkowych nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} z przyjętej grupy nieruchomości reprezentatywnych oraz opis cech rynkowych nieruchomości szacowanej,
4. określenie średniej ceny transakcyjnej C_{sr} ,
5. określenie zakresu sumy współczynników korygujących,
6. określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech rynkowych,
7. określenie wartości rynkowej nieruchomości.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

6.1. Rodzaj.

Do analizy przyjęto:

- 1) rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę usługową, itp., a także pod zieleń, rekreację, itp. (mając na uwadze rzeczywiste możliwości użytkowania działki nr 1644),
- 2) rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych kilku/kilkunastoletnimi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o powierzchni użytkowej powyżej 150,00 m² (budynki uznawane za duże i bardzo duże).

Nieruchomości, które były przedmiotem obrotu na wolnym rynku, uczestnicy rynku osoby fizyczne i podmioty prawne, w przypadku cen transakcyjnych zawierających podatek VAT, ceny przyjęto według wartości netto, czyli bez należnego podatku VAT.

6.2. Obszar.

Rynek lokalny przyjęty w niniejszym opracowaniu obejmuje nieruchomości położone na terenie północnych dzielnic miasta Gdyni.

6.3. Okres badania cen.

Czasookres przyjęty w niniejszej wycenie obejmuje dane transakcyjne sprzedaży nieruchomości, które miały miejsce w **okresie od stycznia 2017 roku** (czasookres rozszerzono o kilka dodatkowych miesięcy w celu pozyskania do analizy rynku większego materiału analitycznego) i były dostępne autorowi operatu szacunkowego.

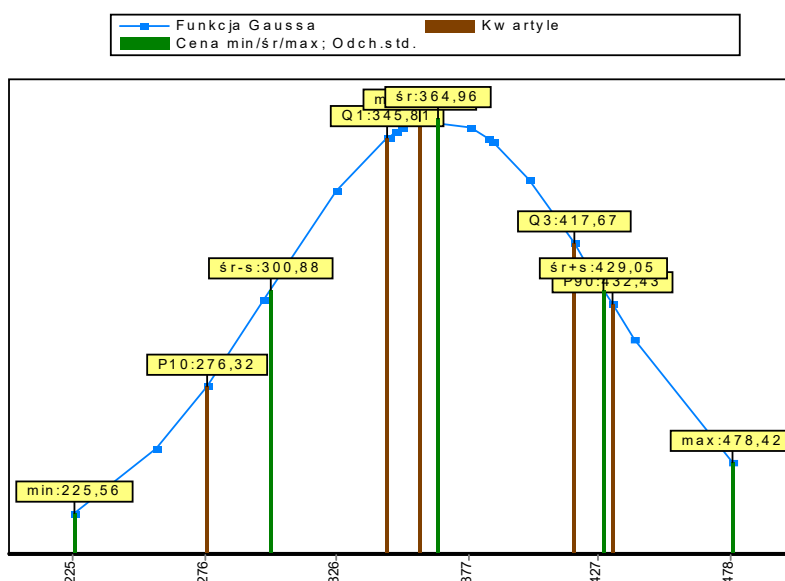
6.4. Analiza rynku lokalnego.

Gdynia wraz z Gdańskiem i Sopotem (Trójmiasto) tworzy ośrodek miejski, w którym mieszka ok. 750 tys. osób, co stanowi ponad 1/3 ludności województwa. Jest to miejsce koncentracji potencjału ekonomicznego regionu (ponad 49% 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 nie tylko ponadregionalną bazę wypoczynkowo-rekreacyjną, ale również jest miejscem lokalizacji przedsiębiorstw z sektora nowoczesnych usług. Gdynia to międzynarodowy węzeł komunikacyjny: wielki port morski, duży węzeł kolejowy i drogowy (położona jest przy planowanej trasie transeuropejskiej autostrady Północ - Południe) z doskonałym dostępem do międzynarodowego lotniska Gdańsk-Rębiechowo. Główne sektory gospodarki to: przemysł stoczniowy, transport morski, handel i usługi oraz turystyka. Liczba mieszkańców Gdyni wynosi ok. 250 tys. osób. Miasto jest symbolem sukcesu samorządności w Polsce i dynamicznego rozwoju gospodarczego. Rozwinięta infrastruktura gospodarcza, bogate zaplecze naukowo-techniczne i doradcze oraz dostępność dobrze wykształconych kadr sprawiają, iż miasto zajmuje wysokie miejsce w kraju pod względem atrakcyjności inwestycyjnej. Gdynia zajęła kilkakrotnie pierwsze i drugie miejsce w rankingu magazynu Forbes'a „Miasta najatrakcyjniejsze dla biznesu” w kategorii „miast od 150 do 300 tys. mieszkańców”, a także kilkakrotnie pierwsze miejsce w rankingu miast przyszłości zorganizowanym przez magazyn FDI należący do Financial Times. Atrakcyjność inwestycyjna Gdyni sprawia, że rozbudowuje się sieć instytucji otoczenia biznesu, które prowadzą obsługę istniejących firm. Gdynia jest miastem o bardzo niskim bezrobociu; na koniec lipca 2019 roku wynosiło ono tylko 2,1% (przy stopie bezrobocia dla woj. pomorskiego 4,4% i dla kraju na poziomie 5,2%). W czasie ostatniej dekady Gdynia stała się atrakcyjnym rynkiem inwestycyjnym dla kapitału krajowego i zagranicznego. Czynniki wpływającymi na intensywny rozwój gospodarczy Gdyni są między innymi: zajmowana przez Gdynię pozycja lidera w transporcie morskim Bałtyku i dostęp do ponad milionowej rzeszy konsumentów Aglomeracji Trójmiasta. Wymogom nowoczesnego i powiększającego się rynku pracy rejonu Trójmiasta wychodzą na przeciw liczne instytucje szkolnictwa wyższego, zapewniając dopływ wyspecjalizowanej kadry pracowniczej. W Gdyni znajduje się osiem uczelni wyższych. Największymi państwowymi uczelniami są Akademia Marynarki Wojennej oraz Akademia Morska, ponadto w mieście znajduje się Wydział Biologii, Geografii i Oceanografii Uniwersytetu Gdańskiego. W mieście funkcjonują też uczelnie prywatne, takie jak Pomorska Wyższa Szkoła Humanistyczna, Wyższa Szkoła Administracji i Biznesu im. Eugeniusza Kwiatkowskiego, Wyższa Szkoła Komunikacji Społecznej oraz Wyższa Szkoła Międzynarodowych Stosunków Gospodarczych i Politycznych. Wysoka stopa rozwoju ekonomicznego znajduje odzwierciedlenie w dochodzie

szacowanym na mieszkańca miasta, utrzymującym się od lat na wyższym poziomie od średniej krajowej. Po roku 1990 w Gdyni obok istniejącego od początków miasta przemysłu portowo-stoczniowy zaczął się rozwijać sektor usług finansowych oraz nowoczesnych technologii. Mają tu swoje siedziby spółki prowadzące działalność o charakterze bankowym (Nordea Bank S.A. – nabyty w ostatnich latach przez PKO BP, liczne oddziały i filie banków o zasięgu ogólnokrajowym), telekomunikacyjnym i informatycznym (Polkomtel S.A., Prokom Investments, Prokom Software S.A., Multimedia Polska). Wraz z rozwojem miasta systematycznie wzrasta zapotrzebowanie na nieruchomości komercyjne i mieszkalne. Dotychczasowe zasoby, w szczególności mieszkalne miasta potrzeb tych nie są w stanie zaspokoić. Dlatego też w mieście i w sąsiednich miastach dobrze rozwinął się sektor nowego budownictwa oraz firm deweloperskich. Nowe inwestycje deweloperskie, głównie z uwagi na dostępność wolnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, jak również ich koszty powstają na obrzeżach miasta, a w mniejszym stopniu w centralnych dzielnicach. Dzielnica Oksywie z uwagi na nadmorskie położenie oraz dobry dojazd do centrum miasta i obwodnicy Trójmiasta, a także prowadzone sukcesywnie inwestycje rewitalizacyjne, cieszy się coraz lepszą opinią wśród inwestorów i uczestników rynku nieruchomości.

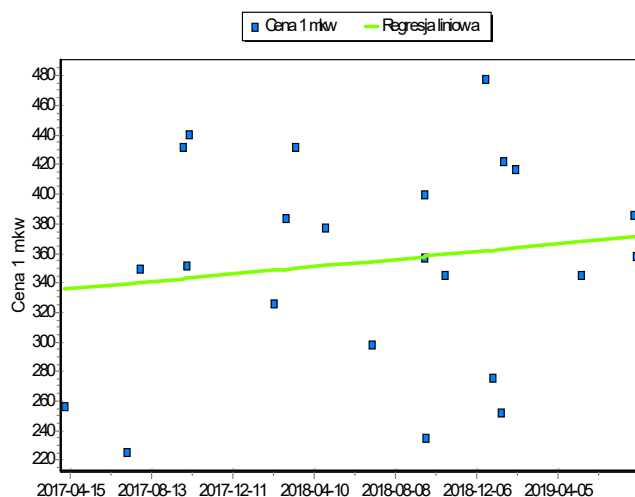
1) Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych zabudowę usługową, itp., a także pod zielen, rekreację, itp. – w okresie badania cen na analizowanym rynku lokalnym zanotowano ok. 30 transakcji sprzedaży nieruchomości. Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych, w tym dotyczących nieruchomości o skrajnych cenach (zarówno z dolnego, jak i górnego przedziału cenowego szczególnie atrakcyjnych planistycznie), znacznie odbiegających od wartości ceny średniej, a także zawartych pomiędzy podmiotami powiązаныmi oraz dotyczących nieruchomości niesamodzielnych (sprzedaż dokonywana dla polepszenia warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości), do dalszej analizy przyjęto 21 transakcji sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Rynek ten charakteryzuje się względnie dużym poziomem podaży. Popyt na poziomie zbliżonym do podaży, okresowo dorównującym podaży. Ceny transakcyjne przyjętych nieruchomości w przeliczeniu za 1m² powierzchni działek kształtowały się w przedziale od 225,56 zł do 478,42 zł, przy średniej rynkowej cenie w wysokości 364,96 zł.

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



Ponadto, ustalono wzrostowy trend czasowy cen transakcyjnych nieruchomości wynoszący **4,40%** w skali roku wg funkcji liniowej.

Wykres trendu czasowego cen transakcyjnych nieruchomości



Nachylenie prostej regresji 0,0421.

Po uwzględnieniu ustalonego trendu czasowego, ceny transakcyjne nieruchomości na dzień wyceny kształtowały się w przedziale od 249,27 zł do 496,71 zł za 1m² powierzchni działek, przy średniej cenie rynkowej 386,81 zł, a ceny całkowite w przedziale od 76 tys. zł do 3,135 mln. zł, przy cenie średniej rynkowej 755 tys. zł. Średnia powierzchnia gruntu nieruchomości wynosiła 0,1924 ha.

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

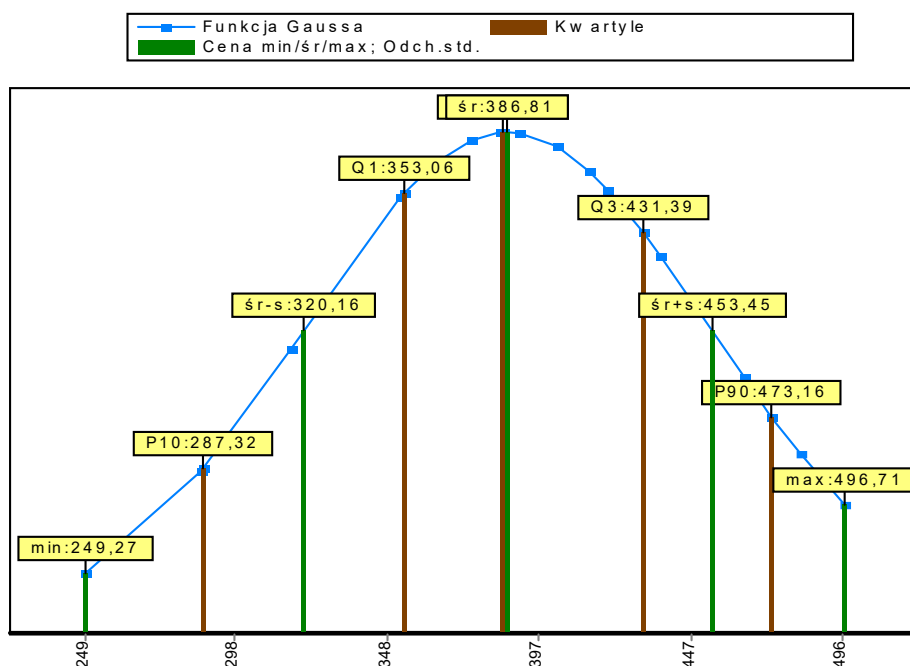


Tabela 2. Wykaz transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do szczegółowej analizy rynku.

Lp.	Data transakcji	Nr rep.	Lokalizacja [dzielnica]	Pow. działek [m ²]	Cena działek [zł]	Cena 1 m ² działek [zł]	Zaktualizowana na dzień wyceny cena 1m ² działek [zł]	Zaktualizowana na dzień wyceny cena działek [zł]
1	06.04.2017	2237/2017	Babie Doły	263	67 650	257,22	287,32	75 566
2	06.07.2017	6220/2017	Chylonia	3 990	900 000	225,56	249,27	994 576
3	26.07.2017	624/2017	Obłuże	561	196 000	349,38	385,18	216 086
4	28.09.2017	9066/2017	Pustki Cisowskie - Demptowo	740	320 000	432,43	473,16	350 140
5	03.10.2017	2103/2017	Chylonia	768	270 000	351,56	384,45	295 256
6	06.10.2017	9339/2017	Grabówek	2 131	940 000	441,11	482,20	1 027 566
7	08.02.2018	787/2018	Port	3 860	1 259 975	326,42	351,60	1 357 186
8	27.02.2018	533/2018	Cisowa	2 743	1 055 000	384,62	413,36	1 133 853
9	13.03.2018	1303/2018	Cisowa	1 272	550 000	432,39	463,94	590 133
10	25.04.2018	2291/2018	Obłuże	384	145 000	377,60	403,11	154 793
11	03.07.2018	3472/2018	Oksywie	838	250 000	298,33	315,90	264 721
12	18.09.2018	4438/2018	Oksywie	502	200 800	400,00	419,72	210 701
13	18.09.2018	3780/2018	Leszczynki	728	260 000	357,14	374,75	272 820
14	19.10.2018	5692/2018	Oksywie	838	290 000	346,06	361,80	303 189
15	17.12.2018	8025/2018	Obłuże	570	272 700	478,42	496,71	283 125
16	28.12.2018	3673/2018	Chwarzno - Wiczlino	1 140	315 000	276,32	286,51	326 618
17	14.01.2019	450/2019	Obłuże	7 176	3 030 000	422,24	436,94	3 135 455
18	30.01.2019	720/2019	Cisowa	7 063	2 950 000	417,67	431,39	3 046 914
19	08.05.2019	1200/2019	Chwarzno - Wiczlino	1 229	425 000	345,81	353,06	433 916
20	24.07.2019	7614/2019	Chylonia	2 720	1 050 000	386,03	390,56	1 062 335
21	28.07.2019	6144/2019	Chwarzno - Wiczlino	894	320 000	357,94	361,98	323 607
Wartości średnie				1 924	717 482	364,96	386,81	755 169

Uwagi:

- żółtym tłem zaznaczono transakcje o cenie minimalnej i maksymalnej w przeliczeniu za 1m² powierzchni działek,
- transakcje lp. 2, 5, 6, 7 i 13 dotyczą nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego,
- transakcje lp. 3, 6, 13, 15 i 17 dodatkowo objęte były 23% podatkiem VAT,
- transakcja lp. 1 dotyczy nieruchomości przeznaczonej planistycznie pod zieleń (rejon klifu), pozostałe pod usługi, itp.

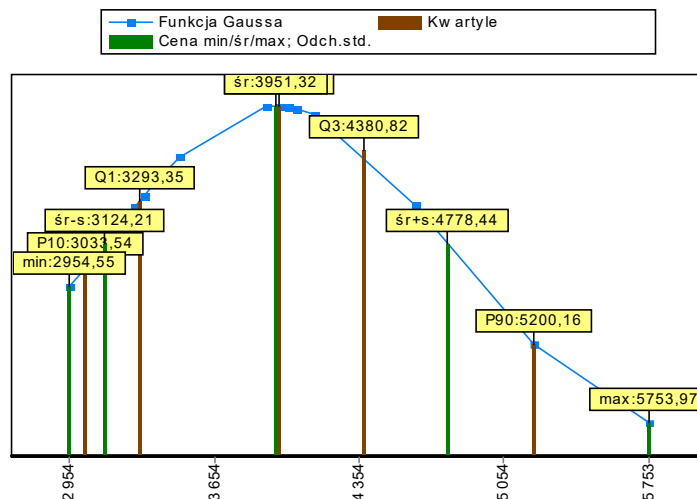
Rozpiętość cenowa wynikała przede wszystkim z lokalizacji nieruchomości wraz z dojazdem i sąsiedztwem, uwarunkowań planistycznych, stopnia uzbrojenia działek lub uzbrojenia w zasięgu, kształtu, usytuowania, nachylenia i dodatkowych ograniczeń w zabudowie działek, wielkości i rodzaju prawa do działek. Nieruchomości mniejsze, położone korzystnie, z korzystnym sąsiedztwem i dojazdem, o korzystnych uwarunkowaniach planistycznych, uzbrojone, o korzystnym kształcie, nachyleniu i bez ograniczeń w zabudowie, a zarazem będące przedmiotem prawa własności uzyskiwały najwyższe ceny transakcyjne. Nieruchomości charakteryzujące się przeciwstawnymi cechami rynkowymi uzyskiwały ceny najniższe.

Tabela 3. Cechy rynkowe oraz ich wagi ustalone na podstawie analizy zespołu cech przedmiotowych nieruchomości, które różnicują je i które, jak wynika z zachowań (preferencji) nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości	Wagi wpływu [%]	Opis
1	Lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo	25 %	położenie ogólne i szczegółowe nieruchomości, z uwzględnieniem dojazdu i sąsiedztwa
2	Uwarunkowania planistyczne - atrakcyjność możliwej zabudowy	20 %	dokładne przeznaczenie planistyczne i parametry możliwej zabudowy wg zapisów miejscowego planu lub decyzji o warunkach zabudowy
3	Kształt, usytuowanie i zagospodarowanie oraz występujące ograniczenia	20 %	kształt, usytuowanie i zagospodarowanie działek, występujące ograniczenia oraz wynikające z nich możliwości zabudowy i zagospodarowania działek
4	Uzbrojenie działek lub uzbrojenie przy granicach działek	15 %	uzbrojenie działek w media lub usytuowanie uzbrojenia w zasięgu działek
5	Wielkość działek	10 %	wielkość obszaru działek (nieruchomości)
6	Rodzaj prawa	10 %	prawo własności i prawo użytkowania wieczystego
Suma:		100%	x

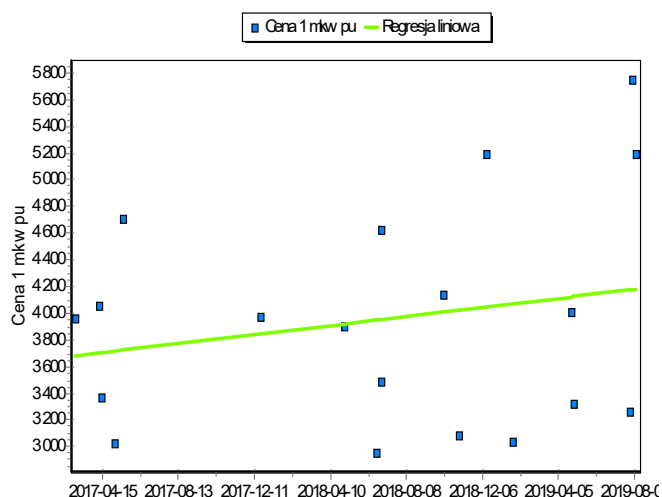
2) Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych kilku/kilkunastoletnimi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o powierzchni użytkowej powyżej 150,00 m² - w okresie badania cen na analizowanym rynku lokalnym zanotowano ok. 30 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych kilku/kilkunastoletnimi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o pow. użytkowej powyżej 150 m², w tym budynki z podpiwniczeniem zaadaptowanym na cele mieszkalne. Po odrzuceniu kilku transakcji o skrajnych cenach, znacznie odbiegających od wartości ceny średniej uznanych za niewiarygodne lub tzw. amatorskie oraz transakcji w przypadku, których rzeczoznawca majątkowy nie zdołał ustalić powierzchni użytkowej budynków, do dalszej analizy wykorzystano 19 transakcji będących przedmiotem prawa własności. Uczestnicy rynku przede wszystkim osoby fizyczne. Rynek ten charakteryzuje się dużym poziomem podaży nieruchomości. Popyt na poziomie zbliżonym do podaży, ale mniejszym. Czas ekspozycji nieruchomości na rynku do 9 miesięcy kalendarzowych. Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do szczegółowej analizy w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej budynków jednorodzinnych kształtowały się na poziomie od 2.954,55 zł do 5.753,97 zł, przy średniej cenie rynkowej w wys. 3.951,32 zł.

Wykres rozkładu cen transakcyjnych nieruchomości
/w zł/m² pu budynków/



Transakcje poddano badaniu w zakresie ustalenia trendu czasowego cen transakcyjnych nieruchomości. W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono wzrostowy trend czasowy cen wynoszący **5,40%** w skali roku wg funkcji liniowej.

Wykres trendu czasowego cen transakcyjnych nieruchomości



Nachylenie prostej regresji 0,5656.

Po uwzględnieniu ustalonego trendu czasowego cen transakcyjnych nieruchomości ceny kształtowały się w przedziale od **3.160,53 zł do 5.831,59 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynków jednorodzinnych**, przy średniej rynkowej cenie w wysokości **4.238,03 zł**, a **ceny całkowite od 656 tys. zł do 1,338 mln. zł**, przy średniej rynkowej cenie **864 tys. zł**. Ustalona średnia powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosiła **208,33 m²**, a średnia powierzchnia gruntu nieruchomości **609 m²**.

Wykres rozkładu cen transakcyjnych nieruchomości po uwzględnieniu ustalonego trendu czasowego cen /w zł/m² pu budynków/

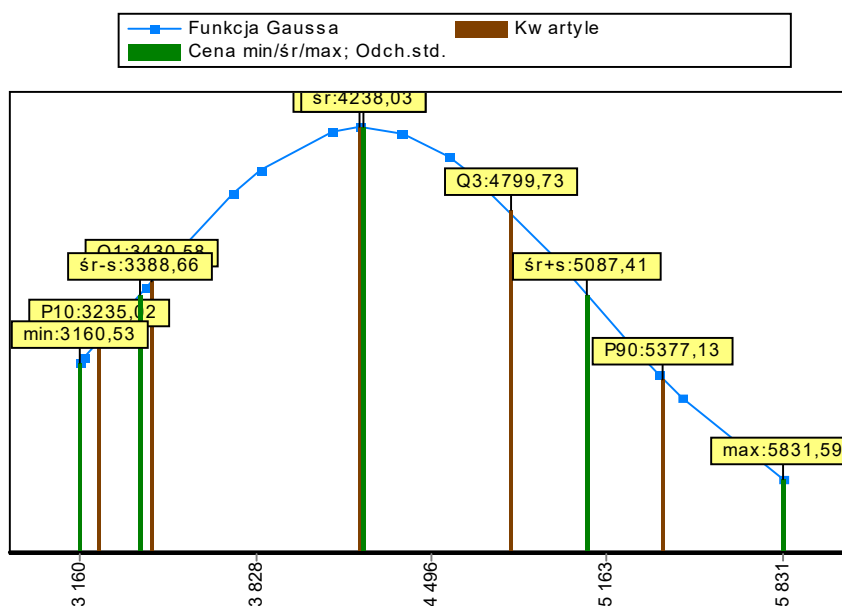


Tabela 4. Wykaz transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych przyjętych do szczegółowej analizy rynku lokalnego.

Lp.	Data transakcji	Nr rep.	Lokalizacja [ulica]	Pow. działek [m ²]	Pow. użytkowa budynków [m ²]	Cena nieruchomości [zł]	Cena 1 m ² pu budynków [zł]	Zaktualizowana cena 1 m ² pu budynków [zł]	Zaktualizowana cena nieruchomości [zł]
1	03.03.2017	2240/2017	Zeusa	370	194,20	770 000	3 964,98	4 561,07	885 759
2	10.04.2017	1493/2017	Snycerska	832	225,02	912 000	4 052,97	4 636,82	1 043 378
3	13.04.2017	2928/2017	Wilcza	690	208,00	700 000	3 365,38	3 848,52	800 492
4	04.05.2017	3392/2017	Dionizosa	482	270,72	820 000	3 028,96	3 453,33	934 887
5	17.05.2017	2450/2017	Janki Bielak	721	155,00	730 000	4 709,68	5 359,48	830 720
6	21.12.2017	3721/2017	Sokoła	281	179,90	715 000	3 974,43	4 382,93	788 489
7	02.05.2018	2024/2018	Jowisza	549	175,40	685 000	3 905,36	4 225,62	741 174
8	22.06.2018	1104/2018	Jowisza	285	220,00	650 000	2 954,55	3 173,43	698 155
9	29.06.2018	5126/2018	Chyłońska	471	195,00	680 000	3 487,18	3 741,75	729 641
10	29.06.2018	2422/2018	Granatowa	389	160,00	740 000	4 625,00	4 962,63	794 021
11	05.10.2018	1140/2018	Ozyrysa	458	161,00	666 000	4 136,65	4 376,39	704 599
12	29.10.2018	8030/2018	Jaskólcza	294	253,00	780 000	3 083,00	3 250,42	822 357
13	12.12.2018	3543/2018	Jagienki	1 496	200,00	1 040 000	5 200,00	5 447,73	1 089 546
14	22.01.2019	221/2019	Kartuska	350	207,60	630 000	3 034,68	3 160,53	656 126
15	25.04.2019	1391/2019	Kwadratowa	418	230,00	922 500	4 010,87	4 121,60	947 967
16	29.04.2019	3205/2019	Szkłarska	594	220,00	730 000	3 318,18	3 407,82	749 721
17	26.07.2019	1994/2019	Zagłoby	1 049	298,30	975 000	3 268,52	3 314,53	988 723
18	30.07.2019	1582/2019	Bażyńskiego	1 217	151,20	870 000	5 753,97	5 831,59	881 737
19	05.08.2019	1647/2019	Granatowa	626	254,00	1 321 000	5 200,79	5 266,39	1 337 664
Wartości średnie				609	208,33	807 184	3 951,32	4 238,03	864 482

Uwagi:

- żółtym tłem zaznaczono nieruchomości o cenie transakcyjnej najniższej i najwyższej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- uczestnicy rynku osoby fizyczne, w jednym przypadku kupujący podmiot prawny, podatek VAT nie wystąpił.

Zróznicowanie cen transakcyjnych wynikało przede wszystkim z lokalizacji nieruchomości wraz z dojazdem i sąsiedztwem, bryły architektonicznej, standardu wykończenia elementów zewnętrznych i stanu technicznego budynków (atrakcyjności budynków), standardu pomieszczeń budynków, wielkości działek i budynków (jako stosunek powierzchni działek do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych), dodatkowych atrybutów nieruchomości np. zaadaptowane na cele mieszkalne piwnice, nieużytkowe poddasza oraz stopnia zagospodarowania działek. Nieruchomości położone bardzo korzystnie, z dobrym dojazdem i korzystnym sąsiedztwem, zabudowane atrakcyjnymi budynkami, o wysokiej relacji powierzchni działki do powierzchni użytkowej budynku, z dodatkowymi atrybutami np. zaadaptowanymi na cele mieszkalne piwnicami oraz o atrakcyjnie zagospodarowanych działkach osiągały najwyższe ceny transakcyjne. Najniższe ceny uzyskiwały nieruchomości o przeciwstawnych parametrach cech rynkowych.

Tabela 5. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi ustalone na podstawie analizy zespołu cech przedmiotowych nieruchomości, które różnicują je i które, jak wynika z zachowań (preferencji) nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość przedmiotu wyceny.

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości	Wagi wpływu [%]	Opis cech rynkowych
1	Lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo	25 %	położenie ogólne i szczegółowe nieruchomości, z uwzględnieniem dojazdu i sąsiedztwa oraz dostępności terenów rekreacyjnych, punktów usługowo-handlowych, itp.
2	Atrakcyjność budynków obejmująca bryłę architektoniczną, standard wykończenia i stan techniczny	20 %	atrakcyjność bryły architektonicznej budynków oraz standard wykończenia elementów zewnętrznych i stan techniczny budynków
3	Standard pomieszczeń budynków	15 %	standard wykończenia, stan techniczny i funkcjonalność pomieszczeń budynków mieszkalnych jednorodzinnych
4	Dodatkowe atrybuty nieruchomości	15 %	dodatkowe atrybuty nieruchomości np. zaadaptowane na cele mieszkalne piwnice, poddasza nieużytkowe budynków
5	Stosunek powierzchni działek do powierzchni użytkowej budynków	15 %	stosunek powierzchni działek do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych; bardzo korzystny $\geq 4,94$, wartości pośrednie (funkcja liniowa) 2,90 – 4,93, niekorzystny $\leq 2,89$.
6	Stopień zagospodarowania działek	10 %	zagospodarowanie działek nieruchomości, w tym dodatkowe budynki np. garażowy, gospodarczy.
Suma:		100%	x

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

1) Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej.

Ceny ustalone dla analizowanego rynku:

Cena min – C_{\min} : 249,27 zł/m²

Cena max – C_{\max} : 496,71 zł/m²

Cena średnia – $C_{\text{śr}}$: 386,81 zł/m²

Zakres współczynników (dolnego i górnego) – U_i : **0,6444 ÷ 1,2841**.

Nieruchomość o najniższej cenie transakcyjnej – transakcja z dnia 06.07.2017 roku, nieruchomość położona na terenie dzielnicy Chylonia w rejonie ul. Hutniczej (z dostępem do ulicy poprzez sąsiednią nieruchomość w ramach ustanowionej służebności drogowej), obejmująca jedną działkę obszaru 0,3990 ha będącą przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, działka nie jest objęta aktualnym miejscowym planem, z możliwością zabudowy usługowej, przemysłowej, itp. Działka nieuzbrojona, z częściowym uzbrojeniem w zasięgu, z przebiegiem podziemnej sieci elektroenergetycznej, niekorzystnie zagospodarowana (utwardzenia terenu wymagające usunięcia). Uczestnicy transakcji podmioty prawne, transakcja objęta była 23% podatkiem VAT.

Nieruchomość o najwyższej cenie transakcyjnej - transakcja z dnia 17.12.2018 roku, nieruchomość położona na terenie dzielnicy Obłuże przy ul. Traczy, obejmująca jedną działkę obszaru 0,0570 ha będącą przedmiotem prawa własności, działka zgodnie z obowiązującym miejscowym planem przeznaczona pod zabudowę usługowo-handlową. Działka z pełnym uzbrojeniem na terenie działki i w zasięgu, kształt i usytuowanie korzystne, bez ograniczeń w zabudowie. Uczestnicy transakcji podmioty prawne. Transakcja objęta była 23% podatkiem VAT.

Tabela 6. Cechy rynkowe nieruchomości, wagi wpływu i zakres współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości	Wagi wpływu	Zakres współczynników korygujących	
			dolnego	górnego
1	Lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo	25 %	0,1611	0,3211
2	Uwarunkowania planistyczne - atrakcyjność możliwej zabudowy	20 %	0,1289	0,2568
3	Kształt, usytuowanie i zagospodarowanie oraz występujące ograniczenia	20 %	0,1289	0,2568
4	Uzbrojenie działek lub uzbrojenie przy granicach działek	15 %	0,0967	0,1926
5	Wielkość działek	10 %	0,0644	0,1284
6	Rodzaj prawa	10 %	0,0644	0,1284
Suma:		100 %	0,6444	1,2841

Tabela 7. Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich poziomy i wartości współczynników korygujących.

Cechy rynkowe nieruchomości i ich poziomy	Wielkość współczynników
Lokalizacja, sąsiedztwo i dojazd	
bardzo korzystne	0,3211
korzystne	0,2411
mało korzystne	0,1611
Uwarunkowania planistyczne – atrakcyjność możliwej zabudowy	
korzystne	0,2568
umiarkowanie korzystne	0,1929
niekorzystne	0,1289
Kształt, usytuowanie i zagospodarowanie oraz występujące ograniczenia	
korzystne	0,2568
umiarkowanie korzystne	0,1929
mało korzystne	0,1289
Uzbrojenie działek lub uzbrojenie w zasięgu	
pełne	0,1926
podstawowe	0,1446
częściowe	0,0967
Wielkość działek	
bardzo korzystna ($\leq 0,0570$ ha)	0,1284
wartości pośrednie (0,0571-0,3989 ha)	liniowo - funkcja ciągła
umiarkowanie korzystna ($> 0,3990$ ha)	0,0644
Rodzaj prawa	
mocne – prawo własności	0,1284
słabsze – prawo użytkowania wieczystego	0,0644

Tabela 8. Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej (działki nr 1644 obszaru 0,1338 ha).

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości		Współczynnik korygujący
1	Lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo	korzystne	0,2411
2	Uwarunkowania planistyczne - atrakcyjność możliwej zabudowy	niekorzystne	0,1289
3	Kształt, usytuowanie i zagospodarowanie oraz występujące ograniczenia	mało korzystne	0,1289
4	Uzbrojenie działek lub uzbrojenie przy granicach działek	podstawowe	0,1446
5	Wielkość działek	0,1338 ha	0,1141
6	Rodzaj prawa	mocne	0,1284
Suma:			0,8860
Cena średnia rynkowa 1 m ² pow. działek [zł]			386,81
Wartość rynkowa 1 m ² wycenianej działki [zł] ($W_{DZIM} = C_{sr} * \sum U_i$)			342,71
Wartość rynkowa obliczeniowa działki [zł] ($W_{DZ} = W_{DZIM} * \text{pow. działki}$)			458.545,98
Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości ($W_{N-DZ.1644}$)			458.500,- zł

2) Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.

Ceny i współczynniki określone dla analizowanego rynku nieruchomości:

Cena min – C_{min} : 3.160,53 zł/m²

Cena max – C_{max} : 5.831,59 zł/m²

Cena średnia – C_{sr} : 4.238,03 zł/m²

Zakres współczynników korygujących (dolnego i górnego) – U_i : **0,7458 ÷ 1,3760**.

Nieruchomość o najniższej cenie transakcyjnej – transakcja sprzedaży z dnia 22.01.2019 roku dotycząca nieruchomości położonej w dzielnicy Chylonia przy ul. Kartuskiej (z dostępem do ulicy przez sąsiednią zabudowaną działkę w ramach ustanowionej służebności drogowej), obejmująca działkę gruntu obszaru 350 m² będącą przedmiotem prawa własności. Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, II-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 207,60 m². Standard budynku zadawalający. Stopień zagospodarowania działki niski. Strony transakcji osoby fizyczne. Transakcja nie była objęta podatkiem VAT.

Nieruchomość o najwyższej cenie transakcyjnej – transakcja sprzedaży z dnia 30.07.2019 roku dotycząca nieruchomości położonej w dzielnicy Leszczynki przy ul. Bażyńskiego (atrakcyjna lokalizacja, korzystne sąsiedztwo), obejmująca dwie działki gruntu obszaru 1.217 m² będące przedmiotem prawa własności. Zabudowę działek stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z użytkowym poddaszem (dach wielospadowy), całkowicie podpiwniczony (podpiwniczenie zaadaptowane na cele mieszkalne), z dwustanowiskowym garażem na poziomie parteru, o powierzchni użytkowej 151,20 m². Budynek atrakcyjny, standard pomieszczeń budynku wysoki. Stopień zagospodarowania działki wysoki. Strony transakcji osoby fizyczne. Transakcja nie była objęta podatkiem VAT.

Tabela 9. Cechy rynkowe nieruchomości, ich wagi oraz wartości współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości	Wagi wpływu	Zakres współczynników korygujących	
			dolnego	górnego
1	Lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo	25 %	0,1864	0,3440
2	Atrakcyjność budynków obejmująca bryłę architektoniczną, standard wykończenia i stan techniczny	20 %	0,1491	0,2753
3	Standard pomieszczeń budynków	15 %	0,1119	0,2064
4	Dodatkowe atrybuty nieruchomości, np. zaadaptowane na cele mieszkalne piwnice	15 %	0,1119	0,2064
5	Stosunek powierzchni działek do powierzchni użytkowej budynków	15 %	0,1119	0,2064
6	Stopień zagospodarowania działek	10 %	0,0746	0,1375
Suma:		100%	0,7458	1,3760

Tabela 10. Cechy rynkowe nieruchomości, ich poziomy i wartości współczynników korygujących.

Cechy rynkowe nieruchomości i ich poziomy	Wartości współczynników
Lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo	
bardzo korzystne	0,3440
korzystne	0,2652
mało korzystne	0,1864
Atrakcyjność budynków obejmująca bryłę architektoniczną, standard wykończenia i stan techniczny	
wysoka	0,2753
średnia	0,2122
zadawalająca	0,1491
Standard pomieszczeń budynków	
wysoki	0,2064
średni	0,1591
zadawalający	0,1119
Dodatkowe atrybuty nieruchomości, np. zaadaptowane na cele mieszkalne piwnice	
występują	0,2064
występują częściowe	0,1591
nie występują	0,1119
Stosunek powierzchni działek do powierzchni użytkowej budynków	
bardzo korzystny (8,05)	0,2064
wartości pośrednie (1,70-8,04)	liniowo - funkcja ciągła
niekorzystny ($\leq 1,69$)	0,1119
Stopień zagospodarowania działek	
wysoki	0,1376
średni	0,1061
niski	0,0746

Tabela 11. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (działka nr 1659).

Lp.	Cechy rynkowe nieruchomości		Współczynnik korygujący
1	Lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo	korzystne	0,3440
2	Atrakcyjność budynków obejmująca bryłę architektoniczną, standard wykończenia i stan techniczny	średnia	0,2122
3	Standard pomieszczeń budynków	średni	0,1591
4	Dodatkowe atrybuty nieruchomości, np. zaadaptowane na cele mieszkalne piwnice	występują istotne	0,2064
5	Stosunek powierzchni działek do powierzchni użytkowej budynków	3,16	0,1337
6	Stopień zagospodarowania działek	niski	0,0746
Suma:			1,0512
Cena średnia rynkowa 1 m ² powierzchni użytkowej budynków [zł]			4.238,03
Wartość rynkowa 1 m ² powierzchni użytkowej wycenianego budynku [zł] ($W_{BIM} = C_{sr} * \sum U_i$)			4.455,02
Wartość rynkowa obliczeniowa wycenianej nieruchomości [zł] ($W_N = W_{BIM} * \text{powierzchnia użytkowa budynku}$)			1.269.591,60
Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości (W_{N-DZ.1659})			1.269.500,- zł

3) Wartość rynkowa obu nieruchomości.

Wartość rynkowa obu nieruchomości jako suma oszacowanych odrębnie obu nieruchomości (tab. 8 i 11), wg następującego wzoru:

$$W_{2N} = W_{N-DZ.1644} + W_{N-DZ.1659}$$

$$W_{2N} = 458.500,- \text{ zł} + 1.269.500,- \text{ zł}$$

$$W_{2N} = \mathbf{1.728.000,- \text{ zł}}$$

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY (WRW)

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży (WRW) oznacza kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w warunkach nie spełniających wymogów definicji wartości rynkowej. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Skrócony czas ekspozycji jest istotnym czynnikiem wpływającym na określaną wartość.

Z uwagi na brak wystarczających danych rynkowych o odnotowanych transakcjach zawartych w warunkach szczególnych, w niniejszym operacie szacunkowym **określenia wartości obu nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży (WRW)** dokonano przyjmując:

- oszacowaną wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego stanu użytkowania nieruchomości, czyli dla nieruchomości niezabudowanej **458.500 zł** (tab. 8) i nieruchomości zabudowanej **1.269.500 zł** (tab. 11),
- ustalony wskaźnik (K) dla sprzedaży przedmiotowych nieruchomości w trybie czynności egzekucyjnych na terenie miasta Gdyni.

Na podstawie przeprowadzonego przez autora operatu wywiadu w gdyńskich kancelariach komorniczych w sprawie aktualnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego uzyskano informację, iż zasadniczo sprzedaż **nieruchomości gruntowych niezabudowanych** w trybie postępowania egzekucyjnego następuje za cenę kształtującą w przedziale **od 0,80 do 0,90** sumy oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości, a **nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi** w przedziale **od 0,70 do 0,90**.

W związku z powyższym przy uwzględnieniu parametrów cech rynkowych przedmiotowych nieruchomości oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości rzeczoznawca majątkowy przyjął dla nieruchomości niezabudowanej wskaźnik **K = 0,85**, a dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym **K = 0,80**, dla potrzeb określenia wartości obu nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży (WRW), wartość ta dla obu nieruchomości wynosi:

$$WRW_{N-DZ.1644} = 458.500 \text{ zł} \times 0,85 = 389.725 \text{ zł}$$

$$WRW_{N-DZ.1644} \approx \mathbf{389.700 \text{ zł}}$$

$$WRW_{N-DZ.1659} = 1.269.500 \text{ zł} \times 0,80$$

$$WRW_{N-DZ.1659} = \mathbf{1.015.600 \text{ zł}}$$

$$WRW_{2N} = 389.700 \text{ zł} + 1.015.600 \text{ zł} = \mathbf{1.405.300 \text{ zł}}$$

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.

Oszacowane wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i nieruchomości gruntowej niezabudowanej położone w Gdyni dzielnicy Oksywie przy ul. Osada Rybacka nr 10C i 10D, działki nr 1659 i 1644, obręb 22601_1.0021, Oksywie, wynoszą:

Wartość rynkowa obu nieruchomości:

1.728.000,- zł

(słownie: jeden milion siedemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych)

w tym:

- nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym (działka nr 1659): **1.269.500 zł**,
- nieruchomości niezabudowanej (działka nr 1644): **458.500 zł**.

Wartość obu nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży (WRW):

1.405.300,- zł

(słownie: jeden milion czterysta pięć tysięcy trzysta złotych)

w tym:

- **nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny (działka nr 1659): 1.015.600 zł,**
- **nieruchomości niezabudowanej (działka nr 1644): 389.700 zł.**

Określenia wartości rynkowej poszczególnych nieruchomości dokonano w oparciu o dane rynkowe z przyjętego lokalnego rynku w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni gruntu nieruchomości niezabudowanej (działki nr 1644) kształtuje się na poziomie 342,71 zł, czyli na poziomie niewiele poniżej średniej ceny rynkowej (386,81 zł), co wynika z korzystnych rynkowych poziomów takich cech rynkowych nieruchomości, jak wielkość nieruchomości (ocena zbliżona do bardzo korzystnej) i rodzaj prawa (ocena mocne – prawo własności), oraz średnich rynkowych poziomów cech lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo (ocena korzystne) i uzbrojenie działek lub uzbrojenie w zasięgu działek (ocena podstawowe), przy niekorzystnym rynkowym poziomie cech uwarunkowania planistyczne – atrakcyjność możliwej zabudowy (ocena niekorzystne – praktycznie brak możliwości zabudowy działki) oraz kształt, usytuowanie, zagospodarowanie i występujące ograniczenia (ocena mało korzystne – z uwagi na usytuowanie działki na górnej krawędzi klifu nadmorskiego oraz występującego ryzyka osuwania mas ziemnych klifu).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (działka nr 1659) w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego (4.455,02 zł/m²) kształtuje się na poziomie niewiele powyżej ceny średniej rynkowej (4.238,03 zł/m²), co wynika z korzystnego rynkowego poziomu cechy rynkowej dodatkowe atrybuty nieruchomości np. piwnice zaadaptowane na cele mieszkalne (ocena występują), oraz średnich rynkowych poziomów cech lokalizacja, dojazd i sąsiedztwo (ocena korzystne), atrakcyjność budynków obejmująca bryłę architektoniczną, standard wykończenia i stan techniczny (ocena średnia) i standard pomieszczeń budynków (ocena średni), przy zbliżonym do niekorzystnego rynkowego poziomu cechy stosunek powierzchni działki do powierzchni użytkowej budynku (wartość 3,16) i niekorzystnym rynkowym poziomie cechy stopień zagospodarowania działki (ocena niski).

W związku z powyższym oszacowane wartości rynkowe obu nieruchomości stanowią szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomości 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.

Określenia wartości obu nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży (WRW) dokonano poprzez przyjęcie oszacowanych wartości rynkowych obu nieruchomości, które następnie skorygowano o ustalone wskaźniki (K=0,85 i K=0,80) dla sprzedaży przedmiotowych nieruchomości w trybie czynności egzekucyjnych, czyli w warunkach skróconego okresu eksponowania nieruchomości na rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- ✓ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- ✓ Operat szacunkowy nie powinien być wykorzystany do żadnego innego celu niż przyjęty do wyceny, za wykorzystanie operatu szacunkowego do innych celów autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności;
- ✓ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości i sąsiedztwa dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę wyceny, a także pozyskanych przez autora operatu szacunkowego w procesie wyceny, w tym przeprowadzenia dodatkowych konsultacji w Referacie Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Gdyni w zakresie szczegółowych warunków planistycznych nieruchomości i możliwości zabudowy działki nr 1644;
- ✓ W procesie wyceny wszystkie informacje dotyczące nieruchomości przyjęto i wykorzystano w dobrej wierze. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za istnienie okoliczności, których występowania nie mógł stwierdzić na podstawie istniejącej i udostępnionej mu dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości;
- ✓ Obciążenie hipoteczne przedmiotu wyceny wygaśnie wraz ze sprzedażą nieruchomości w postępowaniu upadłościowym, podstawą wykreślenia hipotek będzie umowa sprzedaży nieruchomości (art. 313 ust. 2. Ustawy prawo upadłościowe);
- ✓ Określone w operacie szacunkowym wartości przedmiotu wyceny nie zawierają opłat i podatków, w tym podatku VAT, występujących w obrocie nieruchomości;
- ✓ Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- ✓ Operat szacunkowy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach oznaczonych nr 1, 2 i 3, archiwizacji operatu szacunkowego dokonano w formie zapisu elektronicznego.

sporządził:

Gdańsk, dnia 31 października 2019 roku.

Z A Ł A C Z N I K I :

- 1) Odpisy z ksiąg wieczystych KW Nr GD1Y/00021746/2 i GD1Y/00019957/7 z dnia 31.10.2019 roku (wydruki ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl);
- 2) Wypisy z rejestru gruntów obejmujące działki nieruchomości z dnia 25.10.2019 roku;
- 3) Wypisy z kartotek budynków nieruchomości z dnia 25.10.2019 roku;
- 4) Mapa ewidencji gruntów obejmująca działki nieruchomości i sąsiedztwo z dnia 25.10.2019 roku;
- 5) Kopia mapy zasadniczej obejmująca działki nieruchomości i sąsiedztwo z dnia 25.10.2019 roku;
- 6) Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej nr 1015873740 z dnia 09.12.2018 roku.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1644		1, 6
Identyfikator działki	226201 1.0021.1644		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	21, OKSYWIE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA	
Ulica	OSADA RYBACKA 10D		
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00017022 / , 0,1338 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,1338 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I PLAN; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00004923/89/, 1989-12-12 00:00:00, 1989-12-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2016-07-07, PREZYDENT MIASTA GDYNI, GDYNIA (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./GD1Y/00029801/16/001, 2016-07-12 10:30:00, 2017-03-29-09.28.36.317767, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GD1Y/00021746/2**, STAN Z DNIA 2019-10-31 15:22

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GDYNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1Y

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW



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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	3
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	KATARZYNA CZAJKA, WŁODZIMIERZ, KRYSZYNA, 59072806128				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWY SPRZEDAŻY I OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEK , 674/2008, 2008-02-05, MACIEJ MARCHLEWICZ, GDYNIA (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba</i>) DZ. KW./GD1Y/00002686/08/001, 2008-02-08 12:03:25, 2008-07-16-09.17.22.838520, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Komentarz do migracji

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

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu 4, 5
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	1071094,67 (JEDEN MILION SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 67/100) CHF		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,2566		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ BANKU Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU		
Termin zapłaty	2034-01-25		
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 Z DNIA 31.01.2008R. KREDYT OPROCENTOWANY JEST WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ OPARTEJ NA STAWCE REFERENCYJNEJ LIBOR (CHF) DLA DEPOZYTÓW TRZYMIESIĘCZNYCH (LIBOR 3M) POWIĘKSZONEJ O STAŁĄ MARŻĘ W WYSOKOŚCI 1,70 P.P. HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA WSPÓŁBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. NR 19957/7		
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.9 TERMIN ZAPŁATY ZMIENIONO Z "2023-01-25" NA "2034-01-25".		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 12 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000		
Lp. 2.	---		

			Nr podstawy wpisu 4, 5
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	278490,00 (DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT) CHF		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,2566		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ BANKU Z TYTUŁU ZMIENNYCH ODSETEK ORAZ INNYCH WIERZYTELNOŚCI, KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, PROWIZJI I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH.		
Termin zapłaty	2034-01-25		
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 Z DNIA 31.01.2008R. KREDYT OPROCENTOWANY JEST WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ OPARTEJ NA STAWCE REFERENCYJNEJ LIBOR (CHF) DLA DEPOZYTÓW TRZYMIESIĘCZNYCH (LIBOR 3M) POWIĘKSZONEJ O STAŁĄ MARŻĘ W WYSOKOŚCI 1,70 P.P. HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA WSPÓŁBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. NR 19957/7		
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.9 TERMIN ZAPŁATY ZMIENIONO Z "2023-01-25" NA "2034-01-25".		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 12 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 4	UMOWY SPRZEDAŻY I OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEK , 674/2008, 2008-02-05, MACIEJ MARCHLEWICZ, GDYNIA; GD1Y/00019957/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
------------------------	--

DZ. KW./GD1Y/00002686/08/002, 2008-02-08 12:03:25, 2008-07-16-14.48.38.103106, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

5 **OŚWIADCZENIE PKO BP SA**, 2011-03-24, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z
SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; GD1Y/00019957/7
(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./GD1Y/00005047/11/001, 2011-03-30 14:04:20, 2011-04-11-09.09.28.778248, NIE, GD1Y/00019957/7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer księgi)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	1659			1, 2, 9
Identyfikator działki	226201 1.0021.1659			
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0021, OKSYWIE			
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA	
Ulica	OSADA RYBACKA 10C			
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE			

Obszar całej nieruchomości	0,0900 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	-----------	-------------------	------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	

	OPIS I PLAN; 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000733/88/, 1988-04-08 00:00:00, 1988-04-13 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW GŁÓWNEGO , 2003-12-12, URZĄD MIASTA GDYNI WYDZ. GEODEZJI (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu) DZ. KW./00015747/03/, 2003-12-12 12:05:00, 2003-12-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2016-06-17, PREZYDENT MIASTA GDYNI, GDYNIA (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu) DZ. KW./GD1Y/00028278/16/001, 2016-06-28 12:30:00, 2017-04-10-08.15.19.269665, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GD1Y/00019957/7**, STAN Z DNIA 2019-10-31 15:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GDYNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1Y

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW



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 (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	5
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	KATARZYNA CZAJKA, WŁODZIMIERZ, KRYSZYNA, 59072806128				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	UMOWY SPRZEDAŻY I OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEK , 674/2008, 2008-02-05, MACIEJ MARCHLEWICZ, GDYNIA (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba</i>) DZ. KW./GD1Y/00002685/08/001, 2008-02-08 12:03:25, 2008-07-16-09.17.22.654018, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GD1Y/00019957/7**, STAN Z DNIA 2019-10-31 15:18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GDYNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GD1Y

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 6, 8
Numer hipoteki (roszczenia)	3			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	1071094,67 (JEDEN MILION SIEDEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY 67/100) CHF			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,2566			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ BANKU Z TYTUŁU UDZIELONEGO KREDYTU			
Termin zapłaty	2034-01-25			
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 Z DNIA 31.01.2008R. KREDYT OPROCENTOWANY JEST WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ OPARTEJ NA STAWCE REFERENCYJNEJ LIBOR (CHF) DLA DEPOZYTÓW TRZYMIESIĘCZNYCH (LIBOR 3M) POWIĘKSZONEJ O STAŁĄ MARŻĘ W WYSOKOŚCI 1,70 P.P. HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA WSPÓŁBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. NR 21746/2			
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.9 TERMIN ZAPŁATY ZMIENIONO Z "2023-01-25" NA "2034-01-25".			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 12 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000			
Lp. 2.	---			

				Nr podstawy wpisu 6, 8
Numer hipoteki (roszczenia)	4			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	278490,00 (DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT) CHF			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,2566			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ BANKU Z TYTUŁU ZMIENNYCH ODSETEK ORAZ INNYCH WIERZYTELNOŚCI, KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ, PROWIZJI I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH.			
Termin zapłaty	2034-01-25			
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 Z DNIA 31.01.2008R. UMOWA KREDYTU NR 96 1020 1127 0000 1196 0014 5425 Z DNIA 31.01.2008R. KREDYT OPROCENTOWANY JEST WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ OPARTEJ NA STAWCE REFERENCYJNEJ LIBOR (CHF) DLA DEPOZYTÓW TRZYMIESIĘCZNYCH (LIBOR 3M) POWIĘKSZONEJ O STAŁĄ MARŻĘ W WYSOKOŚCI 1,70 P.P. HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA WSPÓŁBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW. NR 21746/2			
Rodzaj zmiany	Lp. 1. W POLU 4.4.1.9 TERMIN ZAPŁATY ZMIENIONO Z "2023-01-25" NA "2034-01-25".			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 12 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000			

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWY SPRZEDAŻY I OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEK , 674/2008, 2008-02-05, MACIEJ MARCHLEWICZ, GDYNIA <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba)</i> DZ. KW./GD1Y/00002686/08/002, 2008-02-08 12:03:25, 2008-07-16-14.48.38.103106, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
8	OŚWIADCZENIE PKO BP SA , 2011-03-24, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./GD1Y/00005047/11/001, 2011-03-30 14:04:20, 2011-04-11-09.09.28.778248, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>



Województwo: pomorskie

Powiat: m. Gdynia

Jednostka ewidencyjna: 226201_1, M. Gdynia

Obręb ewidencyjny: 226201_1.0021, OKSYWIE

PREZYDENT MIASTA GDYNI
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 25-10-2019 11:15:47

Nr jednostki rejestrowej: G266

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Czajka Katarzyna (Włodzimierz, Krystyna) adres: ul. Gwiaździsta 7D/75, 01-651 Warszawa

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
-	1644	ul. Osada Rybacka 10D	0.1338	Bp N	0.0504 0.0834	GD1Y/00021746/2

Identyfikator: 226201_1.0021.1644; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 183871; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1010.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1338	ha
Słownie:	jeden tysiąc trzysta trzydzieści osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
N - Nieużytki

Monika Wielengowska
25-10-2019



(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

Gdynia, dnia 25.10.2019 r.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Wielengowska
 mgr inż. Monika Wielengowska
 Podinspektor

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Województwo: pomorskie

Powiat: m. Gdynia

Jednostka ewidencyjna: 226201_1, M. Gdynia

Obszar ewidencyjny: 226201_1.0021, OKSYWIE

PREZYDENT MIASTA GDYNIA
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 25-10-2019 11:15:47

Nr jednostki rejestrowej: **G234**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Czajka Katarzyna (Włodzimierz, Krystyna) adres: ul. Gwiaździsta 7D/75, 01-651 Warszawa

Działki ewidencyjne: 1

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
-	1659	ul. Osada Rybacka 10C	0.0900	B N	0.0394 0.0506	GD1Y/00019957/7
Identyfikator: 226201_1.0021.1659; Działka objęta formą ochrony przyrody: Nie; Rejon statystyczny: 183871; Rejestr zabytków: -; Data wpisu do rejestru zabytków: -; Wartość: -; Data określenia wartości: -;						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1009, 1010.						
Razem powierzchnia działek [ha]:			0.0900	ha		
Słownie:			dziewięćset metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
N - Nieużytki

Monika Wielengowska
25-10-2019

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

Gdynia, dnia 25.10.2019 r.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Wielengowska
 mgr inż. Monika Wielengowska
 Podinspektor

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
 lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

PREZYDENT MIASTA GDYNI
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **m. Gdynia**
Jednostka ewidencyjna: **226201_1, M. Gdynia**
Obręb ewidencyjny: **226201_1.0021, OKSYWIE**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **25-10-2019 11:16:10**

Pozycja kartoteki budynków: **226201_1.0021.G234**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G234**

Budynki: 2

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m ²]
1009	226201_1.0021.1659	ul. Osada Rybacka 10C	budynki mieszkalne	budynki mieszkalne jednorodzinne	-	2/1	190
<i>Identyfikator:</i> 226201_1.0021.1009_BUD; Status: wybudowany; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakończ. budowy: 1994; Pow. zab. z mapy: 190 m ² ; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0							
<i>Uwagi:</i> 226201_1.0002.AR_42.112/2.1_BUD							
1010	226201_1.0021.1644, 226201_1.0021.1657, 226201_1.0021.1659	-	budynki transportu i łączności	budynki garaży	-	1/1	32
<i>Identyfikator:</i> 226201_1.0021.1010_BUD; Status: wybudowany; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakończ. budowy: 1994; Pow. zab. z mapy: 32 m ² ; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0							
<i>Uwagi:</i> 226201_1.0002.AR_42.112/2.2_BUD							

Monika Wielengowska
2019-10-25

.....
(sporządził: data i podpis)



.....
(pieczęć urzędowa)

Gdynia, dnia 25.10.2019 r.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Wielengowska
mgr inż. Monika Wielengowska
Podinspektor

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

PREZYDENT MIASTA GDYNI
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **m. Gdynia**
Jednostka ewidencyjna: **226201_1, M. Gdynia**
Obręb ewidencyjny: **226201_1.0021, OKSYWIE**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **25-10-2019 11:16:10**

Pozycja kartoteki budynków: **226201_1.0021.G266**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G266**

Budynki: 1

Nr ewidenc. budynku	Działka	Adres lub położenie	Rodzaj wg KŚT	Klasa wg PKOB	Główna funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m ²]
1010	226201_1.0021.1644, 226201_1.0021.1657, 226201_1.0021.1659	-	budynki transportu i łączności	budynki garaży	-	1/1	32

Identyfikator: 226201_1.0021.1010_BUD; Status: wybudowany; Konstrukcja ścian zewnętrznych: mur; Rok zakończ. budowy: 1994; Pow. zab. z mapy: 32 m2; Liczba ujawnionych w ewidencji lokali samodzielnych: 0

Uwagi: 226201_1.0002.AR_42.112/2.2_BUD

Monika Wielengowska
2019-10-25

.....
(sporządził: data i podpis)



Gdynia, dnia 25.10.2019 r.

Z up. **PREZYDENTA MIASTA**
Wielengowska
mgr inż. Monika Wielengowska
Podinspektor

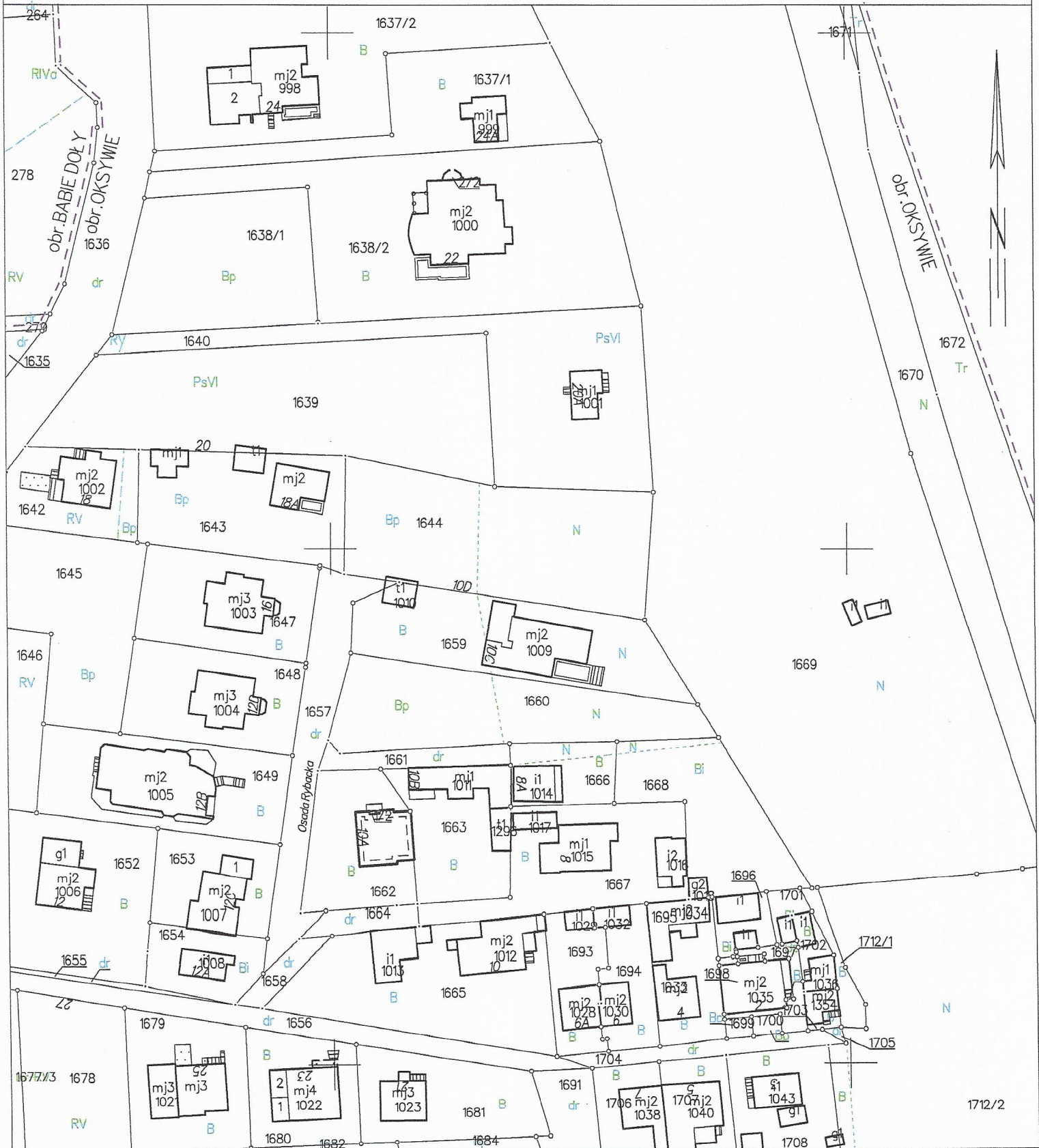
.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

URZĄD MIASTA GDYNIA
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
I GEODEZJI

Referat Katastru Nieruchomości
Aleja Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-382 Gdynia

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW

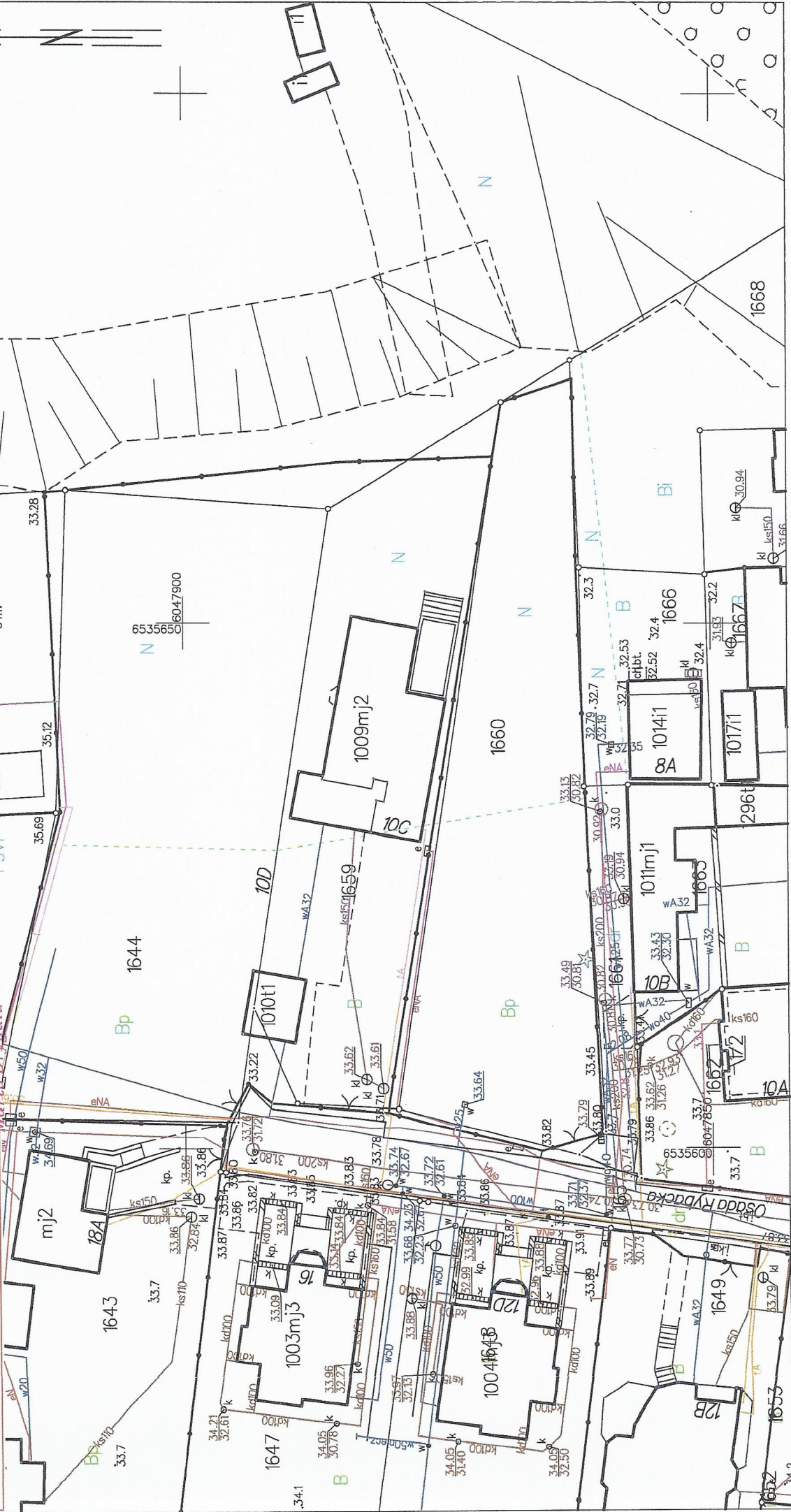
SKALA 1:1000



MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

SKALA 1:500

<p>Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego</p>	<p>Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Referat Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej</p>
<p>Nazwa materiału zasobu</p>	<p>Kopia mapy zasadniczej</p>
<p>Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu</p>	<p>PND.6642.1.1787.2019</p>
<p>Data wykonania kopii</p>	<p>2019.10.25</p>
<p>Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ</p>	<p>PODINSPEKTOR <i>Marta Drygała</i></p>



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1015873740**



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 13.12.2018 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 13.12.2018 r. do 12.12.2019 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 Telefon: +48502434024 REGON: 192861820
3	Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI "LOCUS" WIESŁAW SILUK Adres siedziby: TARG DRZEWNY 3/7, 80-886 GDAŃSK E-mail: w.siluk@locus.gda.pl Telefon: +48502434024 REGON: 192861820
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 50 000 EUR 50 000 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: 236,00 PLN Jednorazowo Kwota w PLN 236,00 Termin płatności 20.12.2018
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 74 1020 1026 2881 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 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). 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. <input checked="" type="checkbox"/> * 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 zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 5. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 6. <input checked="" type="checkbox"/> * 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, zobowiązuje się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * 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. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 9. 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. * <input checked="" type="checkbox"/> 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.
----------	---

DSP/P/1015873740/5413/pc:100000185267593/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo 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) 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;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA 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 SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
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 SA, 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 SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. 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.
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 zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia 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 SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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: +48 502434024

Data wystawienia dokumentu: 09.12.2018 r.

Data zawarcia umowy: 06.12.2018 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.

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
Magorzata Barańska
tel. 501 544 231
m.baranska@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)