

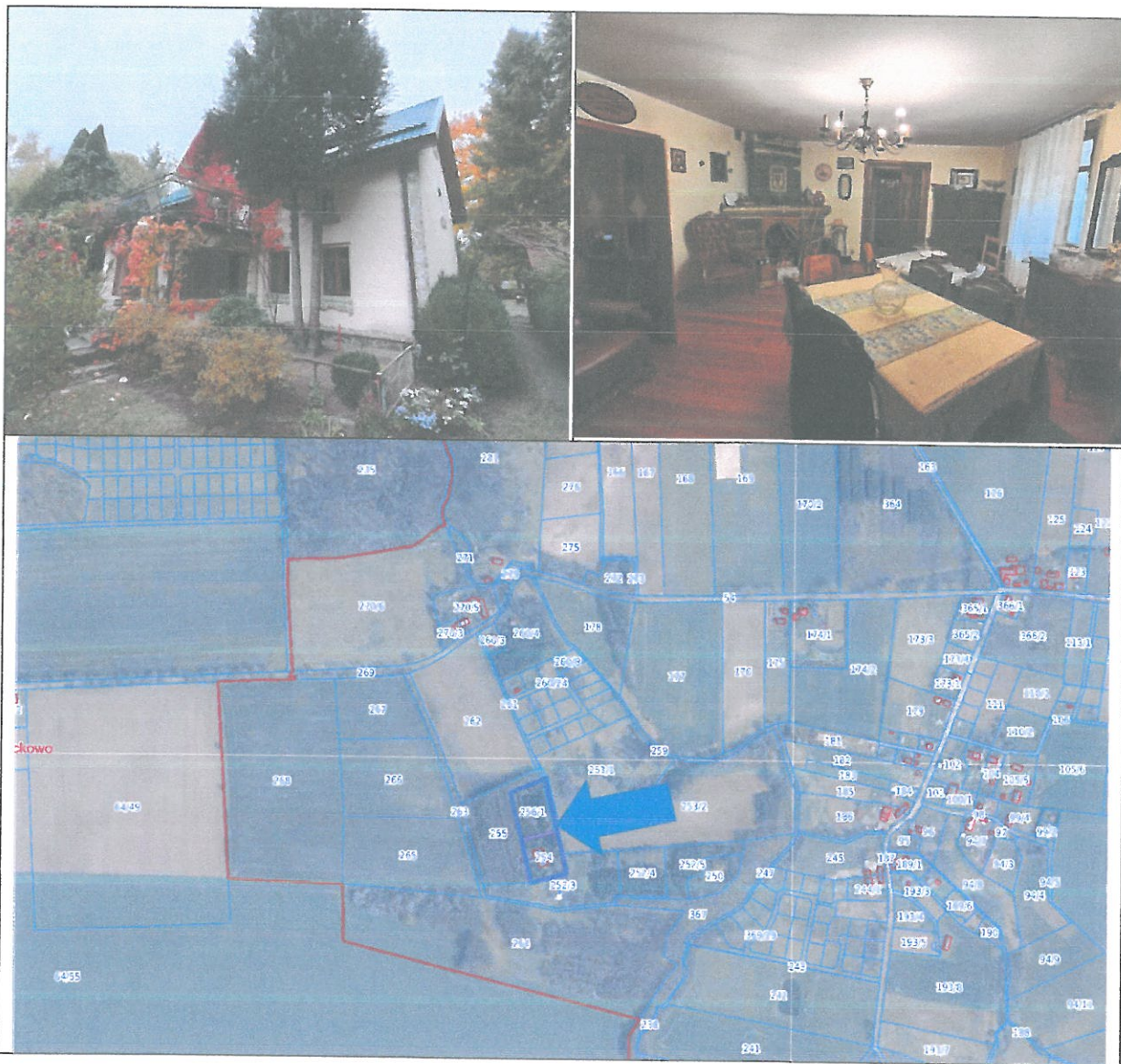


KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



OPINIA BIEGŁEGO W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w województwie pomorskim, powiat wejherowski, gmina Choczewo, wieś Kierzkowo, osada Jabłonowice, stanowiącej działkę ewidencyjną nr: 254, 256/2 oraz 256/1, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr: GD1W/00020305/1



Autor opracowania

Krzysztof Kacprzak, upr. nr 6526



Krzysztof Kacprzak
Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości

Wąsy Kolonia, 18. listopada 2024 r.

ul. Spokojna 2



Wyciąg z operatu szacunkowego

Rodzaj danych	Dane																
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów, jako działki ewidencyjne nr: 254, 256/2 oraz 256/1 o powierzchni 10514,00 m ² , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW GD1W/00020305/1.																
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 319 pkt. 1 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024r. poz. 749).																
Daty	- sporządzenie operatu szacunkowego 18.11.2024 r. - wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 21.10.2024 r. - określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 21.10.2024 r. - wizja terenowa 21.10.2024 r.																
Opis nieruchomości	Nieruchomość wyceniana położona jest w województwie pomorskim, powiecie wejherowskim, w gminie Choczewo, obręb Kierzkowo (0016), wieś Kierzkowo, osada Jabłonowice. Przedmiotową nieruchomość stanowią działka gruntu o nr ewid.: 254, 256/2 oraz 256/1, o powierzchni 10514,00 m² (na podst. danych KW). Działka nr 254, 256/2 oraz 256/1 składają się z następujących gruntów: <table><tr><th>Nr działki</th><th>Id działki</th><th>Klasoużytki EGiB</th><th>Pow. działki [ha]</th></tr><tr><td>254</td><td>221504_2.0016.254</td><td>PsV, N</td><td>0.4900</td></tr><tr><td>256/2</td><td>221504_2.0016.256/2</td><td>dr</td><td>0.0466</td></tr><tr><td>256/1</td><td>221504_2.0016.256/1</td><td>PsV, N</td><td>0.5148</td></tr></table> Działka nr 254 zabudowana jest budynkiem pierwotnie gospodarczym a obecnie przekształconym jako mieszkalny z pokojami na wynajem, niepodpiwniczonym, jednopiętowym o powierzchni użytkowej 227,90 m² oraz budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym o powierzchni użytkowej 301,80 m² Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/359/2022 Rady Gminy Choczewo z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo w części 2, działki nr 254 oraz 256/1 znajdują się na terenach zainwestowanych o przewadze funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/282/2021 Rady Gminy Choczewo z dnia 28 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Kierzkowo w gminie Choczewo przedmiotowa działka nr 256/2 znajduje się na terenach dróg wewnętrznych – oznaczonych jako 2.KDW. Nieruchomość stanowi własność: - MIRIAM MONIKA KOWZAN 1/1. Stan prawny i własność nieruchomości stwierdzono na podstawie akt księgi wieczystej KW nr: GD1W/00020305/1.	Nr działki	Id działki	Klasoużytki EGiB	Pow. działki [ha]	254	221504_2.0016.254	PsV, N	0.4900	256/2	221504_2.0016.256/2	dr	0.0466	256/1	221504_2.0016.256/1	PsV, N	0.5148
Nr działki	Id działki	Klasoużytki EGiB	Pow. działki [ha]														
254	221504_2.0016.254	PsV, N	0.4900														
256/2	221504_2.0016.256/2	dr	0.0466														
256/1	221504_2.0016.256/1	PsV, N	0.5148														



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Oszacowana wartość – podejście porównawcze	Wartość prawa własności nieruchomości: 1 961 000,00 zł <i>słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych</i>
Wykonawca	Krzysztof Kacprzak
Podpis i pieczęć Wykonawcy	  Krzysztof Kacprzak Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie



Operat zawiera:

Wyciąg z operatu szacunkowego	str. 2
1. Przedmiot i zakres wyceny.....	5
1.1. Przedmiot wyceny.....	5
1.2. Położenie nieruchomości.....	5
1.3. Zakres wyceny.....	5
2. Cel wyceny.....	5
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawy materialno – prawne wyceny.....	6
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	7
3.4. Materiały pomocnicze.....	7
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	8
5. Stan i opis przedmiotu wyceny.....	9
5.1. Stan według księgi wieczystej.....	9
5.2. Stan prawny.....	11
5.3. Opis nieruchomości.....	11
6. Przeznaczenie nieruchomości.....	40
7. Procedura szacowania.....	41
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	44
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.....	50
9.1. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań.....	51
9.2. Określenie wartości rynkowej części zabudowanej budynkiem mieszkalnym.....	52
9.3. Określenie wartości rynkowej części zabudowanej budynkiem mieszkalnym (w EGiB formalnie sklasyfikowany jako budynek gospodarczy) z pokojami na wynajem.....	53
9.4. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.....	55
10. Komentarz.....	56
11. Klauzule i ograniczenia do wyceny.....	57
12. Wykaz załączników.....	58



1. Przedmiot i zakres wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów, jako działki ewidencyjne nr 254, 256/2 oraz 256/1, o powierzchni 10 514,00 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW GD1W/00020305/1.

Nieruchomość stanowi własność:

- MIRIAM MONIKA KOWZAN 1/1.

1.2. Położenie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym Kierzkowo (0016), wieś Kierzkowo, osada Jabłonowice, gmina Choczewo, powiat wejherowski, województwo pomorskie.

1.3. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ewidencyjne nr 254, 256/2 oraz 256/1, o powierzchni 10 514,00 m², położonej w obrębie ewidencyjnym Kierzkowo (0016), gmina Choczewo, powiat wejherowski, województwo pomorskie.

2. Cel wyceny.

Zgodnie z zakresem opracowania, celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w celu dokonania opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 56b i art. 319 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (opinia na zlecenie Syndyka Piotra Laskowskiego, ul. Sielska 12A/A-11, 10-802 Olsztyn - sygn. akt OL10/GUp/4/2024)).

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie z dnia 08.10.2024r. Biegłemu wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania prawa wartości nieruchomości (GD1W/00020305/1), stanowiącej działkę nr 254, 256/2 oraz 256/1, o powierzchni 10 514,00 m², położonej w obrębie Kierzkowo (0016), gmina Choczewo.

Zleceniodawca: Syndyk Piotr Laskowski, ul. Sielska 12A/A-11, 10-802 Olsztyn

Nabywca: Miriam Kowzan-Tsymbal

11-600 Węgorzewo, ul. Pionierów 12/2

NIP: 5882404936

Odbiorca: Syndyk Masy Upadłości Miriam Kowzan-Tsymbal

10-802 Olsztyn, ul. Sielska 12A/A-11

Zleceniobiorca: Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie - Rzeczoznawca Majątkowy - Krzysztof Kacprzak nr uprawnień 6526.



3.2. Podstawy materialno – prawne wyceny.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 749)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. 2016 poz. 1263)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633)
- Ustawa z dnia 14 października 2018 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2024r. poz. 801)
- Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 roku, poz. 423)

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami art. 154 wyboru właściwego podejścia i metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej stan zagospodarowania oraz dane dostępne o cenach nieruchomości podobnych. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie czynności komorników sumę oszacowania nieruchomości, z której została wszczęta egzekucja ustala się według przeciętnych cen sprzedaży nieruchomości podobnych w tej samej okolicy z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Zgodnie a § 138 rozporządzenia biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy oszacowania.

Na podstawie § 4 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości do wyceny wartości rynkowej przedmiotu wyceny przyjęto podejście porównawcze metodę porównania parami.

POMOCNICZO

- Uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych NR 5/03/2012 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – zalecane do stosowania, jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska.



3.3. Źródła danych merytorycznych.

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 21.10.2024 r.
- Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr GD1W/00020305/1 prowadzona przez IV Wydział Sądu Rejonowego w Wejherowie
- Uchwała Nr XLVII/359/2022 Rady Gminy Choczewo z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo w części 2
- Uchwała Nr XXXIX/282/2021 Rady Gminy Choczewo z dnia 28 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Kierzkowo w gminie Choczewo
- Dane EGİB
- akty notarialne umów kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej
- analiza transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej w biurach obrotu nieruchomościami
- informacje własne, pozyskane w drodze samodzielnego gromadzenia danych, dotyczące rynku obrotu nieruchomościami, w tym art. cech rynkowy oraz preferencji nabywców
- informacje uzyskane podczas wizji lokalnej

3.4. Materiały pomocnicze.

- „Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych” pod redakcją Ryszarda Cymermana – Wydawnictwo Edukterra 2011r.
- „Wycena nieruchomości rolnych” – J. Konowalczyk, T. Kurowska, L.J. Ostrowski, K. Urbańczyk, PFSRM.
- „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – POLTEXT 2005.
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym ” – Mieczysław Prystupa, Wydawnictwo Replika 2014
- „Wybrane czynności Rzeczoznawcy Majątkowego na tle nowych przepisów prawa” – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 08.-27.10.2009r.
- „Szacowanie Nieruchomości” R. Cymerman, J. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr – wyd. Politechnika Koszalińska, Wydanie II rozszerzone, Koszalin 2009.
- „Metodyka wyceny w cywilnym postępowaniu egzekucyjnym oraz metodyka wyceny nieruchomości do celów zabezpieczenia wierzytelności i zastosowanie metody pozostałościowej do różnych celów wyceny” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 09.-11.05.2010r.
- „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości. Wybrane zagadnienia. Wybrane czynności rzeczoznawcy majątkowego z uwzględnieniem zmian przepisów prawa.” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 14.-16.10.2010r.
- „Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości – różne aspekty praktyczne. Rzeczoznawca majątkowy, jako biegły w postępowaniu administracyjnym i sądowo – administracyjnym” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 11.-13.10.2012r.



- „Podejście porównawcze, metody statystyczne i modele ekonometryczne w analizie rynku i wycenie nieruchomości w MPNP i MKCS. Analiza zmian dokonanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w okresie od 1 stycznia 2014r. do 2017 roku” – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 19.-21.10.2017r.
- Wartość rynkowa i metoda pozostałościowa w praktyce – zalety, pułapki, zagrożenia, możliwość stosowania metody pozostałościowej na konkretnych przykładach w aspekcie definicji wartości rynkowej z elementami analizy optymalnego sposobu użytkowania – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 07.-09.06.2018r.
- „Nieruchomości rolne – uwarunkowania prawne obrotu, charakterystyka rynku oraz wybrane zagadnienia wyceny” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 14.-16.10.2021r.
- „Wycena ograniczonych praw rzeczowych i wpływ na oszacowanie nieruchomości praw zobowiązaniowych na gruncie egzekucji sądowej z nieruchomości” – materiały szkoleniowe rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 12.-14.05.2022r.
- III Ogólnopolskie Szkolenie MSRM 2023, tym art. warsztaty: Wpływ praw osób trzecich na szacowanie nieruchomości, wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych a wycena nieruchomości w egzekucji sądowej – Mikołajki 27.-29.09.2023r.
- IV Ogólnopolskie Szkolenie MSRM 2024 – Mikołajki 02.-04.10.2024r.
- Artykuł pt. „Określanie wiarygodności podobieństwa nieruchomości” Mieczysław Prystupa, Grzegorz Szaraniec, który ukazał się w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 2 (78), kwiecień – czerwiec 2013 r. wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Kwartalnik „Rzeczoznawca Majątkowy” i „Wycena”.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

- sporządzenie operatu szacunkowego 18.11.2024 r.
- wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 21.10.2024 r.
- określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 21.10.2024 r.
- wizja terenowa 21.10.2024 r.



5. Stan i opis przedmiotu wyceny.

5.1. Stan według księgi wieczystej.

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana posiada urządzoną księgę wieczystą KW GD1W/00020305/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych – przegląd stanu prawnego wykonany w dniu 18.11.2024 r., wg stanu na dzień 21.10.2024 r. Przegląd księgi wieczystej zamieszczono w załącznikach do operatu szacunkowego.

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				
Numer działki			254		1,2
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)			Lp. 1.	1 KIERZKOWO	
Lp. 2.	---				3
Numer działki			256/2		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)			Lp. 1.	2 KIERZKOWO	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)			/ 00017428 /		
Lp. 3.	---				3
Numer działki			256/1		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)			Lp. 1.	2 KIERZKOWO	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)			/ 00017428 /		

Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Dział II – właściciele

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	3	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko,		MIRIAM MONIKA KOWZAN, ZBIGNIEW,		



imię ojca, imię matki, PESEL)	ALICJA, 94031908965	
-------------------------------	---------------------	--

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

1. DZ. KW. / GD1W / 35470 / 24 / 1 - 2024-10-31, 12:53:57 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	13
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCY ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA UDZIELONE W TOKU POSTĘPOWANIA O SYGN. AKT I C 456/17 TOCZĄCEGO SIĘ PRZED SĄDEM OKRĘGOWYM W GDAŃSKU	
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	14
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU Z POWÓDZTWA ZBIGNIEWA LANGE PRZECIWKO MIRIAM KOWZAN O UZNANIE ZA BEZSKUTECZNE CZYNNOŚCI PRAWNYCH POLEGAJĄCYCH NA DAROWANIU NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W KIERZKOWIE POPRZECZ USTANOWIENIE ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI DO CZASU PRAWOMOCNEGO ROZSTRZYGNIECIA SPRAWY	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1. ZBIGNIEW LANGE	
Lp. 3.	---	
Numer wpisu	4	17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZycIELA: ZBIGNIEWA LANGE W SPRAWIE KM 171/19 PROWADZONEJ PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WEJHEROWIE SZYMONA FUDALEWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA NR I W WEJHEROWIE	

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Uwagi: - Brak.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



5.2. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości jest uregulowany.

Nieruchomość stanowi własność:

- MIRIAM MONIKA KOWZAN 1/1.

Własność nieruchomości stwierdzono na podstawie księgi wieczystej KW nr GD1W/00020305/1.

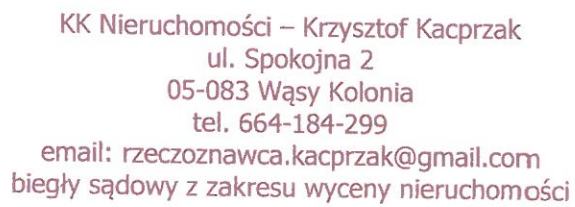
Dostęp do działek ewid. nr 254 oraz 256/1 możliwy nieutwardzoną drogą gruntową stanowiącą działkę ewid. Nr 256/2 stanowiący teren drogi wewnętrznej oznaczonej w MPZP symbolem 2.KDW.

5.3. Opis nieruchomości.

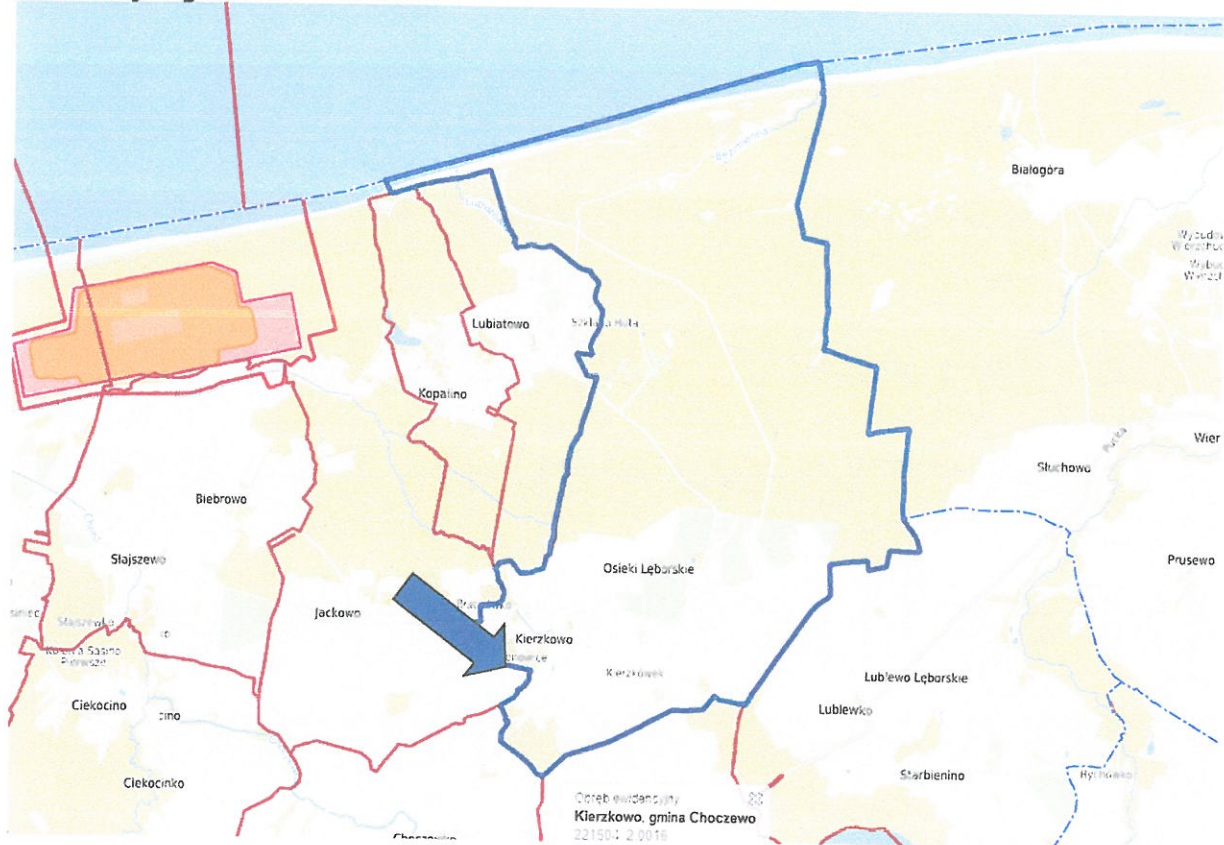
LOKALIZACJA

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w południowo-zachodniej, peryferyjnej części obrębu Kierzkowo, wśród pól uprawnych oraz terenów zalesionych, w odległości około 650 km od terenu zwartej zabudowy. Wieś Kierzkowo to wieś leżąca w gminie Choczewo. Należy do województwa pomorskiego, powiatu wejherowskiego. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Kierzkowo to 207 z czego 50,2% mieszkańców stanowią kobiety, a 49,8% ludności to mężczyźni. Miejscowość zamieszkuje 4,1% mieszkańców gminy.

Choczewo to gmina wiejska w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie wejherowskim. W latach 1975–1998 gmina administracyjnie należała do województwa gdańskiego. Siedzibą gminy jest wieś Choczewo. Według danych 31 grudnia 2019 roku gminę zamieszkiwało 5495 osób. Okolice miejscowości Lubiatowo, Kierzkowo i Kopalino w gminie Choczewo wybrane są na lokalizację pierwszej polskiej elektrowni atomowej. 26 października 2023 wojewoda pomorski poinformował o wydaniu decyzji lokalizacyjnej dla tej inwestycji.



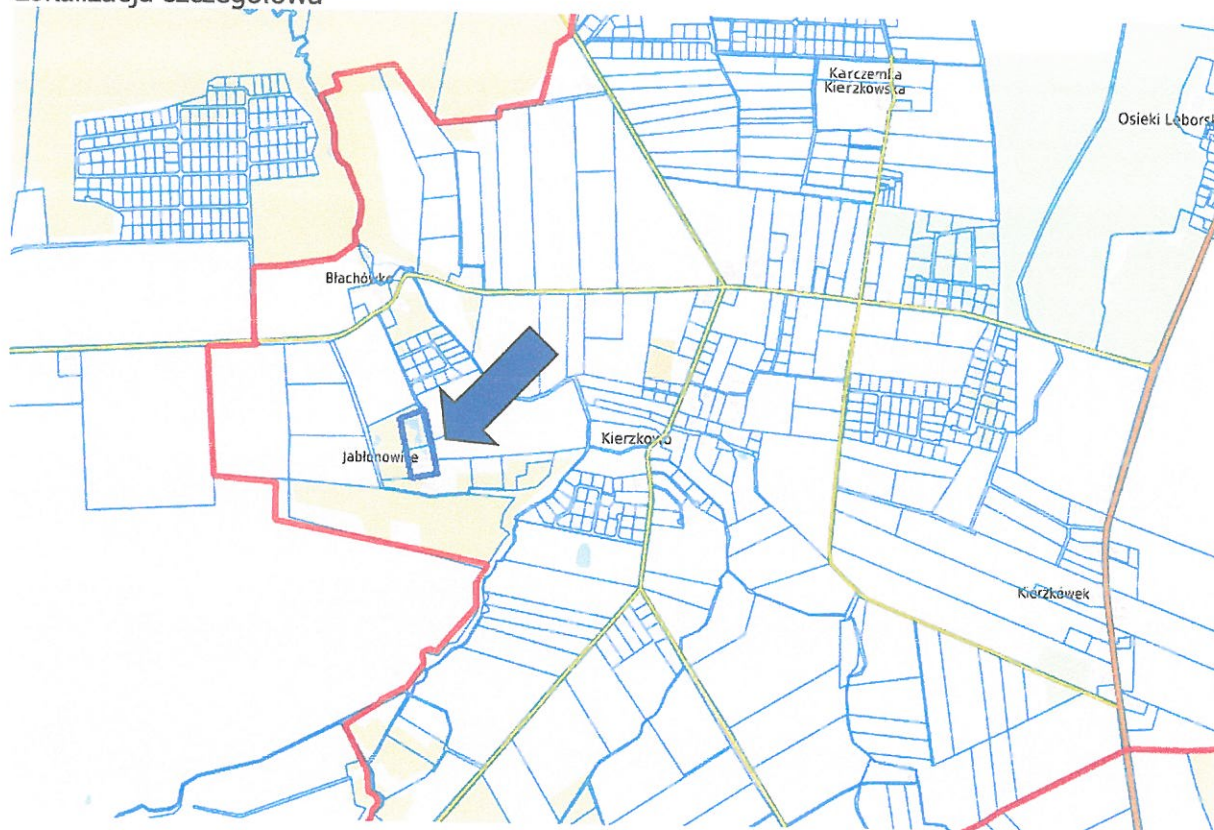
Lokalizacja ogólna wsi Choczewo



Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca działki ewidencyjne nr 254, 256/2 oraz 256/1 oddalona jest od centrum wsi Choczewo i zwartego skupiska zabudowań o około 5 km.



Lokalizacja szczegółowa



Przedmiotową nieruchomość stanowią działki gruntu o nr ewid.: 254, 256/2 oraz 256/1, o powierzchni 10514,00 m². Nieruchomość ta położona jest w północno-zachodniej części wsi, około 650 m od terenu zwartej zabudowy wsi, w sąsiedztwie pól uprawnych (gruntów ornych i użytków zielonych) oraz terenów zalesionych.

Działki nr 254 oraz 256/1 posiadają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem działki nr 256/2 stanowiącej drogę wewnętrzną. Przedmiotowa nieruchomość charakteryzuje się dobrym położeniem jeśli chodzi o walory mieszkalne oraz rekreacyjne. Sąsiedztwo uznać należy za dobre. Warunki dojazdu przeciętne (nieutwardzona droga gruntowa zabudowana oznaczona w MPZP symbolem 2.KDW).

Przedmiotowa działka znajduje się w sąsiedztwie działek ewidencyjnie rolnych (użytków zielonych i nieużytków).



Opis działek

Przedmiotowe działki charakteryzują się regularnym kształtem.

Działki nr 254, 256/2 oraz 256/1:



Grunty wg danych ewidencji gruntów (EGiB):

Działki nr 254, 256/2 oraz 256/1 składa się z następujących gruntów:

Nr działki	Id działki	Klasa użytki EGiB	Pow. działki [ha]
254	221504_2.0016.254	PsV, N	0.4900
256/2	221504_2.0016.256/2	dr	0.0466
256/1	221504_2.0016.256/1	PsV, N	0.5148



Przedmiotowe działki nr 254, 256/2 oraz 256/1 stanowią całość funkcjonalną.

Zabudowana działka nr 254 posiada przyłącze elektro-energetyczne (napowietrzne).
Woda z własnej studni.

Kanalizacja sanitarna z odprowadzeniem do szamba szczelnego, a także kanalizacja deszczowa.

Przyłączy innych liniowy instalacji infrastruktury technicznej brak.



Opis budynków

Działka nr 254 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, którego powierzchnia użytkowa wynosi 301,80 m². Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany z cegły z elementami konstrukcji drewnianej. Dach budynku dwuspadowy pokryty blachodachówką. Budynek wzniesiony na bryle prostokąta z dobudowanym wiatrołapem. Elewacja budynku w stanie bardzo dobrym. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz c.o.



Poniższa tabela przedstawia program użytkowy budynku mieszkalnego (powierzchnie poszczególnych pomieszczeń ustalono w oparciu od dokonane pomiary podczas wizytacji):

PARTER	
Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m²]
Wiatrołap	8,00
Korytarz	14,70
Kuchnia	17,30
Pokój	26,50
Pokój	13,00
Weranda	8,90
w.c.	28,50
Łazienka	11,90
Pokój	22,00
SUMA PARTERU	150,80
PIĘTRO	
Salon	48,30
Łazienka	8,00
w.c.	1,90
Pokój	27,30
Pokój	17,90
Pokój	20,80
SUMA PIĘTRA	124,20
PODDASZE	
Poddasze	26,80
SUMA PODDASZA	26,80
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	301,80

Budynek mieszkalny wzniesiony przy wykorzystaniu standardowych technologii oraz typowych materiałów budowlanych. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń korzystna.

Stan techniczny budynku bardzo dobry. Standard wykończenia ocenić należy jako bardzo dobry.

Działka nr 254 zabudowana jest również budynkiem pierwotnie o przeznaczeniu gospodarczym, który jednak został gruntownie przekształcony na mieszkalny z pokojami na wynajem. Jest to budynek niepodpiwniczony, jednopiętowy o powierzchni użytkowej 227,90 m². Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany z cegły z elementami konstrukcji drewnianej. Dach budynku dwuspadowy pokryty blachodachówką. Budynek wniesiony na bryle prostokąta z dobudowanym wiatrołapem. Elewacja budynku w stanie bardzo dobrym. Budynek wyposażony w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz c.o.



Poniższa tabela przedstawia program użytkowy budynku mieszkalnego z pokojami na wynajem (powierzchnie poszczególnych pomieszczeń ustalono w oparciu od dokonane pomiary podczas wizytacji):

PARTER	
NAZWA POMIESZCZENIA	Powierzchnia użytkowa [m²]
Salon	111,70
WC	2,30
Łazienka	3,20
Korytarz	3,40
Pomieszczenie gosp.	3,90
Zaplecze	5,30
Łazienka z w.c.	4,00
SUMA PARTERU	133,80
PIĘTRO	
Pokój	9,00
Łazienka	3,30
Pokój	11,40
Łazienka	3,80
Korytarz	8,40
Pokój	11,40
Pokój	12,80
Łazienka	4,40
Pokój	11,80
Pokój	13,40
Łazienka	4,40
SUMA PIĘTRA	94,10
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	227,90

Budynek mieszkalny wzniesiony przy wykorzystaniu standardowych technologii oraz typowych materiałów budowlanych. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń korzystny. Stan techniczny budynku dobry. Standard wykończenia ocenić należy jako bardzo dobry.

Na terenie przedmiotowej nieruchomości znajdują się również budynki gospodarcze oraz zabudowania konstrukcji drewnianej nietrwale z gruntem związane, które prezentuje poniższa tabela (powierzchnie poszczególnych pomieszczeń ustalono w oparciu od dokonane pomiary podczas wizytacji):

BUDYNKI GOSPODARCZE	Powierzchnia użytkowa [m²]
Pomieszczenie gosp./kotłownia	22,90
Pomieszczenie gosp./kotłownia	16,00
Garaż	30,50
Warsztat	23,30
Świetlica (drewniana)	42,20



Działka 256/2 o kształcie regularnym wydłużonym stanowi drogę dojazdową. Na terenie działki nr 256/1 znajduje się staw wraz z pomostem, świetlica, grill. Pozostałe zabudowania skoncentrowane na terenie działki nr 254. Teren działek ogrodzony, bardzo zadbane, estetycznie i funkcjonalnie zagospodarowany.

Stan przedmiotowej nieruchomości, w tym stan i standard zabudowań oraz sposób zagospodarowania działki ilustrują poniższe zdjęcia (wykonane podczas wizytacji):



Dom mieszkalny widok z zewnątrz - 1



Dom mieszkalny widok z zewnątrz - 2



Dom mieszkalny widok z zewnątrz - 3



Ogród przy domu mieszkalnym - 1



Ogród przy domu mieszkalnym - 2



Ogród przy domu mieszkalnym - 3



Ogród przy domu mieszkalnym - 4



Ogród przy domu mieszkalnym - 5



Ogród przy domu mieszkalnym - 6



Zagospodarowanie nieruchomości - 1



Zagospodarowanie nieruchomości - 2



Budynek mieszkalny z zewnątrz - 1



Budynek mieszkalny z zewnątrz - 2



Przydomowa studnia



Fontanna ozdobna



Budynek mieszkalny z zewnątrz - 3



Budynek mieszkalny z zewnątrz - 4



Dom mieszkalny - przedsionek



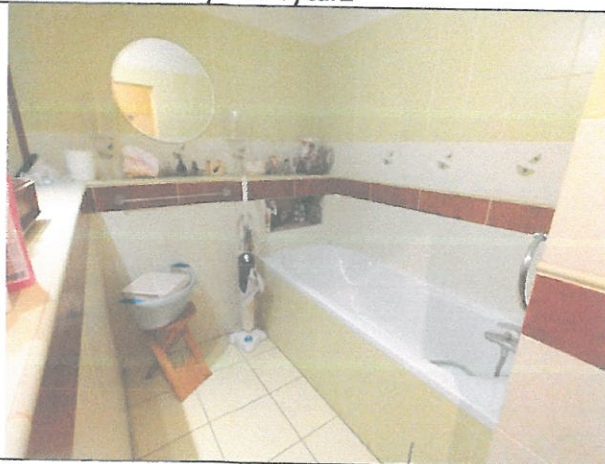
Dom mieszkalny – przedsionek od wewnątrz



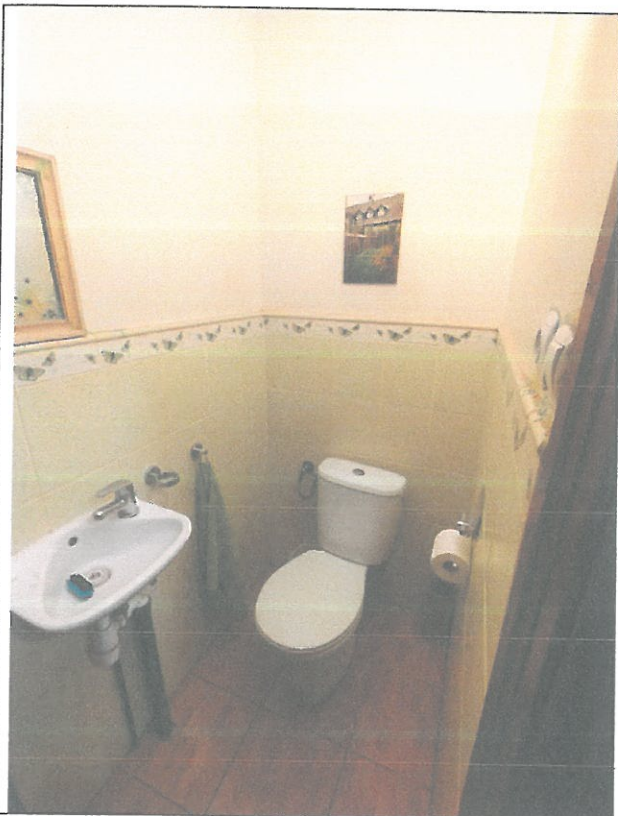
Dom mieszkalny - korytarz



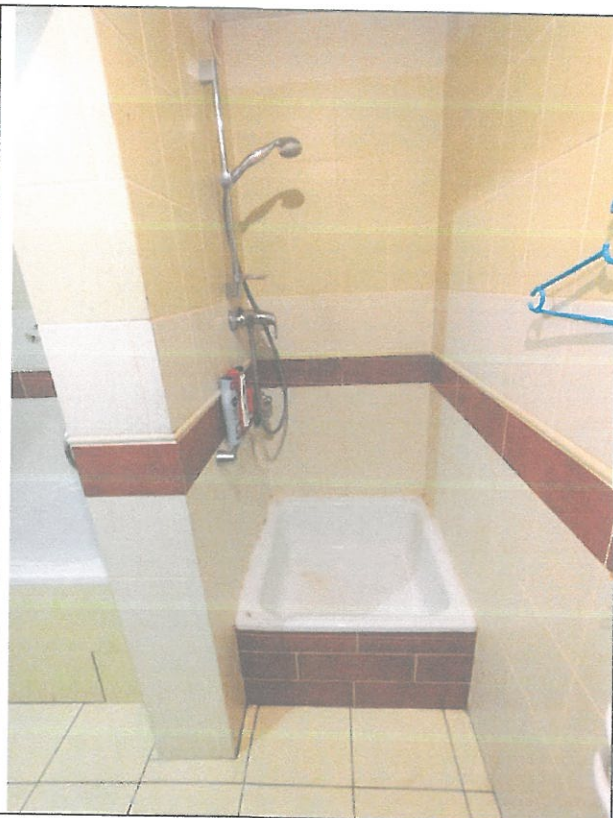
Dom mieszkalny łazienka – widok 1



Dom mieszkalny łazienka – widok 2



Dom mieszkalny łazienka – widok 3



Dom mieszkalny łazienka – widok 4



Dom mieszkalny łazienka – widok 5



Dom mieszkalny sypialnia – widok 1



Dom mieszkalny sypialnia – widok 2



Dom mieszkalny sypialnia – widok 3



Dom mieszkalny – altanka – widok 1



Dom mieszkalny – altanka – widok 2



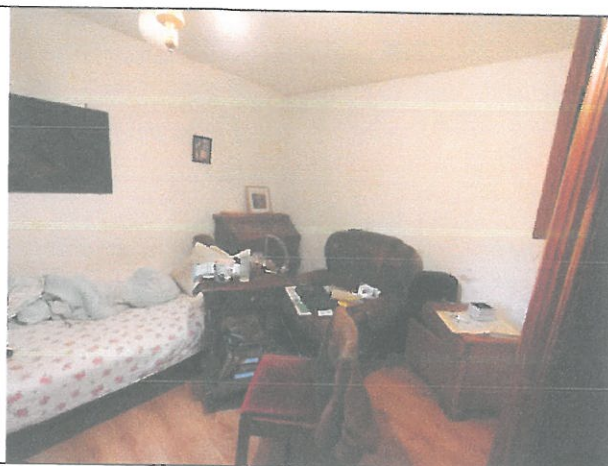
Dom mieszkalny – pokój – widok 1



Dom mieszkalny – pokój – widok 2



Dom mieszkalny – sypialnia – widok 1



Dom mieszkalny – sypialnia – widok 2



Dom mieszkalny – kuchnia – widok 1



Dom mieszkalny – kuchnia – widok 2



Dom mieszkalny – kuchnia – widok 3



Dom mieszkalny - toaleta



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzecznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Dom mieszkalny – korytarz na piętrze



Dom mieszkalny – piec kafelkowy na piętrze



Dom mieszkalny – korytarz na piętrze



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze



Dom mieszkalny – poddasze użytkowe 1



Dom mieszkalny – poddasze użytkowe 2



Dom mieszkalny – poddasze użytkowe 3



Dom mieszkalny – poddasze użytkowe 4



Dom mieszkalny – korytarz na piętrze



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 1



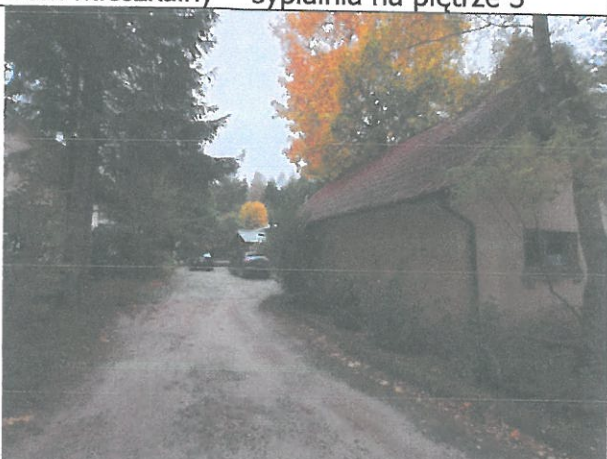
Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 2



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 3



Dom mieszkalny - balkon



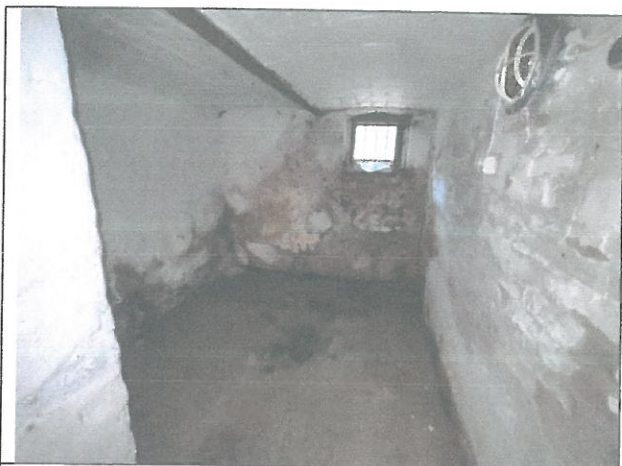
Wjazd na posesję wraz z bud. gosp.



Droga dojazdowa



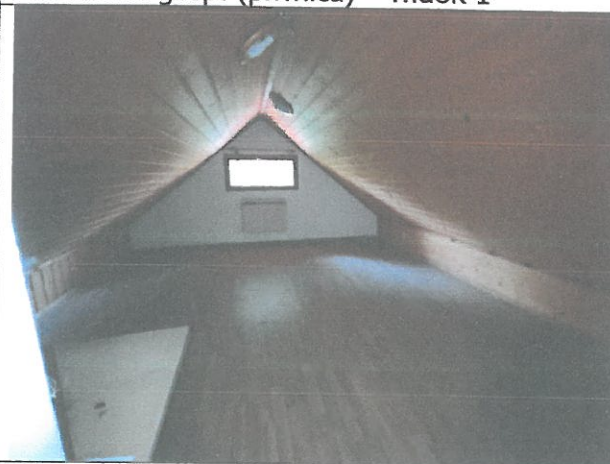
Dom mieszkalny - kotłownia



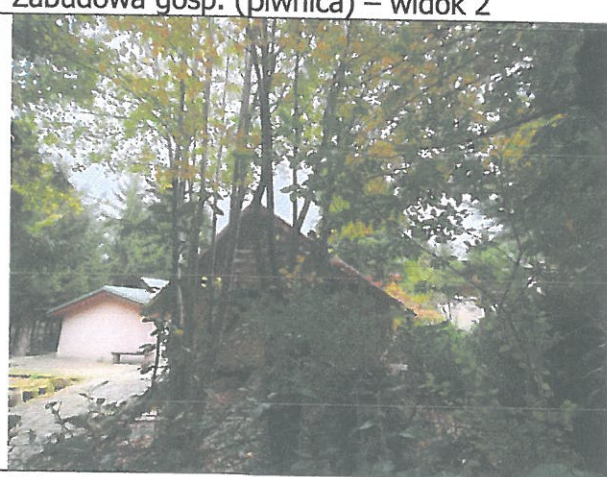
Zabudowa gosp. (piwnica) – widok 1



Zabudowa gosp. (piwnica) – widok 2



Zabudowa gosp. – widok 3



Zabudowa gosp. – widok 4



Zagospodarowanie nieruchomości - 1



Zabudowa gosp. – widok 5



Warsztat – widok 1



Warsztat – widok 2



Warsztat – widok 3



Warsztat – widok 4



Stolarnia



Warsztat z zewnątrz



Zagospodarowanie nieruchomości - 2



Zagospodarowanie nieruchomości - 3



Świetlica – widok 1



Świetlica – widok 2



Świetlica – widok 3



Świetlica – widok 4



Zbiornik wodny



Zagospodarowanie nieruchomości - 4



Zagospodarowanie nieruchomości - 5



Ogrodzenie



Zagospodarowanie nieruchomości - 6



Zagospodarowanie nieruchomości - 7



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Zagospodarowanie nieruchomości - 8



Zagospodarowanie nieruchomości - 9



Zagospodarowanie nieruchomości - 10



Zagospodarowanie nieruchomości - 11



Zagospodarowanie nieruchomości - 12



Zagospodarowanie nieruchomości - 13



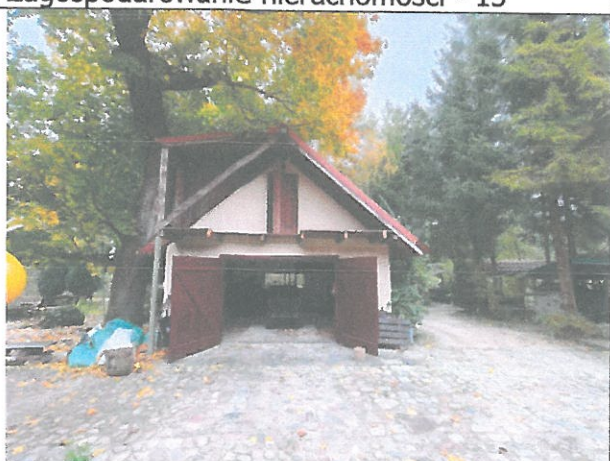
Zagospodarowanie nieruchomości - 14



Zagospodarowanie nieruchomości - 15



Budynek gospodarczy – widok 1



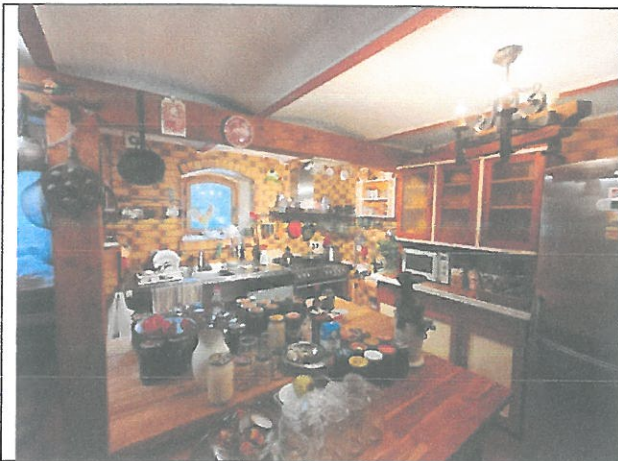
Budynek gospodarczy – widok 2



Budynek gospodarczy – widok 3



Budynek gospodarczy – widok 4



Dom z pokojami na wynajem – kuchnia 1



Dom z pokojami na wynajem – kuchnia 2



Dom z pokojami na wynajem – łazienka 1



Dom z pokojami na wynajem – łazienka 2



Dom z pokojami na wynajem – kuchnia 3



Dom z pokojami na wynajem – jadalnia



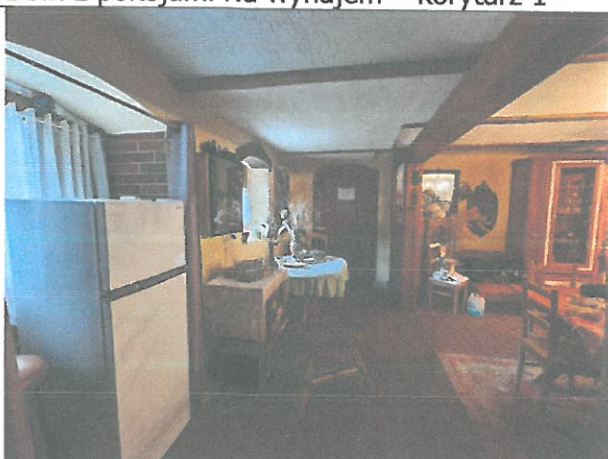
Dom z pokojami na wynajem – drzwi wejś.



Dom z pokojami na wynajem – korytarz 1



Dom z pokojami na wynajem – korytarz 2



Dom z pokojami na wynajem – korytarz 3



Dom z pokojami na wynajem – salon 1



Dom z pokojami na wynajem – piec kaflowy



Dom z pokojami na wynajem – salon 2



Dom z pokojami na wynajem – salon 3



Dom z pokojami na wynajem – salon 4



Dom z pokojami na wynajem – pom. gosp.



Dom z pokojami na wynajem – drzwi wej. 2



Dom z pokojami na wynajem – spizarnia 1



Dom z pokojami na wynajem – spiżarnia 2



Dom z pokojami na wynajem – spiżarnia 3



Pokoje gościnne – widok 1



Pokoje gościnne – widok 2



Pokoje gościnne – widok 3



Pokoje gościnne – łazienka – widok 1



Pokoje gościnne – łazienka – widok 2



Pokoje gościnne – łazienka – widok 3



Pokoje gościnne – łazienka – widok 4



Pokoje gościnne – widok 4



Pokoje gościnne – widok 5



Pokoje gościnne – korytarz na piętrze 1



Pokoje gościnne – korytarz na piętrze 1



Zabudowa gospodarcza - 1



Zabudowa gospodarcza - 2



Zabudowa gospodarcza - 3



Wjazd na posesję 2



Zabudowa gospodarcza - 4

Na działce nie stwierdzono elementów, czy czynników mogących mieć znaczący i istotny wpływ na jakiegokolwiek ograniczenie, czy utrudnienie ich wykorzystania.



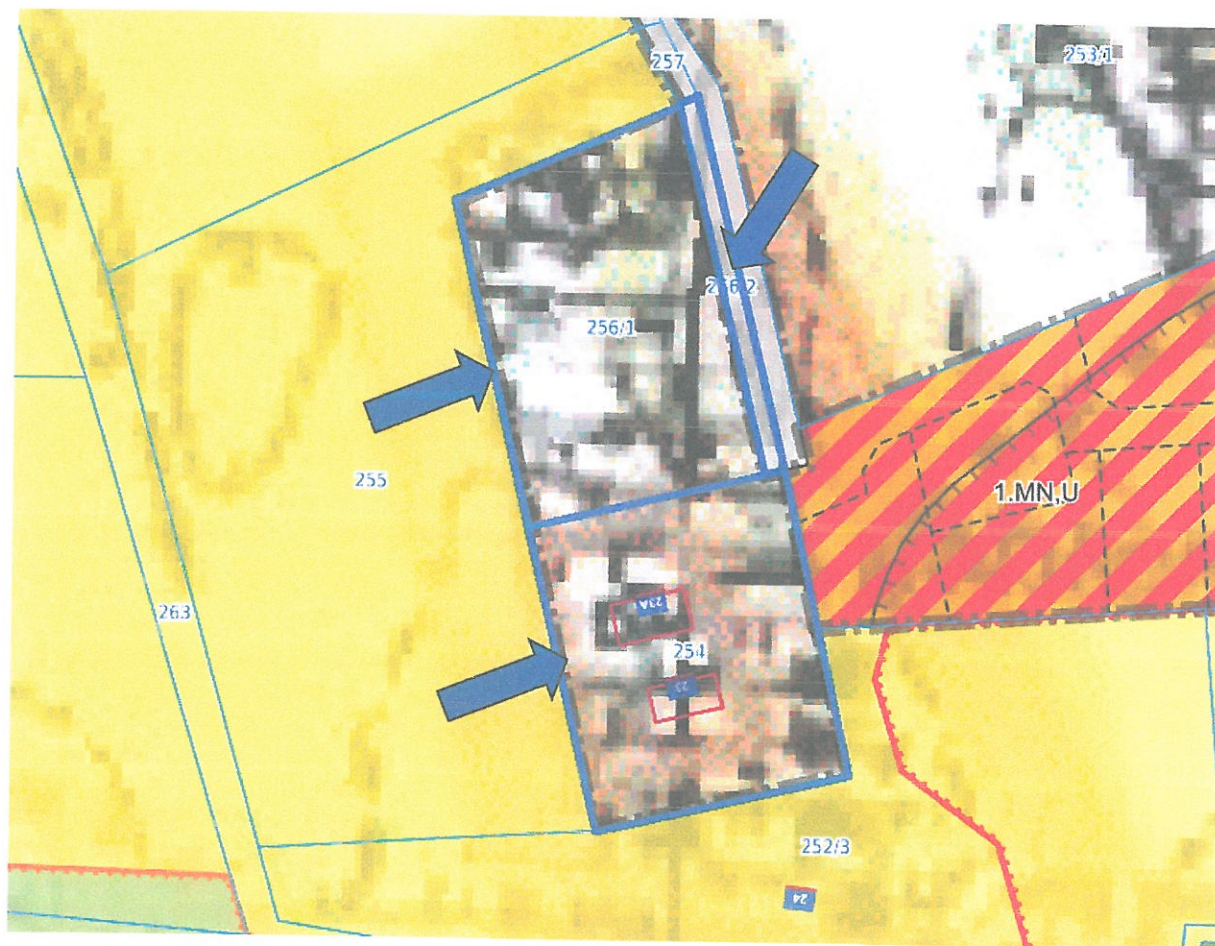
6. Przeznaczenie nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość stanowią działki nr 254, 256/2 oraz 256/1 położone na terenie gminy Choczewo, wieś Kierzkowo, osada Jabłonowice.

Dla działek nr 254 oraz 256/1 brak jest uchwalonego aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/359/2022 Rady Gminy Choczewo z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choczewo w części 2, działki nr 254 oraz 256/1 znajdują się na terenach zainwestowanych o przewadze funkcji mieszkaniowej.

Działka nr 256/2 położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/282/2021 Rady Gminy Choczewo z dnia 28 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części wsi Kierzkowo w gminie Choczewo przedmiotowa działka nr 256/2 znajduje się na terenach dróg wewnętrznych – oznaczonych jako 2.KDW.



Protokół z przeglądu badania przeznaczenia nieruchomości zamieszczono w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego.

Uwagi: - Brak.



7. Procedura szacowania.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), mając na uwadze cel wyceny i zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, ustalenia rynkowej wartości nieruchomości można dokonać stosując podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane. Wybór podejścia zależy przede wszystkim od celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, stanu zagospodarowania oraz dostępu danych o cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie ze zleceniem, oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym na dzień szacowania.

Według art. 151 ust. 1 powyższej ustawy „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.”

Według Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 „wartość rynkowa” w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wartość nieruchomości gruntowej określono zgodnie z celem wyceny według stanu na dzień wizytacji nieruchomości.

Z treści art. 4 pkt 17 ww. ustawy wynika, iż przez stan nieruchomości należy rozumieć, stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości, w której nieruchomość jest położona.

Zgodnie ze zleceniem, oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym na dzień szacowania.

Zgodnie z zapisem art. 152. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami „*Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości*”. Czynnikami tymi w zależności od podejścia są, dla podejścia:

- porównawczego – ceny nieruchomości;
- dochodowego – dochody (czynsze);
- kosztowego – koszty (odtworzenia lub zastąpienia);
- mieszanego – wybrane parametry podejść wymienionych wyżej.

Wartość rynkową nieruchomości możemy określić przy zastosowaniu podejścia porównawczego, lub dochodowego ewentualnie, jeżeli istnieją uwarunkowania niepozwalające na zastosowanie żadnego z powyższych podejść wartość rynkową nieruchomości możemy określić w podejściu mieszanym.



Biorąc pod uwagę przesłanki wymienione art. 154. Ust. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, *uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, jej przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych* wartość prawa własności do nieruchomości, oszacowano w podejściu mieszanym, wartość nieruchomości gruntowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

Przy podejściu porównawczym konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości, wpływających na poziom ich cen.

Zgodnie z art. 153. Ust. 1. „*podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*”.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej (rolnej), zastosowano **metodę porównania parami**, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze (zgodnie art. 153. Ust. 1. U.g.n.) *stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej* (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Opis procedury szacowania

Wartość rynkowa nieruchomości powinna zawierać się w przedziale pomiędzy ceną minimalną C_{min} i ceną maksymalną C_{max} a założenie to powinno spełniać następujące wymogi:

- umożliwić zastosowanie interpolacji dla oszacowanej wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego
- umożliwić zastosowanie wag cech rynkowych dla określenia wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego
- umożliwić zastosowanie zasady ekstrapolacji w sytuacji, gdy wyceniana nieruchomość posiada parametry w zakresie cech rynkowych lepsze od parametrów nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od parametrów nieruchomości o cenie minimalnej – ekstrapolacja pozwala na określenie wartości poza przedziałem $\{C_{min}, C_{max}\}$
- zabezpieczyć rzeczoznawców przed popełnieniem zasadniczych błędów, gdyż szacowana wartość jest konfrontowana z zakresem cen na rynku nieruchomości.



Do wyceny gruntu zastosowano podejście porównawcze i zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu metody porównania parami (Nota Interpretacyjna – *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*):

- Opisano nieruchomość będącą przedmiotem wyceny.
- Określono rynek lokalny poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęto cechy rynkowe charakterystyczne dla nieruchomości i określono ich wagi procentowe.
- Wybrano do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzono pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczono poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określono wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostatecznie określono wartość nieruchomości wycenianej, jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W toku analizy rynku ustalono, iż w przypadku tego typu nieruchomości nośnikiem wartości rynkowej jest grunt. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

Przyjęto założenie, że optymalnym sposobem użytkowania będzie aktualny sposób użytkowania, czyli że nieruchomość będzie wykorzystywana do celów rolniczych – gospodarstwo rolne (w skład którego wchodzi grunty orne oraz składnik budynkowy).

Standardy zawodowe, stosowane przez rzeczoznawców majątkowych, pozwalają na użycie w podejściu porównawczym tzw. współczynnika korekcyjnego K. Wartość tego współczynnika nie może być dowolna – dopuszcza się jedynie wartości z przedziału od 0,90 do 1,10. Współczynnik ten jest stosowany w przypadku, gdy szacowana nieruchomość znacznie odbiega od nieruchomości przyjętych do porównań.

Współczynnik K o wartości poniżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik K o wartości powyżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe.

Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na jej wartość.

W niniejszym przypadku nieruchomości szacowanej, w przypadku jej hipotetycznie wydzielonej części zabudowanej budynkiem mieszkalnym (w EGIB formalnie sklasyfikowanym jako budynek gospodarczy) z pokojami na wynajem Nieruchomość niniejsza posiada cechę, która ewidentnie wyróżnia ją spośród innych nieruchomości występujących na wolnym rynku, a mianowicie od wielu lat w nieruchomości tej prowadzona była działalność agroturystyczna, do nieruchomości jest ponadstandardowo duża funkcjonalnie zagospodarowania działka gruntu, dlatego też w tym przypadku biegły zdecydował o zastosowaniu współczynnika $K \neq 1,0$. Współczynnik korygujący (K) – **K = 1,1**.



8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana zgodnie z ewidencją gruntów, jak i aktualnym wykorzystaniem stanowi grunty zabudowane, grunty rolne (grunty sklasyfikowane jako pastwiska oraz nieużytki, w tym: grunty zalesione) oraz drogi wewnętrzne.

Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, na terenie powiatu wejherowskiego oraz puckiego jest słabo rozwinięty, rocznie notuje się tutaj kilka transakcji.

Ceny przedmiotowych nieruchomości kształtują się na poziomie od 600 tysięcy do nawet blisko 1 300 000 złotych, ceny jednostkowe natomiast kształtują się od niecałych 3 100 zł/m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych do niespełna 5 000 zł/m² i są porównywalne do cen, jakie notuje się na terenie innych gmin powiatu wejherowskiego. Najniższe ceny osiągają nieruchomości położone dalszej odległości od centrum miejscowości, gdzie występują niewielkie uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, natomiast otoczenie i sąsiedztwo średnio-korzystnie wpływa na walory użytkowe nieruchomości, nadto nieruchomości te zabudowane są budynkami mieszkalnymi w średnim stanie technicznym (niektóre elementy mogą wymagać remontu), dodatkowo budynki wykończone materiałami o przeciętnej jakości. Ostatecznie nieruchomości o najniższych cenach dotyczą działek, niezagospodarowanych, bez dodatkowych budynków, lub z budynkami o złym stanie technicznym.

Dokonując oszacowania przedmiotu wyceny, przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości z ostatnich 24 miesięcy. Analizą objęto transakcje prawem własności nieruchomości gruntowych, sklasyfikowanych, w ewidencji gruntów jako grunty rolne.

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: rynek praw własności do gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi
- obszar rynku: powiat wejherowski oraz pucki
- okres badania: od października 2021 r. do dnia wyceny^{*}

Zgodnie z § 3 ust. 2 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą transakcji na lokalnym rynku nieruchomości.

W analizie nie uwzględniono tych cen transakcyjnych nieruchomości, w których wystąpiła sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty, bonifikata udzielona od ceny, sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, lub sprzedaż w drodze przetargu, gdy cena odbiegała o więcej niż 20% od przeciętnych cen transakcyjnych nieruchomości.

** - zgodnie z pkt. 3.3. Noty Interpretacyjnej NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, ze względu na stosunkowo niewielką liczbę transakcji na rynku lokalnym, przyjmuje się do analizy i porównania transakcje z okresu 3 ostatnich lat.*



Zestawienia transakcji przedstawiają poniższe tabele nr 1.

Tabela 1 – Zestawienie i opis transakcji nieruchomościami gruntowymi (podobnymi)

L.p.	Rep.	Adres	Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. uż. [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]	
1	AN 14150/2023	Choczewo, Pierwszych Osadników 10	18 paź 23	600 000	193,60	3 099,17	3 099,17	Cmin
2	AN 3503/2023	Starzyno, Lipowa 9	1 cze 23	720 000	199,20	3 614,46	3 614,46	
3	AN 1165/2023	Domatówko, Dębowa 14	21 lut 23	1 290 000	289,60	4 454,42	4 454,42	
4	AN 7778/2021	Ciekocino 44	17 lis 21	830 000	252,80	3 283,23	3 283,23	
5	AN 4340/2021	Lublewo Lęborskie 19	18 paź 21	520 000	105,78	4 915,86	4 915,86	Cmax

L.p.	Rep.	Adres	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	Stan techniczny budynku	Standard i funkcjonalność budynku	Wielkość budynku	Stan zagospodarowania i wielkość działki
1	AN 14150/2023	Choczewo, Pierwszych Osadników 10	dobra	dobry	dobry	mniej korzystna	dobry
2	AN 3503/2023	Starzyno, Lipowa 9	bardzo dobra	przeciętny	przeciętny	mniej korzystna	przeciętny
3	AN 1165/2023	Domatówko, Dębowa 14	bardzo dobra	bardzo dobry	bardzo dobry	mniej korzystna	bardzo dobry
4	AN 7778/2021	Ciekocino 44	przeciętna	bardzo dobry	dobry	mniej korzystna	przeciętny
5	AN 4340/2021	Lublewo Lęborskie 19	dobra	bardzo dobry	bardzo dobry	korzystna	dobry

Pełne zestawienie wszystkich transakcji, które miały miejsce na rynku lokalnym w okresie analizy rynku dostępne w zasobach elektronicznych rzeczoznawcy majątkowego.

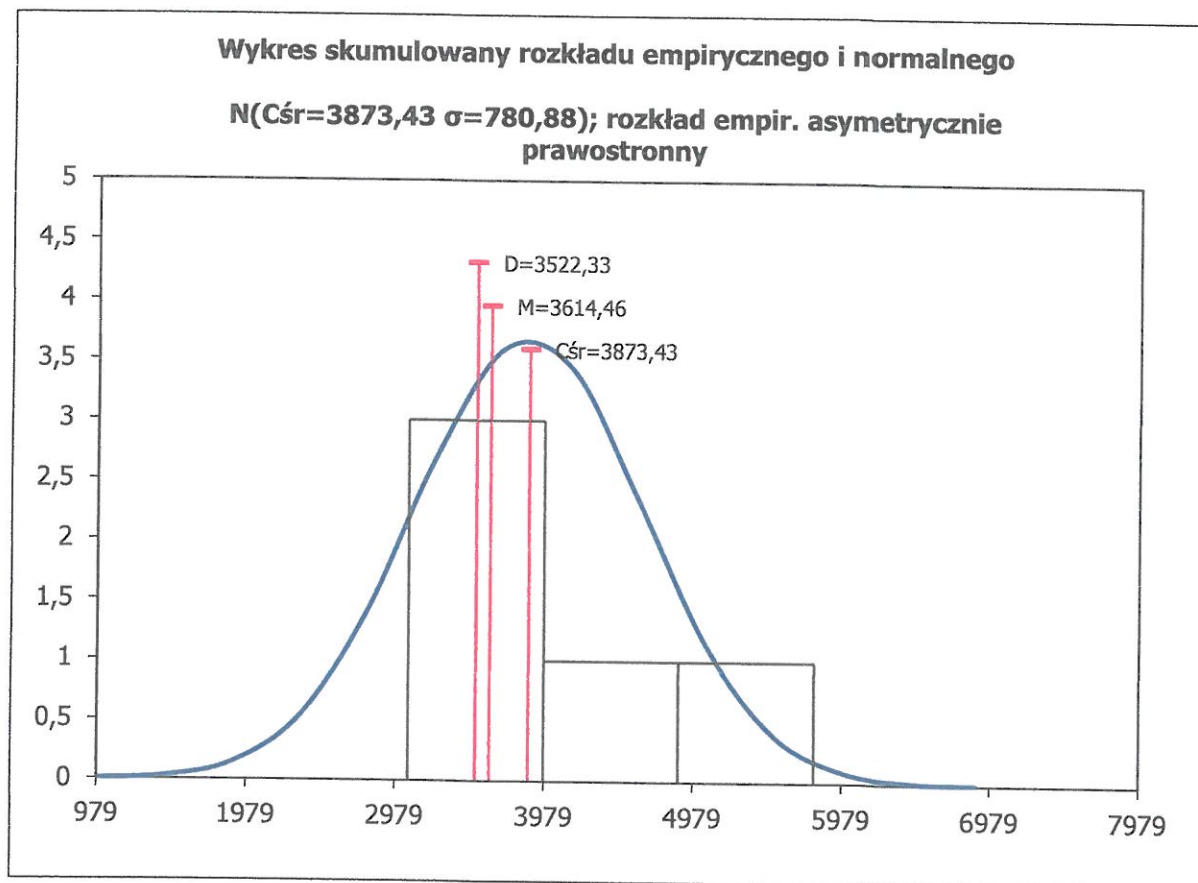
Dokonując wyceny rozpatrywanej nieruchomości przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych. Analizą objęto transakcje na terenach powiatu wejherowskiego oraz puckiego.

W wyniku przeprowadzonej analizy uzyskano następujące wartości istotnych parametrów:

L.p.	Parametr	Wartość
1	Minimalna jedn. cena aktualizowana Cmin	3 099,17
2	Maksymalna jedn. cena aktualizowana Cmax	4 915,86
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	1 816,69
4	Średnia jedn. cena aktualizowana C_{śr} (μ)	3 873,43
5	Mediana jedn. cen aktualizowanych M	3 614,46
6	Dominanta jedn. cen aktualizowanych D	3 522,33
7	Odchylenie standardowe jedn. cen aktualizowanych σ	780,88
8	Skośność A_s [%]	56,16%
9	Współ. Asymetrii dominanty A_{SD}=[(μ-D)/σ] [%]	44,96%
10	Współ. Asymetrii mediany A_{SM}=[(μ-M)/σ] [%]	33,16%
11	Współczynnik Pearsona dla jedn. cen aktualizowanych	-0,432
12	Współczynnik dyspersji jedn. cen aktualizowanych	20,16%
13	Liczba przedziałów klasowych	3
14	Rozpiętość przedziału klasowego	908,30



Zakresy cenowe
Zakres cen minimalnych: 3099 - 4007 [zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych: 4007 - 4916 [zł/m ²]
Zakres cen średnich: 3419 - 4327 [zł/m ²]
Zakres cen dominujących: 3068 - 3976 [zł/m ²]



Podaż na rynku wtórnym utrzymuje się na stabilnym poziomie.

W celu analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

W okresie badania na przyjętym rynku lokalnym ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi kształtowały się na poziomie od 3 099,17 zł/m² do 4 915,86 zł/m², a średnia cena 1 m² wynosiła 3 873,43 zł/m².

Nie wzięto pod uwagę transakcji, w stosunku, do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji.

W wyniku analizy rynku lokalnego, w tym analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz rozmów przeprowadzonych w agencjach obrotu nieruchomościami, ustalono że ceny tych nieruchomości na określonym wyżej rynku lokalnym zależne są przede wszystkim od takich cech rynkowych jak: lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo; stan techniczny budynku, standard i funkcjonalność budynku, wielkość budynku oraz stan zagospodarowania i wielkość działki.



Na analizowanym lokalnym rynku, w analizowanym okresie odnotowano kilka transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz podobnymi, z czego do wyceny wybrano 5 transakcji.

Transakcje te dot. prawa własności do gruntów rolnych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowych zaprezentowano w tabeli 1.

Zgodnie z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez nieruchomość podobną „*należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*”.

Określenie cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji od potencjalnych nabywców, uzyskanych podczas wizji w terenie oraz z biur obrotu nieruchomościami z terenu powiatu wejherowskiego, ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych, na rynku lokalnym. Cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy zostały przedstawione w poniższej tabeli (tabeli nr 2):

Tabela 2 – Określenie cech rynkowych i ich ocena

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	bardzo dobra	Korzystna lokalizacja - w pobliżu centrum miejscowości lub/i głównych dróg dojazdowych, brak uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, otoczenie i sąsiedztwo korzystnie wpływające na walory użytkowe nieruchomości - położenie wśród atrakcyjnych i zagospodarowanych posesji, brak utrudnień w dostępie do infrastruktury drogowej.
		dobra	Stan pośredni.
		przeciętna	Lokalizacja w dalszej odległości od centrum miejscowości, występują niewielkie uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, otoczenie i sąsiedztwo średnio-korzystnie wpływające na walory użytkowe nieruchomości - położenie wśród terenów zaniedbanych i/lub niezagospodarowanych, występują utrudnienia w dostępie do infrastruktury drogowej.
2.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Budynek nowy lub po generalnym remoncie, w bardzo dobrym stanie technicznym.
		dobry	Budynek w dobrym stanie technicznym.
		przeciętny	Budynek w średnim stanie technicznym, niektóre elementy wymagają remontu.
3.	Standard i funkcjonalność budynku	bardzo dobry	Budynek wykończony materiałami dobrej jakości, stosowanymi współcześnie, korzystna funkcjonalność i rozkład pomieszczeń.
		dobry	Stan pośredni.
		przeciętny	Budynek wykończony materiałami przeciętnej jakości, niektóre elementy wykończenia zużyte funkcjonalnie i przestarzałe, niekorzystna funkcjonalność budynku.
4.	Wielkość budynku	korzystna	Powierzchnia użytkowa budynku do 215 m ² .
		mniej korzystne	Powierzchnia użytkowa budynku powyżej 215 m ² .



5.	Stan zagospodarowania i wielkość działki	bardzo dobry	Działka zagospodarowana, ogrodzenie nowe, ciągi piesze utwardzone, nasadzenia roślin ozdobnych, dodatkowa zabudowa gospodarcza występująca na działce, optymalna wielkość działki.
		dobry	Stan pośredni.
		przeciętny	Działka niezagospodarowana, brak dodatkowych budynków na działce lub dodatkowa zabudowa w złym stanie technicznym, działka zbyt duża lub zbyt mała.

W toku analiza rynku ustalono, że liczba transakcji prawami własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, na rynku nieruchomości (powiat wejherowski oraz pucki) nie jest może zbyt duża, tym niemniej na ich podstawie i z wykorzystaniem wyłącznie narzędzi statystycznych udało się wiarygodnie wyznaczyć wpływ poszczególnych cech nieruchomości na ich cenę, a więc ustalić wagę cech rynkowych, korzystając z zasady zwanej „pozostałe równe” (*ceteris paribus*).

Listę cech cenotwórczych jak również ich istotność, tj. wagę ich wpływu na cenę, ustalono z wykorzystaniem metod statystyczno-analitycznych, na podstawie analizy transakcji wzbogaconej o informacje z operujących na lokalnym rynku nieruchomości biur pośrednictwa i obrotu nieruchomościami, na podstawie preferencji potencjalnych nabywców oraz korzystając z posiadanych przez biegłego (rzeczoznawcę majątkowego / biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości) doświadczenia i znajomości rynku.

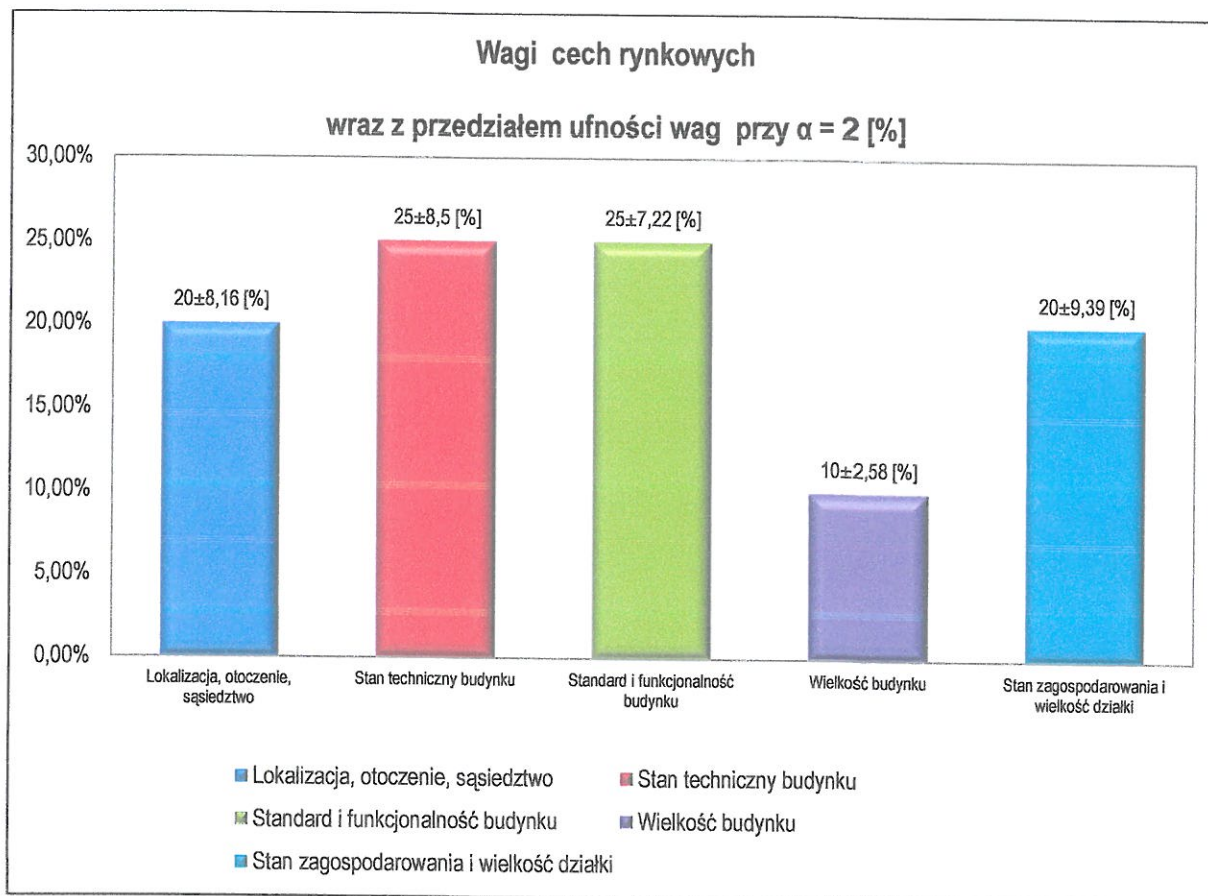
Ustalone wg opisanej wyżej metody wagi cech rynkowych przedstawiono w poniższych tabelach.

Wybrano następujące wagi do wyceny:

Cecha	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	Stan techniczny budynku	Standard i funkcjonalność budynku	Wielkość budynku	Stan zagospodarowania i wielkość działki
Waga	20,00%	25,00%	25,00%	10,00%	20,00%
Zakres kwotowy	363,34 zł/m ²	454,17 zł/m ²	454,17 zł/m ²	181,67 zł/m ²	363,34 zł/m ²

Zestawienie cech rynkowych ich ocen oraz wag:

20,00%	25,00%	25,00%	10,00%	20,00%
Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	Stan techniczny budynku	Standard i funkcjonalność budynku	Wielkość budynku	Stan zagospodarowania i wielkość działki
<i>bardzo dobra</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>korzystna</i>	<i>bardzo dobry</i>
<i>dobra</i>	<i>dobry</i>	<i>dobry</i>	<i>mniej korzystna</i>	<i>dobry</i>
<i>przeciętna</i>	<i>przeciętny</i>	<i>przeciętny</i>		<i>przeciętny</i>



Do analizy przyjęto rynek rolnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonymi na terenie powiatu wejherowskiego oraz puckiego. Okres badanych transakcji od października 2021 r. do dnia wyceny.*

Określenie trendu czasowego:

Z uwagi na bardzo słabo rozwinięty rynek lokalny transakcjami nieruchomości podobnymi do wycenianej oraz ograniczoną bazę nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej, określenie poziomu zmiany cen w skutek upływu czasu jest niemożliwe, wobec czego w obliczeniach nie uwzględniono wskaźnika zmiany cen w skutek upływu czasu. Przyjęcie tak określonej wartości trendu czasowego i wykorzystanie w wycenie możliwie najnowszych transakcji z pewnością nie będzie błędem i pozwoli zachować ostrożnościowe podejście do szacowania wartości.

* - zgodnie z pkt. 3.3. Noty Interpretacyjnej NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, ze względu na stosunkowo niewielką liczbę transakcji na rynku lokalnym, przyjmuje się do analizy i porównania transakcje z okresu 3 ostatnich lat.



9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.

W monitorowanym okresie na rynku lokalnym odnotowano kilka transakcji dot. prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami mieszkalnymi, formalnie sklasyfikowany jako budynek gospodarczy z pokojami na wynajem.

Do próby reprezentatywnej przyjęto 5 transakcji dot. nieruchomości gruntowych zabudowanych, najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Zbiór niniejszy zaprezentowano poniżej:

Tabela 1 – Zestawienie i opis transakcji nieruchomościami gruntowymi (podobnymi)

L.p.	Rep.	Adres	Data trans.	Cena trans. [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]	
1	AN 14150/2023	Choczewo, Pierwszych Osadników 10	18 paź 23	600 000,00	3 099,17	3 099,17	C _{min}
2	AN 3503/2023	Starzyno, Lipowa 9	1 cze 23	720 000,00	3 614,46	3 614,46	
3	AN 1165/2023	Domatówko, Dębowa 14	21 lut 23	1 290 000,00	4 454,42	4 454,42	
4	AN 7778/2021	Ciekocino 44	17 lis 21	830 000,00	3 283,23	3 283,23	
5	AN 4340/2021	Lublewo Lęborskie 19	18 paź 21	520 000,00	4 915,86	4 915,86	C _{max}

L.p.	Rep.	Adres	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	Stan techniczny budynku	Standard i funkcjonalność budynku	Wielkość budynku	Stan zagospodarowania i wielkość działki
1	AN 14150/2023	Choczewo, Pierwszych Osadników 10	dobra	dobry	dobry	mniej korzystna	dobry
2	AN 3503/2023	Starzyno, Lipowa 9	bardzo dobra	przeciętny	przeciętny	mniej korzystna	przeciętny
3	AN 1165/2023	Domatówko, Dębowa 14	bardzo dobra	bardzo dobry	bardzo dobry	mniej korzystna	bardzo dobry
4	AN 7778/2021	Ciekocino 44	przeciętna	bardzo dobry	dobry	mniej korzystna	przeciętny
5	AN 4340/2021	Lublewo Lęborskie 19	dobra	bardzo dobry	bardzo dobry	korzystna	dobry

W zbiorze tym określono:

- Cenę minimalną - $C_{\min} = 3\,099,17 \text{ zł/m}^2$
- Cenę maksymalną - $C_{\max} = 4\,915,86 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = 1\,816,69 \text{ zł/m}^2$
- Cenę średnią: $3\,873,43 \text{ zł/m}^2$



9.1. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań

Do porównań, z próby reprezentatywnej wybrano 3 transakcje najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na wartość:

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość Nr 4

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 193,60 m², położona jest w Choczewiu przy ul. Pierwszych Osadników 10. Nieruchomość zlokalizowana w niewielkiej odległości od centrum miejscowości, budynek w dobrym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia. Działka dobrze zagospodarowana.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 18.10.2023r.

Cena transakcyjna: 600 000 zł, zaktualizowana cena 1 m² wynosiła 3 099,17 zł/m².



Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 289,60 m², położona jest w Domatówce przy ul. Dębowej 14. Nieruchomość zlokalizowana blisko centrum miejscowości, budynek w bardzo dobrym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia. Działka bardzo dobrze zagospodarowana.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 21.02.2023r.

Cena transakcyjna: 1 290 000 zł, zaktualizowana cena 1 m² wynosiła 4 454,42 zł/m².



Nieruchomość Nr 4

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 252,80 m², położona jest w Ciekocino nr 44. Nieruchomość zlokalizowana w dalszej odległości od centrum miejscowości, budynek w bardzo dobrym stanie technicznym oraz dobrym standardzie wykończenia. Działka przeciętnie zagospodarowana.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 17.11.2021r.

Cena transakcyjna: 830 000 zł, zaktualizowana cena 1 m² wynosiła 3 283,23 zł/m².





9.2. Określenie wartości rynkowej części zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Zgodnie z zakresem niniejszej wyceny oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w podejściu porównawczym, metodą porównania parami.

Tabela poniższa przedstawia charakterystykę przedmiotu szacowania i obiektów wykorzystanych do porównań w aspekcie cech rynkowych oraz zawiera zestawienie nieruchomości w parach porównawczych i obliczenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni nieruchomości stanowiącej dom mieszkalny

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p.	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		-----	1	3	4
Data transakcji		-----	18 paź 23	21 lut 23	17 lis 21
Wartość nieruchomości [zł]		-----	600 000	1 290 000	830 000
Rep.			AN 14150/2023	AN 1165/2023	AN 7778/2021
Adres		Kierzkowo 23	Choczewo, Pierwszych Osadników 10	Domatówko, Dębowa 14	Ciekocino 44
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]			3 099,17	4 454,42	3 283,23
1	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	przeciętna	<i>dobra</i>	<i>bardzo dobra</i>	<i>przeciętna</i>
2	Stan techniczny budynku	dobry	<i>dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>
3	Standard i funkcjonalność budynku	bardzo dobry	<i>dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>dobry</i>
4	Wielkość budynku	mniej korzystna	<i>mniej korzystna</i>	<i>mniej korzystna</i>	<i>mniej korzystna</i>
5	Stan zagospodarowania i wielkość działki	bardzo dobry	<i>dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>przeciętny</i>

Wyniki szacowania metodą porównania parami

	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	3	4
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			3 099,17	4 454,42	3 283,23
L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	15,00%	272,50	-136,25	-272,50	
2	Stan techniczny budynku	17,00%	308,84		-154,42	-154,42
3	Standard i funkcjonalność budynku	26,00%	472,34	236,17		236,17
4	Wielkość budynku	29,00%	526,84			
5	Stan zagospodarowania i wielkość działki	13,00%	236,17	118,09		236,17
Sumy:		100,00%	1 816,69	218,01	-426,92	317,92
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw' = Cp + Σ popr. [zł/m ²]				3 317,18	4 027,50	3 601,15
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]				3 648,61		

Przyjęto wartość 1 m²: 3 648,61 zł/m²



Wartość rynkowa prawa własności części wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej budynek mieszkalny o powierzchni: 301,80 m², położonej: wieś Kierzkowo, osada Jabłonowice nr 23, gmina Choczewo, powiat wejherowski, województwo pomorskie, wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} \times P \times K$$

gdzie:

- W_N – wartość rynkowa prawa własności do wycenianej nieruchomości
 W_{1m^2} – najbardziej prawdopodobna wartość 1 m² nieruchomości wycenianej
 P – powierzchnia nieruchomości w m²
 K – współczynnik korygujący (K)

$$W_N = 3\,648,61 \text{ zł/m}^2 \times 301,80 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1\,101\,150,00 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 1 101 000,00 zł

słownie: jeden milion sto jeden tysięcy złotych

9.3. Określenie wartości rynkowej części zabudowanej budynkiem mieszkalnym (w EGiB formalnie sklasyfikowany jako budynek gospodarczy) z pokojami na wynajem

Zgodnie z zakresem niniejszej wyceny oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w podejściu porównawczym, metodą porównania parami.

Tabela poniższa przedstawia charakterystykę przedmiotu szacowania i obiektów wykorzystanych do porównań w aspekcie cech rynkowych oraz zawiera zestawienie nieruchomości w parach porównawczych i obliczenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni nieruchomości stanowiącej budynek mieszkalny (w EGiB formalnie sklasyfikowany jako budynek gospodarczy) z pokojami na wynajem.



Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p.	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3
Nr nieruchomości w bazie		-----	1	3	4
Data transakcji		-----	18 paź 23	21 lut 23	17 lis 21
Wartość nieruchomości [zł]		-----	600 000	1 290 000	830 000
Rep.			AN 14150/2023	AN 1165/2023	AN 7778/2021
Adres		Kierzkowo 23	Choczewo, Pierwszych Osadników 10	Domatówko, Dębowa 14	Ciekocino 44
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]			3 099,17	4 454,42	3 283,23
1	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	przeciętna	<i>dobra</i>	<i>bardzo dobra</i>	<i>przeciętna</i>
2	Stan techniczny budynku	dobry	<i>dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>
3	Standard i funkcjonalność budynku	bardzo dobry	<i>dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>dobry</i>
4	Wielkość budynku	mniej korzystna	<i>mniej korzystna</i>	<i>mniej korzystna</i>	<i>mniej korzystna</i>
5	Stan zagospodarowania i wielkość działki	dobry	<i>dobry</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>przeciętny</i>

Wyniki szacowania metodą porównania parami

X	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	3	4
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			3 099,17	4 454,42	3 283,23
L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	20,00%	363,34	-181,67	-363,34	
2	Stan techniczny budynku	25,00%	454,17		-227,09	-227,09
3	Standard i funkcjonalność budynku	25,00%	454,17	227,09		227,09
4	Wielkość budynku	10,00%	181,67			
5	Stan zagospodarowania i wielkość działki	20,00%	363,34		-181,67	181,67
Sumy:		100,00%	1 816,69	45,42	-772,10	181,67
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr. [zł/m²]				3 144,59	3 682,32	3 464,90
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m²]				3 430,60		

Przyjęto wartość 1 m²: 3 430,60 zł/m²



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Wartość rynkowa prawa własności części wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej budynek mieszkalny (w EGiB formalnie sklasyfikowany jako budynek gospodarczy) z pokojami na wynajem o powierzchni użytkowej: 227,90 m², położonej: wieś Kierzkowo, osada Jabłonowice nr 23A, gmina Choczewo, powiat wejherowski, województwo pomorskie, wynosi:

$$W_N = W_{1m^2} \times P \times K$$

gdzie:

W_N – wartość rynkowa prawa własności do wycenianej nieruchomości
 W_{1m^2} – najbardziej prawdopodobna wartość 1 m² nieruchomości wycenianej
 P – powierzchnia nieruchomości w m²
 K – współczynnik korygujący (K)

$$W_N = 3\,3430,60 \text{ zł/m}^2 \times 227,90 \text{ m}^2 \times 1,1 = 860\,017,40 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 860 000,00 zł

słownie: osiemset sześćdziesiąt tysięcy złotych

9.4. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

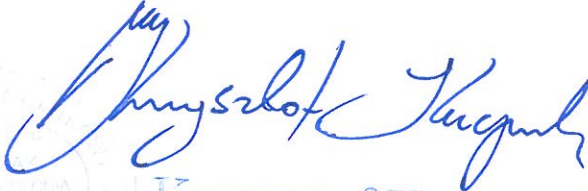
Wartość przedmiotowej nieruchomości stanowi suma powyżej oszacowanych wartości części nieruchomości stanowiącej kolejno dom mieszkalny oraz części stanowiącej dom mieszkalny z pokojami na wynajem.

Wartość części przedmiotowej nieruchomości stanowiącej dom mieszkalny oszacowano na kwotę 1 101 150,00 zł a przyjęto 1 101 000 zł.

Wartość części przedmiotowej nieruchomości stanowiącej dom mieszkalny z pokojami na wynajem oszacowano na kwotę 860 017,40 zł a przyjęto 860 000 zł.

Łączna wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 1 961 000,00 zł.

słownie: jeden milion dziewięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych


Krzysztof Kacprzak
Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia



10. Komentarz

Dokonując wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinnym oraz budynkiem jednorodzinnym z pokojami na wynajem, rzeczoznawca dokonał szczegółowej analizy rynku tego nieruchomości na terenie powiatu wejherowskiego oraz puckiego.

Oszacowana wartość jednostkowa części nieruchomości stanowiącej dom jednorodzinny, w stanie aktualnym mieści się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej dla przyjętych do porównań nieruchomości porównawczych. Wartość jednostkowa przedmiotowej nieruchomości ukształtowała się na poziomie nieco niższym od średniej z przedziału cen z próbki reprezentatywnej, czego uzasadnieniem jest charakterystyka przedmiotowej nieruchomości oraz fakt, iż w przypadku znaczących atrybutów cenotwórczych ich wartości są niezbyt korzystne, niższe od średnich (tj. m.in.: przeciętna lokalizacja oraz mało korzystna powierzchnia użytkowa budynku), tym niemniej przedmiotowa nieruchomość posiada również korzystne atrybuty, jak: dobry, czy bardzo dobry stan techniczny budynku, bardzo dobry standard wykończenia budynku oraz jego funkcjonalność, czy bardzo dobrze zagospodarowana działka.

Oszacowana wartość jednostkowa części nieruchomości stanowiącej dom jednorodzinny z pokojami na wynajem, w stanie aktualnym mieści się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej dla przyjętych do porównań nieruchomości porównawczych.

Wartość jednostkowa przedmiotowej nieruchomości ukształtowała się na poziomie nieco niższym od średniej z przedziału cen z próbki reprezentatywnej, czego uzasadnieniem jest charakterystyka przedmiotowej nieruchomości oraz fakt, iż w przypadku znaczących atrybutów cenotwórczych ich wartości są niezbyt korzystne, niższe od średnich (tj. m.in.: przeciętna lokalizacja oraz mało korzystna powierzchnia użytkowa budynku), tym niemniej przedmiotowa nieruchomość posiada również korzystne atrybuty, jak: dobry stan techniczny budynku/budynków, bardzo dobry standard wykończenia budynku/budynków oraz ich funkcjonalność, czy dobrze i wysoko funkcjonalnie zagospodarowana działka.

Oszacowana wartość, jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Po uwzględnieniu stanu przedmiotowej nieruchomości stwierdzono, że jej wartość, rozumiana zgodnie z definicją wartości rynkowej, jako 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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej, jest realną wartością rynkową. Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości oraz stan i lokalizację nieruchomości, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość nieruchomości i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości stwierdzono, że określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość wymogom § 136 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników, który stanowi, że: „sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania”.



Pragnę podkreślić, że uzyskana w operacie wartość prawa do wycenianej nieruchomości gruntowej jest wartością szacunkową opartą na wielokrotnym uśrednianiu uzyskanych wyników. Wyniki licytacji mogą się różnić od określonej wartości i właśnie ta kwota (uzyskana w licytacji) będzie ostateczną za wyceniane prawo. Poza elementami z operatu szacunkowego, które mają wpływ na wartość występuje szereg innych elementów trudniej wyliczalnych, lub subiektywnych niedających się oszacować.

Popyt na tego typu nieruchomości gruntowe jest umiarkowany (raczej niewielki), krąg potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości jest dość mocno zawężony, zatem płynność przedmiotowej nieruchomości ocenić należy jako relatywnie niską.

Wszystkie te elementy wpływają na ostateczną cenę zależną od konkretnej sytuacji i kryteriów jakimi będą się kierować poszczególni potencjalni nabywcy mogą one być różne od założeń przyjętych w operacie szacunkowym.

11. Klauzule i ograniczenia do wyceny

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny” a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne przekazane przez zleceniodawcę niezbędne do opracowania niniejszego operatu.

- Czynności związane z określeniem stanu techniczno-użytkowego Przedmiotu Wyceny mają na celu wyłącznie ustalenie wpływu na wartość i jako takie nie stanowią ekspertyzy technicznej.

- Operat szacunkowy został sporządzony po dokonanych oględzinach / wizji lokalnej nieruchomości oraz badaniu lokalnych rynków nieruchomości.

- Oględziny nieruchomości wykonane zostały w okolicznościach ograniczonego dostępu do informacji, ponieważ pomimo skutecznego poinformowania, Dłużniczka nie była obecna na nieruchomości w wyznaczonym terminie, dlatego też oględzin dokonano bez obecności Dłużniczki, co jednak w przypadku nieruchomości gruntowej niezabudowanej nie ma istotnego znaczenia dla procesu oględzin i dalej szacowania wartości nieruchomości.

- Operat nie może być wykorzystywany do celów innych niż wskazany w operacie.

- Wartość rynkowa nieruchomości określona została bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny.

- Na podstawie art. 175 ust.3 ugn informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a. ugn.

- Przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje odpowiedzialności wobec osób trzecich.

- Niniejszy operat szacunkowy wykonano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

- Wartość nieruchomości może ulec zmianie w czasie w zależności od popytu i podaży tego typu nieruchomości.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



12. Wykaz załączników.

- dokumentacja fotograficzna
- protokół z badania stanu prawnego nieruchomości
- protokół z badania przeznaczenia nieruchomości
- kopia zlecenia biegłemu sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego



Krzysztof Kacprzak
*Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie*

Wąsy Kolonia, 18.11.2024 r.



Dokumentacja fotograficzna:



Dom mieszkalny widok z zewnątrz - 1



Dom mieszkalny widok z zewnątrz - 2



Dom mieszkalny widok z zewnątrz - 3



Ogród przy domu mieszkalnym - 1



Ogród przy domu mieszkalnym - 2



Ogród przy domu mieszkalnym - 3



Ogród przy domu mieszkalnym - 4



Ogród przy domu mieszkalnym - 5



Ogród przy domu mieszkalnym - 6



Zagospodarowanie nieruchomości - 1



Zagospodarowanie nieruchomości - 2



Budynek mieszkalny z zewnątrz - 1



Budynek mieszkalny z zewnątrz - 2



Przydomowa studnia



Fontanna ozdobna



Budynek mieszkalny z zewnątrz - 3



Budynek mieszkalny z zewnątrz - 4



Dom mieszkalny - przedsionek



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



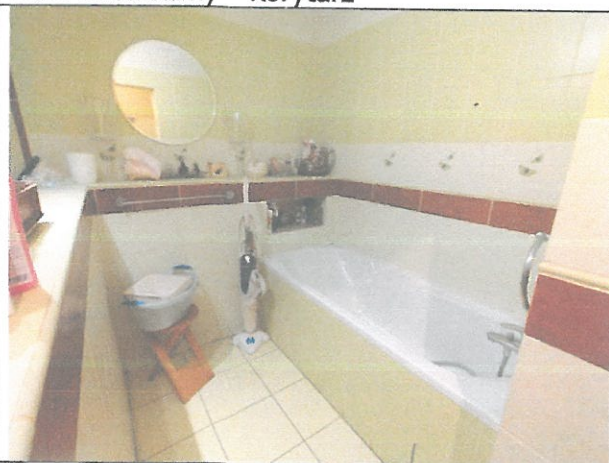
Dom mieszkalny – przedsiónek od wewnątrz



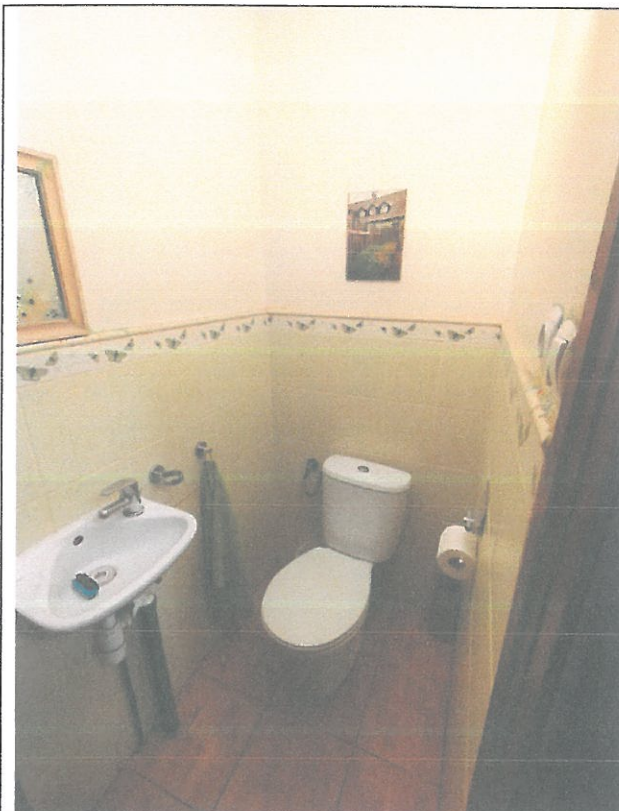
Dom mieszkalny - korytarz



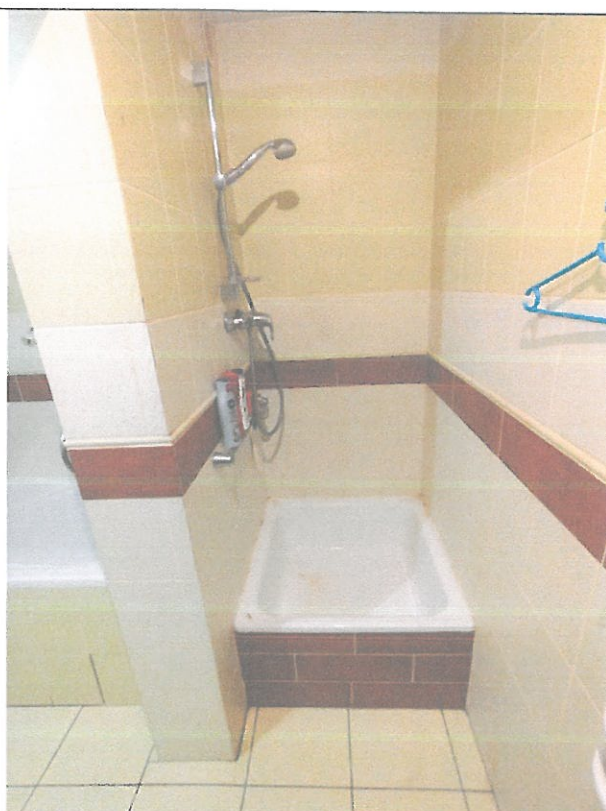
Dom mieszkalny łazienka – widok 1



Dom mieszkalny łazienka – widok 2



Dom mieszkalny łazienka – widok 3



Dom mieszkalny łazienka – widok 4



Dom mieszkalny łazienka – widok 5



Dom mieszkalny sypialnia – widok 1



Dom mieszkalny sypialnia – widok 2



Dom mieszkalny sypialnia – widok 3



Dom mieszkalny – altanka – widok 1



Dom mieszkalny – altanka – widok 2



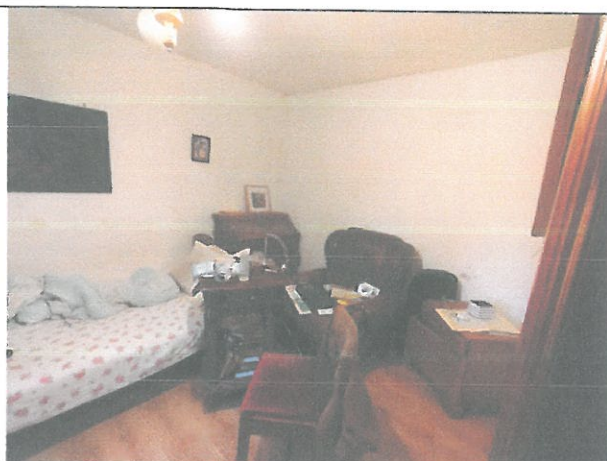
Dom mieszkalny – pokój – widok 1



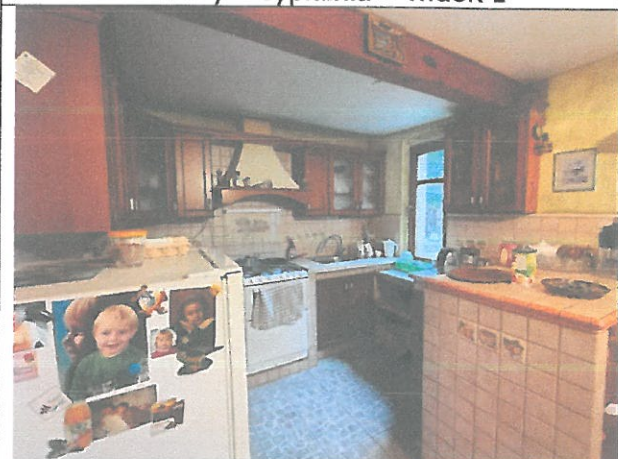
Dom mieszkalny – pokój – widok 2



Dom mieszkalny – sypialnia – widok 1



Dom mieszkalny – sypialnia – widok 2



Dom mieszkalny – kuchnia – widok 1



Dom mieszkalny – kuchnia – widok 2



Dom mieszkalny – kuchnia – widok 3



Dom mieszkalny - toaleta



Dom mieszkalny – korytarz na piętrze 1



Dom mieszkalny – piec kafelkowy na piętrze



Dom mieszkalny – korytarz na piętrze 2



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 1



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 2



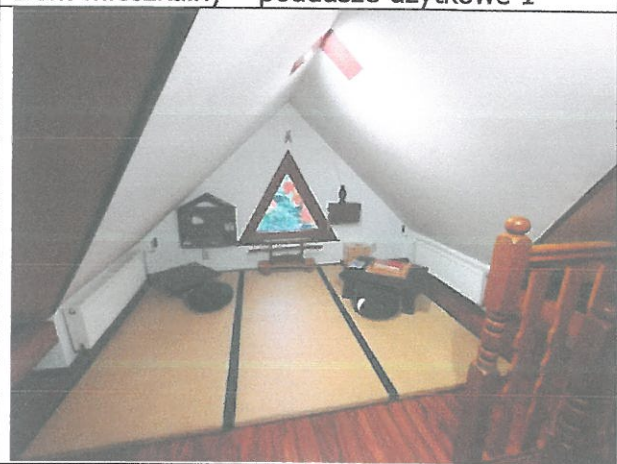
Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 3



Dom mieszkalny – poddasze użytkowe 1



Dom mieszkalny – poddasze użytkowe 2



Dom mieszkalny – poddasze użytkowe 3



Dom mieszkalny – poddasze użytkowe 4



Dom mieszkalny – korytarz na piętrze



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 1



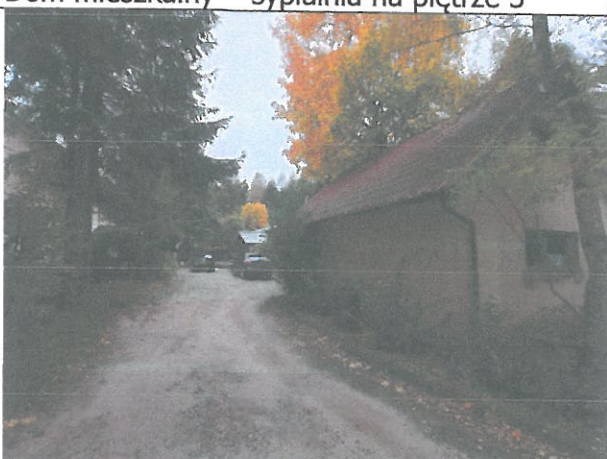
Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 2



Dom mieszkalny – sypialnia na piętrze 3



Dom mieszkalny - balkon



Wjazd na posesję wraz z bud. gosp.



Droga dojazdowa



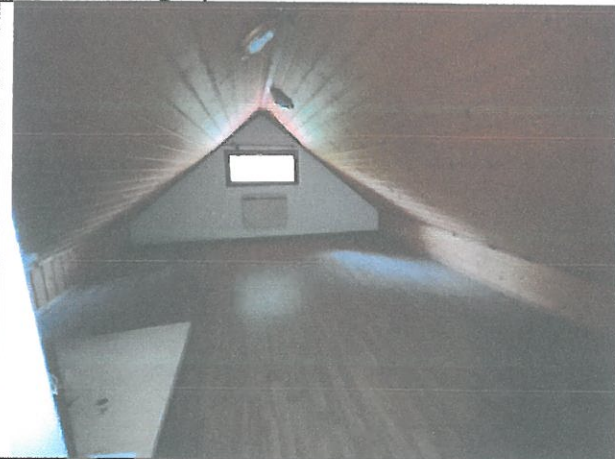
Dom mieszkalny - kotłownia



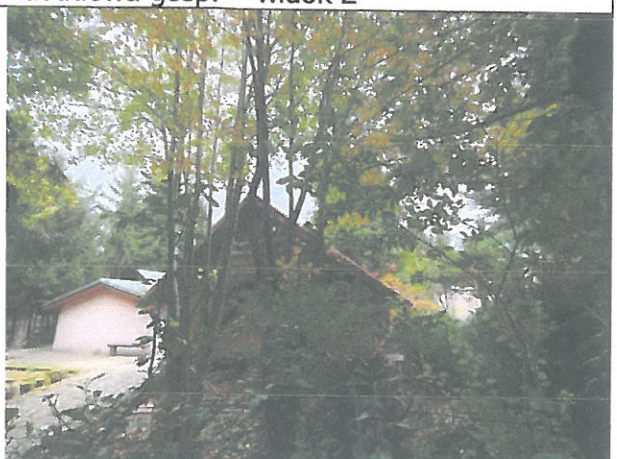
Zabudowa gosp. – widok 1



Zabudowa gosp. – widok 2



Zabudowa gosp. – widok 3



Zabudowa gosp. – widok 4



Zagospodarowanie nieruchomości - 1



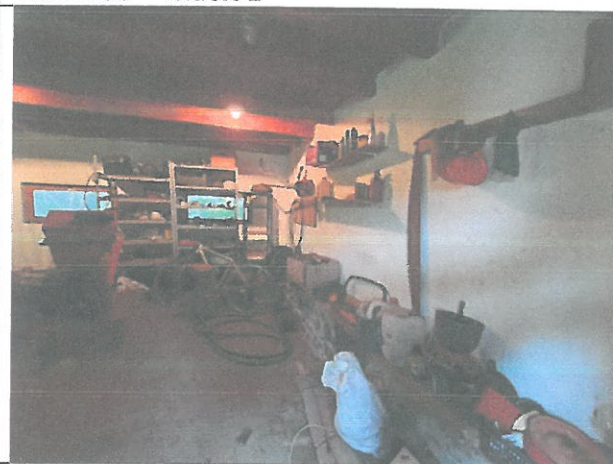
Zabudowa gosp. – widok 5



Warsztat – widok 1



Warsztat – widok 2



Warsztat – widok 3



Warsztat – widok 4



Stolarnia



Warsztat z zewnątrz



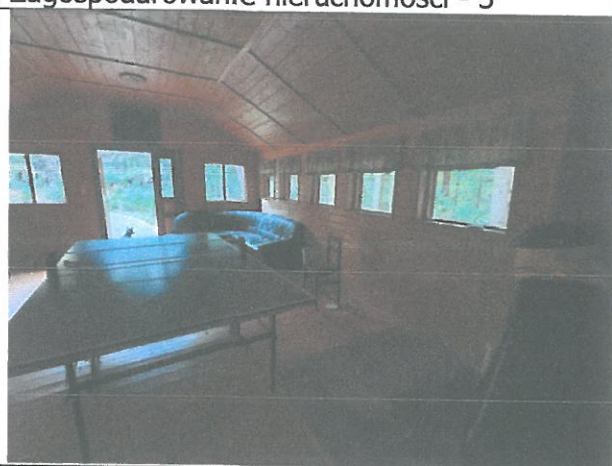
Zagospodarowanie nieruchomości - 2



Zagospodarowanie nieruchomości - 3



Świetlica – widok 1



Świetlica – widok 2



Świetlica – widok 3



Świetlica – widok 4



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Zbiornik wodny



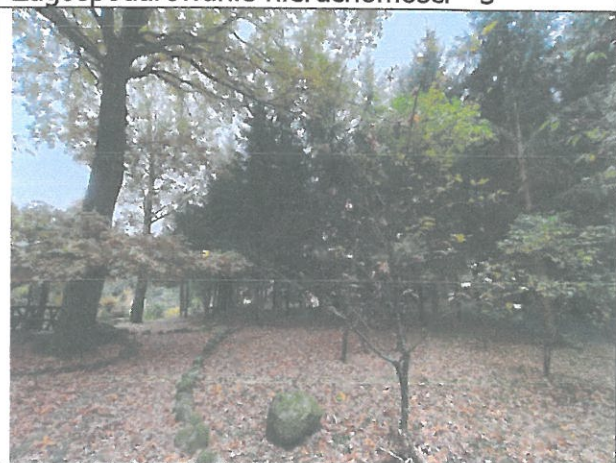
Zagospodarowanie nieruchomości - 4



Zagospodarowanie nieruchomości - 5



Ogrodzenie



Zagospodarowanie nieruchomości - 6



Zagospodarowanie nieruchomości - 7



Zagospodarowanie nieruchomości - 8



Zagospodarowanie nieruchomości - 9



Zagospodarowanie nieruchomości - 10



Zagospodarowanie nieruchomości - 11



Zagospodarowanie nieruchomości - 12



Zagospodarowanie nieruchomości - 13



Zagospodarowanie nieruchomości - 14



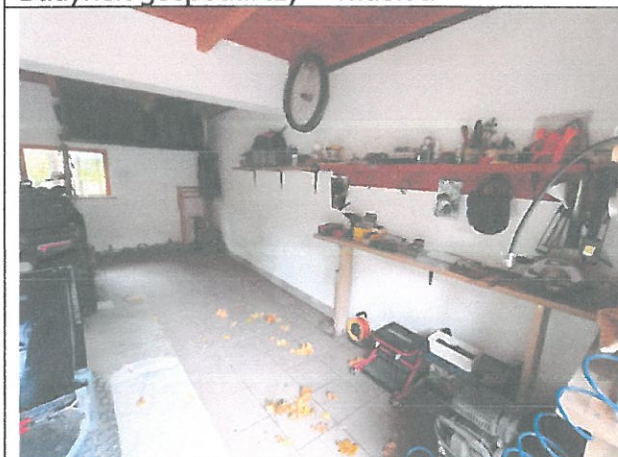
Zagospodarowanie nieruchomości - 15



Budynek gospodarczy – widok 1



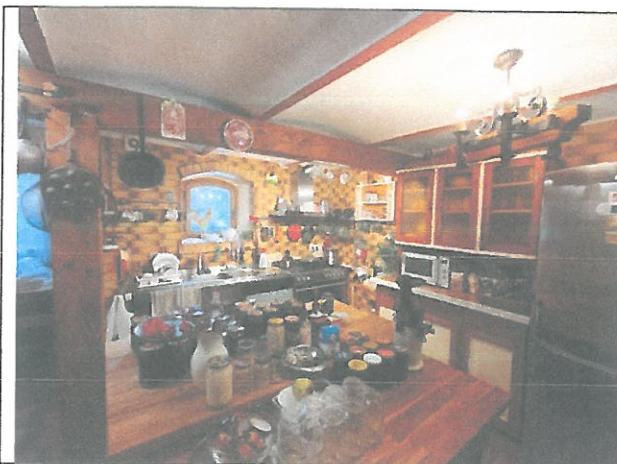
Budynek gospodarczy – widok 2



Budynek gospodarczy – widok 3



Budynek gospodarczy – widok 4



Dom z pokojami na wynajem – kuchnia 1



Dom z pokojami na wynajem – kuchnia 2



Dom z pokojami na wynajem – łazienka 1



Dom z pokojami na wynajem – łazienka 2



Dom z pokojami na wynajem – kuchnia 3



Dom z pokojami na wynajem – jadalnia



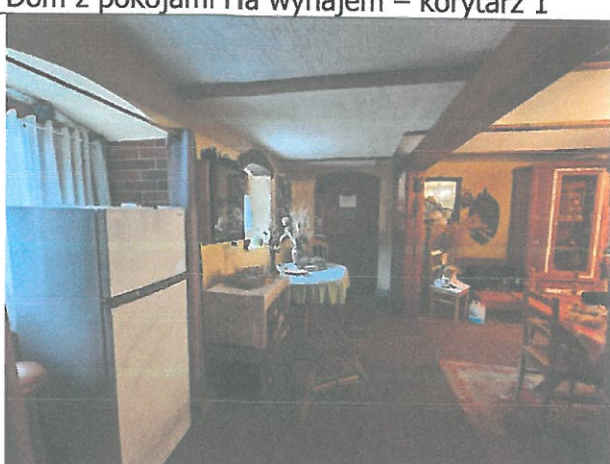
Dom z pokojami na wynajem – drzwi wejś.



Dom z pokojami na wynajem – korytarz 1



Dom z pokojami na wynajem – korytarz 2



Dom z pokojami na wynajem – korytarz 3



Dom z pokojami na wynajem – salon 1



Dom z pokojami na wynajem – piec kaflowy



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Dom z pokojami na wynajem – salon 2



Dom z pokojami na wynajem – salon 3



Dom z pokojami na wynajem – salon 4



Dom z pokojami na wynajem – pom. gosp.



Dom z pokojami na wynajem – drzwi wej. 2



Dom z pokojami na wynajem – spizarnia 1



Dom z pokojami na wynajem – spiżarnia 2



Dom z pokojami na wynajem – spiżarnia 3



Pokoje gościnne – widok 1



Pokoje gościnne – widok 2



Pokoje gościnne – widok 3



Pokoje gościnne – łazienka – widok 1



Pokoje gościnne – łazienka – widok 2



Pokoje gościnne – łazienka – widok 3



Pokoje gościnne – łazienka – widok 4



Pokoje gościnne – widok 4



Pokoje gościnne – widok 5



Pokoje gościnne – korytarz na piętrze 1



Pokoje gościnne – korytarz na piętrze 1



Zabudowa gospodarcza - 1



Zabudowa gospodarcza - 2



Zabudowa gospodarcza - 3



Wjazd na posesję 2



Zabudowa gospodarcza - 4



Protokół z badania stanu prawnego nieruchomości

(sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145))

W dniu 18.11.2024 r. przeprowadzono badanie księgi wieczystej GD1W/00020305/1 na podstawie, którego ustalono, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej, na dzień 21.10.2024 r., przedstawia się następująco:

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Działki ewidencyjne				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			
Numer działki		254		1,2
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	1 KIERZKOWO	
Lp. 2.	---			
Numer działki		256/2		3
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	2 KIERZKOWO	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00017428 /		
Lp. 3.	---			
Numer działki		256/1		3
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)		Lp. 1.	2 KIERZKOWO	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00017428 /		

Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Dział II – właściciele

Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy:

Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)		Lp. 1.	3	1 /1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MIRIAM MONIKA KOWZAN, ZBIGNIEW, ALICJA, 94031908965		



Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

2. DZ. KW. / GD1W / 35470 / 24 / 1 - 2024-10-31, 12:53:57 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	13
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCY ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA UDZIELONE W TOKU POSTĘPOWANIA O SYGN. AKT I C 456/17 TOCZĄCEGO SIĘ PRZED SĄDEM OKRĘGOWYM W GDAŃSKU	
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	14
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU Z POWÓDZTWA ZBIGNIEWA LANGE PRZECIWKO MIRIAM KOWZAN O UZNANIE ZA BEZSKUTECZNE CZYNNOŚCI PRAWNYCH POLEGAJĄCYCH NA DAROWANIU NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W KIERZKOWIE POPRZECZ USTANOWIENIE ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI DO CZASU PRAWOMOCNEGO ROZSTRZYGNIĘCIA SPRAWY	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1. ZBIGNIEW LANGE	
Lp. 3.	---	
Numer wpisu	4	17
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZYTELA: ZBIGNIEWA LANGE W SPRAWIE KM 171/19 PROWADZONEJ PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WEJHEROWIE SZYMONA FUDALEWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA NR I W WEJHEROWIE	

Dział IV – hipoteka

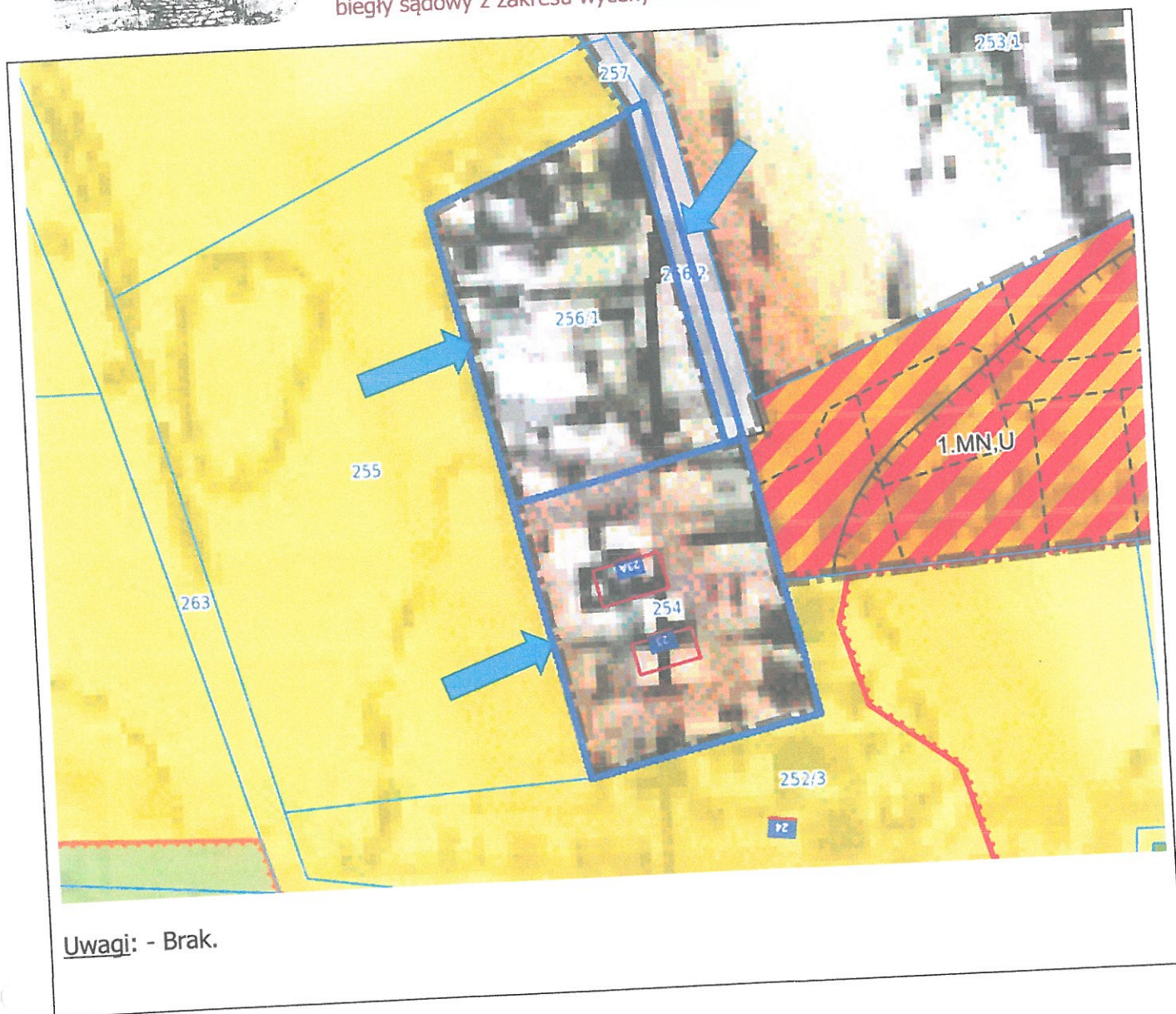
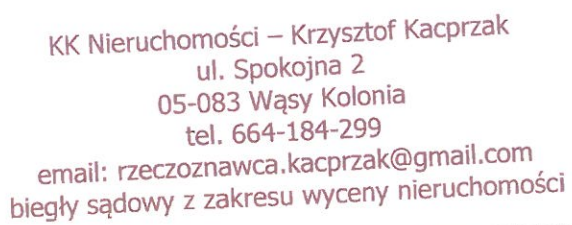
Wzmianki: - Brak wzmianek

Wpisy: - Brak wpisów

Uwagi: - Brak.

Data sporządzenia: 18.11.2024 r.

Sporządził: Krzysztof Kacprzak



Data sporządzenia: 18.11.2024 r.

Sporządził: Krzysztof Kacprzak

King's College London





KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Kopia zlecenia biegłemu sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości



Laskowski Piotr
KANCLARIA RADCY PRAWNEGO

Olsztyn, dnia 8.10.2024 r.

Krzysztof Kacprzak
Biegły Sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
Rzecznik majątkowy, upr. Nr 6526

Syndyk: **Piotr Laskowski**
nr licencji 1738
Biuro Syndyka
ul. Sielska 12A/A-11
10-802 Olsztyn

ZLECENIE

Niniejszym zlecam sporządzenie opisu i oszacowania nieruchomości położonej Kierzkowie, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1W/00020305/1 za cenę 3.500,00 zł.

Informuję, iż zostałem wyznaczony Syndykiem w postępowaniu upadłościowym Miriam Kowzan-Tsymbal - zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 25.05.2024r. w sprawie o sygn. akt OL10/GU/125/2024. Postanowienie upadłościowe toczy się pod sygnaturą: OL10/GUp/4/2024. Opis i oszacowanie jest przeznaczony do w/w prowadzonego postępowania upadłościowego.

Operat winien być sporządzony zgodnie z wymogami art. 319 ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo Upadłościowe (Dz. 2022.1520 ze zm.) oraz przez osobę wpisaną na listę biegłych sądowych z zakresu szacowania w/w mienia.

LRPP.PL Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Laskowski | ul. Sielska 12A/A-11 | 10-802 Olsztyn
tel. +48 661 635 005 | www.lkpp.pl | laskowski@lkpp.pl
mBank: 13 140 2004 0000 3202 4064 9220



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ NR 1089961841



1	Okres ubezpieczenia: od 22.12.2023 r. do 21.12.2024 r.					
2	Ubezpieczający: KRZYSZTOF KACPRZAK Adres : WĄSY-KOLONIA, SPOKOJNA 2, 05-083 ZABORÓW E-mail: KRIS5.KACPRZAK@GMAIL.COM		Telefon: +48664184299 PESEL: 75040307697			
3	Ubezpieczony: KRZYSZTOF KACPRZAK Adres zamieszkania: WĄSY-KOLONIA 13, 05-083 ZABORÓW E-mail: KRIS5.KACPRZAK@GMAIL.COM		Telefon: +48664184299 PESEL: 75040307697			
4	Zakres ubezpieczenia dobrowolnego Odpowiedzialność cywilna rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną – biegłego sądowego (klauzula nr 72)		<table><tr><th>Suma gwarancyjna</th></tr><tr><td>Na jeden wypadek ubezpieczeniowy</td></tr><tr><td>Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe</td></tr></table> 50 000 PLN50 000 PLN	Suma gwarancyjna	Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Suma gwarancyjna						
Na jeden wypadek ubezpieczeniowy						
Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe						
5	Składka łączna: 200,00 PLN Kwota w PLN Termin płatności		Jednorazowo 200,00 02.01.2024			
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 92 1240 6900 3014 0110 0545 0561 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1089961841					
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2015 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustanowionymi uchwałą nr UZ/215/2019 z dnia 6 lipca 2018 r.					
8	Postanowienia dodatkowe Ubezpieczenie dobrowolne Klauzula Nr 72 Klauzula odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego będącego osobą fizyczną, biegłego sądowego 1. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych niniejszą klauzulą postanowień OWU, PZU obejmuje ochroną ubezpieczeniową odpowiedzialność cywilną osoby fizycznej, niebędącej przedsiębiorcą – biegłego sądowego za szkody powstałe wskutek wykonywania czynności w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, określonych w art. 174 §a Ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe: 1) wskutek łagodzenia wiadomości powrót; 2) wskutek niedotrzymania terminów lub harmonogramu wykonania czynności zawodowych, chyba że jest ono następstwem szkody objętej ubezpieczeniem; 3) w wyniku błędnego przekroczenia wady. 3. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można cofnąć w każdym czasie w oddziale lub wysłując e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 16A, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. 4. W piśmie oznacza zgodę. Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zycie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowe Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TP1 PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Poinak SA - PZU Poinak Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15 02-775 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żurka 1, 01-066 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 35D, 02-232 Warszawa; TUJ PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń i Rezerwy Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.					
9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólnie warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawracający informację o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na 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. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TP1 PZU SA, PZU Poinak SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TP1 PZU SA, PZU Poinak SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie i zezwolenie do określania preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedłożenia odpowiedniej oferty. 6. ☒ * Wyrażam zgodę na przesłanie 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 aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Zycie SA, PTE PZU SA, TP1 PZU SA, PZU Poinak SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor					
10	Postanowienia dodatkowe lub odmienne 1. 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 pozytywnie, w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. 2. Na zadanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności www.rf.gov.pl . 3. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający przed przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.					

1089961841/pei100000527522676/BE20 PIN: 6391

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-075-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) inf@poczta.pzsa.pl 01/2021/219 1728:prodppu04 29952437.3/FILE/pei100000527522676



1/2



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299
email: rzeczoznawca.kacprzak@gmail.com
biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości

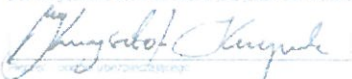


Potwierdzam dane kontaktowe
KRZYSZTOF KACPRZAK
E-mail: KRYSKACPRZAK@GMAIL.COM
Telefon: +48664184299

Dodatkowych informacji udzieli:
Twardowska Ewa
ul. RATUSZOWA 11-69, 03-450 WARSZAWA
E-mail: ewatwardowska@wp.pl
Tel.: +48 501376490

Data zawarcia umowy: 19.12.2023 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dostarczyłem ubezpieczycielowi prawdziwe i pełne informacje w tym, co do mnie i mojej rodziny, w tym mojej historii choroby, które mogłyby mieć wpływ na ocenę ryzyka ubezpieczeniowego. Przy umyślnym lub nieumyślnym zatajeniu danych jestem skłonny/skonna zapłacić:


Krzysztof Kacprzak
osoba fizyczna ubezpieczająca

KRZYSZTOF KACPRZAK
osoba fizyczna


Krzysztof Kacprzak
osoba fizyczna ubezpieczająca, do zaksięgowania

ETA Ewa Twardowska
osoba fizyczna ubezpieczająca

Twardowska Ewa
osoba fizyczna ubezpieczająca

01 102 102 lub (gr) +48 22 566 55 55 pzu.pl

Wpłaty w całości w terminie 14 dni

Wpłaty w całości w terminie 14 dni



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

