



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

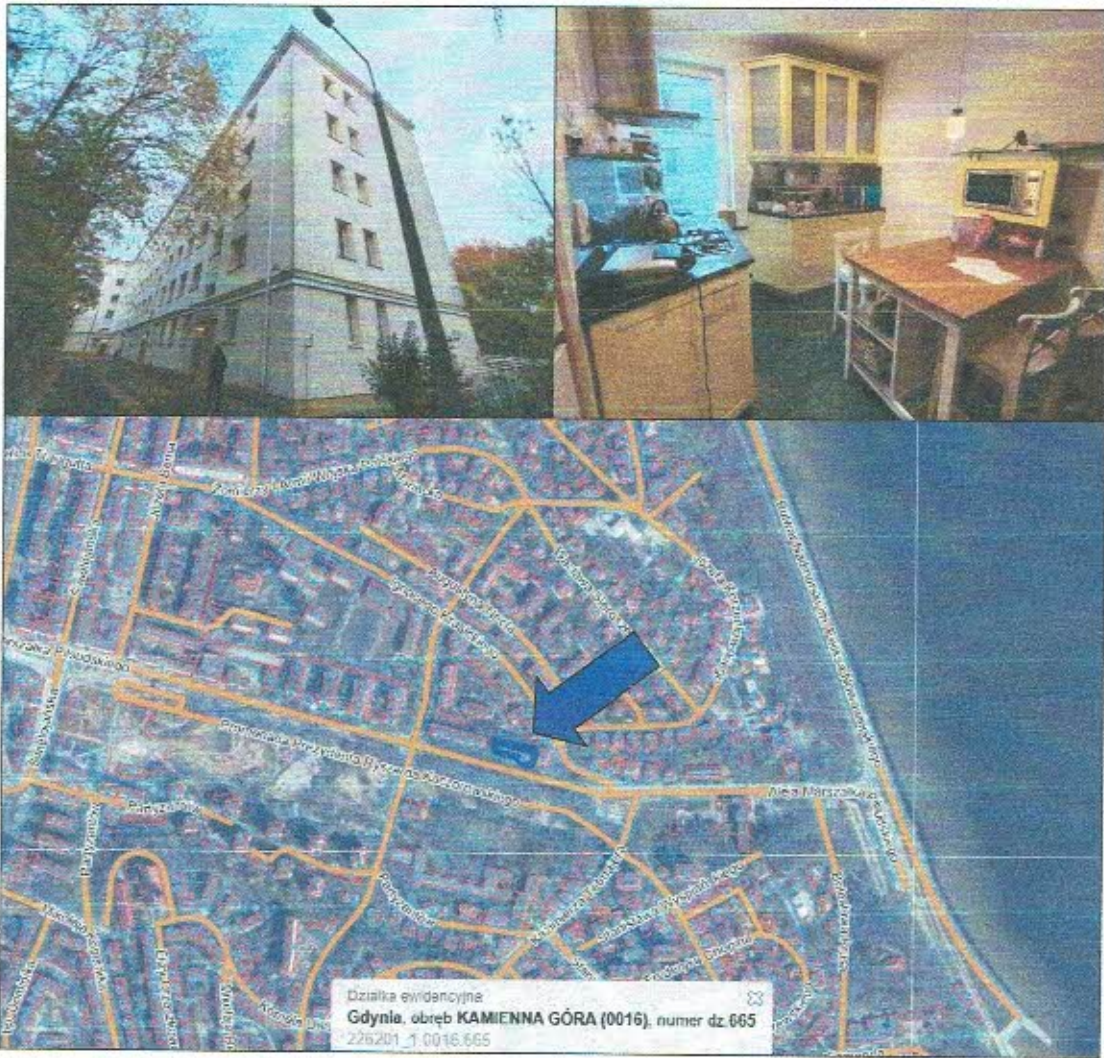
email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej), położonej w województwie pomorskim, Gdynia, Aleja Marszałka Piłsudskiego 18, lokal nr 12 kl. D, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr: GD1Y/00024077/2



Autor opracowania:

Krzysztof Kacprzak nr 6526



Krzysztof Kacprzak
Krzysztof Kacprzak
biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości

Wąsy Kolonia, 18. listopada 2024r.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Wyciąg z operatu szacunkowego (*element nieobligatoryjny*)

Rodzaj danych	Dane
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 12, o powierzchni użytkowej 37,47 m ² , dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1Y/00024077/2, wraz z udziałem 127/10000 w nieruchomości wspólnej objętej KW nr GD1Y/00014248/9, którą stanowi prawo do gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomość stanowi, wg danych zapisanych w księdze wieczystej) własność w udziałach: - MIRIAM MONIKA KOWZAN, udział: 1/1.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej (prawa własności do lokalu mieszkalnego) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w celu dokonania opisu i oszacowania nieruchomości w trybie art. 319 pkt. 1 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 749).
Daty istotne	Daty: - sporządzenie operatu szacunkowego 18.11.2024r. - wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 21.10.2024r. - określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 21.10.2024r. - wizytacja nieruchomości 21.10.2024r.
Opis nieruchomości	Nieruchomość wyceniana zlokalizowana jest w Gdyni, przy ul. Aleja Marszałka Piłsudskiego 18. Przedmiotowy lokal nr 12 kl. D, położony jest na IV kondygnacji (trzecie piętro) budynku wielomieszkaniowego, wybudowanego w latach 50-tych XX w., w technologii tradycyjnej, murowanej, posiadającego pięć kondygnacji nadziemnych oraz jedną podziemną (piwnicę). Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 37,47 m ² . Do lokalu przynależy piwnica. Program użytkowy lokalu (zgodnie z przeprowadzoną wizytacją): przedpokój, pokój dzienny połączony z kuchnią, pokój (sypialnia) oraz łazienka z W.C. Lokal w dobrym stanie i standardzie wykończenia. Przeznaczenie w Planie Zagospodarowania Przestrzennego: Wyceniana nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XIII/247/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego (wraz z późniejszymi zmianami), przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym jako 20 MW3 – tereny zabudowy wielorodzinnej. Nieruchomość stanowi własność (w udziałach) jak podano w punkcie „Przedmiot wyceny”. Własność nieruchomości stwierdzono na podstawie księgi wieczystej KW nr GD1Y/00024077/2.
Oszacowana wartość – podejście porównawcze, metoda porównywania parami	Wartość: 582 600 zł <i>słownie: pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych</i>
Wykonawca	Krzysztof Kacprzak – upr. Nr 6526
Podpis i pieczęć Wykonawcy	 <i>Krzysztof Kacprzak</i> Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 12 kl. D , Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18, Gdynia



Operat zawiera:

Wyciąg z operatu szacunkowego	str. 2
1. Przedmiot i zakres wyceny.	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Położenie nieruchomości.	4
1.3. Zakres wyceny.	4
2. Cel wyceny.	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.	5
3.1. Podstawa formalna.	5
3.2. Podstawy materialno - prawne wyceny.	5
3.3. Źródła danych merytorycznych.	6
3.4. Materiały pomocnicze.....	6
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.	7
5. Stan i opis przedmiotu wyceny.	8
5.1. Stan według księgi wieczystej.....	8
5.2. Stan prawny.....	10
5.3. Opis nieruchomości.....	11
6. Przeznaczenie nieruchomości	15
7. Procedura szacowania.	16
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	19
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.	35
9.1. Charakterystyka nieruchomości wziętych do porównań	37
9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.....	38
10. Komentarz.....	40
11. Klauzule i ograniczenia do wyceny	41
12. Wykaz załączników.....	41



1. Przedmiot i zakres wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 12 o powierzchni użytkowej 37,47 m², dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1Y/00024077/2, wraz z udziałem 127/10000 w nieruchomości wspólnej objętej KW nr GD1Y/00014248/9, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość stanowi własność w udziałach:

- MIRIAM MONIKA KOWZAN, udział: 1/1.

1.2. Położenie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Alei Marszałka Piłsudskiego 18 lok. nr 12 kl. D, na działkach ewidencyjnych nr 665, 674, 673, 677, 670, 668 oraz 678, obręb ewidencyjny Kamienna Góra, miasto Gdynia, województwo pomorskie.

Nieruchomość zlokalizowana jest w śródmiejskiej części miasta Gdynia, w odległości ok. 450 m od linii brzegowej, w sąsiedztwie głównie nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, ale także w sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej. W bliskim sąsiedztwie (do 500 m) zlokalizowane są m.in. przedszkole, szkoła podstawowa i ponadpodstawowa (liceum), czy też Urząd Miasta Gdyni, Teatr Miejski w Gdyni, liczne punkty handlowo-usługowe, placówki pocztowe, bankowe, obiekty gastronomiczne, ale również Park Centralny, czy Promenada Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego.

1.3. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej prawo własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziału 127/10000 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, 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).



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie z dnia 08.10.2024r. Biegłemu sporządzenia opisu i oszacowania lokalu mieszkalnego nr 12 kl. D, o pow. 37,47 m², położonego pod adresem: 81-406 Gdynia, ul. Aleja Marszałka Piłsudskiego 18, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW GD1Y/00024077/2.

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

Nabywca: Miriam Kowzan-Tsymbol

11-600 Węgorzewo, ul. Pionierów 12/2

NIP: 5882404936

Odbiorca: Syndyk Masy Upadłości Miriam Kowzan-Tsymbol

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

Zleceńbiorca: Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie i Warszawie
- *Rzeczoznawca Majątkowy - Krzysztof Kacprzak nr uprawnień 6526.*

3.2. Podstawy materialno-prawne wyceny.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. 2024 poz. 1061)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2024. poz. 1145*)
- Ustawa z dnia 17.11.1964r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2024 poz. 1568)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794, 1222)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2633)

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 z § 138 rozporządzenia biegły powinien wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy oszacowania.



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

POMOCNICZO

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

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 21.10.2024r.
- Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW Nr GD1Y/00024077/2 i GD1Y/00014248/9, prowadzone przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejon ulic Słowackiego, Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego, przyjęty uchwałą Nr XIII/247/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r. (wraz z późniejszymi zmianami)
- 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 m.in. cech rynkowy oraz preferencji nabywców
- informacje uzyskane podczas wizji lokalnej

3.4. Materiały pomocnicze.

- Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe, praca zbiorowa pod red. Jerzego Dydenko, Wolters Kluwer, Wydanie: 2 Rok publikacji: 2012r.
- „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 Rzecznawcy Majątkowego na tle nowych przepisów prawa” – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 08.-10.10.2009r.
- „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.
- Prawne podstawy ograniczenia własności na potrzeby inwestycji przesyłowych i zasady ustalania odszkodowań. Rzeczoznawca majątkowy jako biegły w postępowaniu cywilnym, karnym i administracyjnym – szkolenie rzeczoznawców majątkowych Kołobrzeg 10.-12.10.2019r.
- „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 m.in. 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 18.11.2024r.
- wartość rynkowa nieruchomości ustalona na dzień 21.10.2024r.
- określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny na dzień 21.10.2024r.
- wizja terenowa 21.10.2024r.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



5. Stan i opis przedmiotu wyceny.

5.1. Stan według księgi wieczystej.

Wyceniana nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę KW GD1Y/00024077/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu stanu prawnego wykonany w dniu 18.11.2024r., wg stanu na dzień 21.10.2024r.

Protokół z przeglądu zamieszczono w załącznikach do operatu szacunkowego.

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Brak wzmianek

Lokal						Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA			7
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	ALEJA MARSZ. PIŁSUDSKIEGO	18	12 KL. D	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			IZBA - 3			
Kondygnacja			4,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	GD1Y / 00014248 / 9				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			37,4700 M2			

Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Brak wzmianek

Brak wzmiennik					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1			1,12
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	127 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której		GD1Y / 00014248 / 9	14	



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



	wyodrębniono lokal		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

Dział II – właściele

Brak wzmianek

Wpisy:

Właściele					
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 imię drugie nazwisko, PESEL)		MIRIAM MONIKA KOWZAN, 94031908965			
					8

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

1.	REP.C. / KOMO / 28573 / 23 - 2023-02-21, 07:39:42
1. 1	DZ. KW. / GD1Y / 3134 / 23 / 1 - 2023-02-21, 08:06:31 - ZMIANA WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.	DZ. KW. / GD1Y / 18560 / 24 / 1 - 2024-10-31, 12:10:14 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	9
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA PRZEZ MIRIAM KOWZAN NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W GDYNI DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA O NR GD1Y/00024077/2.	
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	10
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ USTANOWIENIE ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA PRZEZ POZWANĄ MIRIAM KOWZAN PRZYSŁUGUJĄCEGO JEJ UDZIAŁU 1/1 CZĘŚCI (UDZIAŁ NR 3) NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW NR GD1Y/00024077/2 - ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM BĘDĄCYM PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU	



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak
ul. Spokojna 2
05-083 Wąsy Kolonia
tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Lp. 3.	---	
Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ WZMIANKE O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA MIRIAM MONIKI KOWZAN W SPRAWIE KM 465/19 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA LANGE, TYTUŁ WYKONAWCZY: WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W GDAŃSKU I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 1 LUTEGO 2018 ROKU, SYGNATURA AKT I C 456/17 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 21 GRUDNIA 2018 ROKU	11
Lp. 4.	---	
Numer wpisu	4	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	12
Lp. 5.	---	
Numer wpisu	5	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ WZMIANKE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA MIRIAM KOWZAN (POPRZEDNI WŁAŚCICIEL ZBIGNIEW KOWZAN) W SPRAWIE KM 465/19, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI JAROSŁAWA BUZDEREWICZA	13,14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1. ZBIGNIEW LANGE , 71050801996	

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: Brak wzmianek.

Wpisy: Brak wpisów.

Uwagi: Brak.

5.2. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości jest uregulowany.

Nieruchomość stanowi własność w udziałach:

- MIRIAM MONIKA KOWZAN, udział: 1/1.

Własność nieruchomości stwierdzono na podstawie księgi wieczystej KW nr GD1Y/00024077/2.

Wraz z lokalem właścicielce przysługuje udziałem 127/10000 w nieruchomości wspólnej objętej KW nr GD1Y/00014248/9.

Nieruchomość posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Uwagi: Brak.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



5.3. Opis nieruchomości.

Lokalizacja

Przedmiotowy lokal nr 12 kl. D, położony jest w budynku wielorodzinnym, przy Alei Marszałka Piłsudskiego 18 w Gdyni. Jest to południowa część dzielnicy Kamienna Góra. W niedalekiej odległości od nieruchomości znajduje się przystanek Szybkiej Kolei Miejskiej Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana. Obiekt wyceny bardzo dobrze skomunikowany z resztą miasta. Aleja Marszałka Piłsudskiego jest bardzo ruchliwą ulicą. Sąsiedztwo stanowi zabudowa wielorodzinna, punkty handlowo - usługowe, Urząd Miasta Gdyni, tereny zielone (parki, skwery). Nadto przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości ok. 450 m od bulwaru nadmorskiego im. Feliksa Nowowiejskiego nad Zatoką Gdańską.

Lokalizacja ogólna



Nieruchomość zlokalizowana jest w śródmiejskiej części miasta Gdynia, w odległości ok. 450 m od linii brzegowej, w sąsiedztwie głównie nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, ale także w sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej. W bliskim sąsiedztwie (do 500 m) zlokalizowane są m.in. przedszkole, szkoła podstawowa i ponadpodstawowa (liceum), czy też Urząd Miasta Gdyni, Teatr Miejski w Gdyni, liczne punkty



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



handlowo-usługowe, placówki pocztowe, bankowe, obiekty gastronomiczne, ale również Park Centralny, czy Promenada Prezydenta Ryszarda Kaczorowskiego

Lokalizacja szczegółowa



Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 12 kl. D , Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18, Gdynia



Opis budynku

Budynek mieszkalny numer 18, przy Alei Marszałka Piłsudskiego, w Gdyni jest budynkiem wielomieszkaniowym w zabudowie wolnostojącej, wybudowanym w latach 50-tych XX w., w technologii tradycyjnej murowanej, posiadającym pięć kondygnacji nadziemnych oraz jedną podziemną (piwnica).

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczna;
- wodna;
- kanalizacyjna;
- gazowa;
- c.o. i c.w.u.;
- domofonowa.

Budynek utrzymany jest w dobrym stanie technicznym. Budynek jest docieplony i posiada estetyczną elewację w postaci tynku cienko-warstwowego. Ogólny standard budynku ocenia się jako dobry.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Opis lokalu

Przedmiotowy lokal nr 12 kl. D, położony jest na trzecim piętrze 5-kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi (zgodnie ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej) **37,47 m²**.

Program użytkowy lokalu (zgodnie ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej) to 3 izby.

De facto na program użytkowy lokalu, na dzień oględzin nieruchomości, składają się: przedpokój, pokój dzienny, kuchnia, pokój (sypialnia) oraz łazienka z W.C.

Do lokalu przynależy piwnica.

Lokal mieszkalny składa się z następujących pomieszczeń oraz standardzie wykończenia, opisanych w zamieszczonej poniżej tabeli:

Pomieszczenie	Opis i standard wykończenia pomieszczeń
Przedpokój	Podłoga: płytki ceramiczne (terakota/gres) – stan dobry. Ściany: tynk cementowo-wapienny + gładź gipsowa malowane farbą – stan dobry. Na suficie tynk cementowo-wapienny + gładź, malowany farbą (na biało). <i>Stan ogólny - dobry.</i>
Pokój dzienny	Podłoga: parkiet drewniany (sosnowy) – stan dobry. Ściany: tynk cementowo-wapienny + gładź gipsowa malowane farbą – stan dobry. Na suficie tynk cementowo-wapienny + gładź, malowany farbą (na biało). <i>Stan ogólny - dobry.</i>



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Kuchnia (aneks kuchenny)	Podłoga: płytki ceramiczne (terakota/gres) – stan dobry. Ściany: na części ścian płytki ceramiczne (glazura), wyżej tynk malowany farbą. Na suficie tynk cementowo-wapienny + gładź, malowany farbą (na biało). Armatura i ceramika: armatura i ceramika (zlewozmywak). Wyposażenie: meble kuchenne + sprzęt AGD, w zabudowie stałej, kuchenka gazowa w zabudowie. <i>Stan ogólny - dobry.</i>
Pokój (sypialnia)	Podłoga: parkiet drewniany (sosnowy) – stan dobry. Ściany: tynk cementowo-wapienny + gładź gipsowa malowane farbą – stan dobry. Na suficie tynk cementowo-wapienny + gładź, malowany farbą (na biało). <i>Stan ogólny - dobry.</i>
Łazienka z W.C.	Podłoga: płytki ceramiczne (terakota/gres) – stan dobry. Ściany: na części płytki ceramiczne ściennie (glazura) w pozostałej (większej) części tynk cementowo-wapienny malowany farbą – stan dobry. Na suficie tynk cementowo-wapienny malowany farbą (na biało). Armatura i ceramika: armatura i ceramika (stan dobry). Wyposażenie: kabina prysznicowa (bez zabudowy - stan dobry), umywalka, misa ustępowa ze stelażem oraz naścienny grzejnik drabinkowy. <i>Stan ogólny dobry.</i>

Stolarka okienna: stolarka okienna PCV w kolorze białym.

Stan stolarki okiennej dobry, adekwatny do okresu jej użytkowania.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna: drzwi stalowe, antywłamaniowe (solidne), ościeżnica stalowa.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi płycinowe, w części z przeszkleniami.

Grzejniki aluminiowe płytowe – stan dobry.

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczna;
- wodna (miejaska - wodociąg);
- kanalizacyjna (miejaska);
- gazowa;
- c.o. oraz c.w.u.;
- wentylacja grawitacyjna.

Zużycie techniczne i funkcjonalne lokalu autor operatu szacunkowego ocenia na ok. 20%.

Stan techniczny i standard wykończenia lokalu ocenić należy jako dobry.

W ocenie rzeczoznawcy majątkowego układ pomieszczeń ustalono jako dobry.

Podczas oględzin potwierdzono, iż lokal wykorzystywany był i może być nadal, zgodnie z jego funkcją, tj. jako lokal mieszkalny.



6. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z informacją uzyskaną na portalu mapowym Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Miasta Gdynia, działki na których posadowiony jest budynek przy Alei Marszałka Piłsudskiego 18, oznaczone numerami ewidencyjnymi 665, 674, 673, 677, 670, 668 oraz 678, położona w obrębie Kamienna Góra, znajduje się na terenie nieobjętym miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/247/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego (wraz z późniejszymi zmianami - zmieniona uchwałami: 1. nr XXVII/657/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego; 2. NR XXXVIII/1087/17 RADY MIASTA GDYNI z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego), przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym jako **20 MW3** – tereny zabudowy wielorodzinnej.





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 z art. 150 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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 lokalu określono zgodnie z celem wyceny według stanu na dzień wyceny.

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 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 zabudowanej, zastosowano **metode 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.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



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.*

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni lokalu. Przyjęto założenie, że na dzień szacowania wartości nieruchomości optymalnym i jedynym możliwym sposobem użytkowania będzie aktualny sposób użytkowania.

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 naszym przypadku nieruchomość nie posiada cech, które różnią ją od innych nieruchomości występujących na wolnym rynku dlatego nie zastosowano współczynnika.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

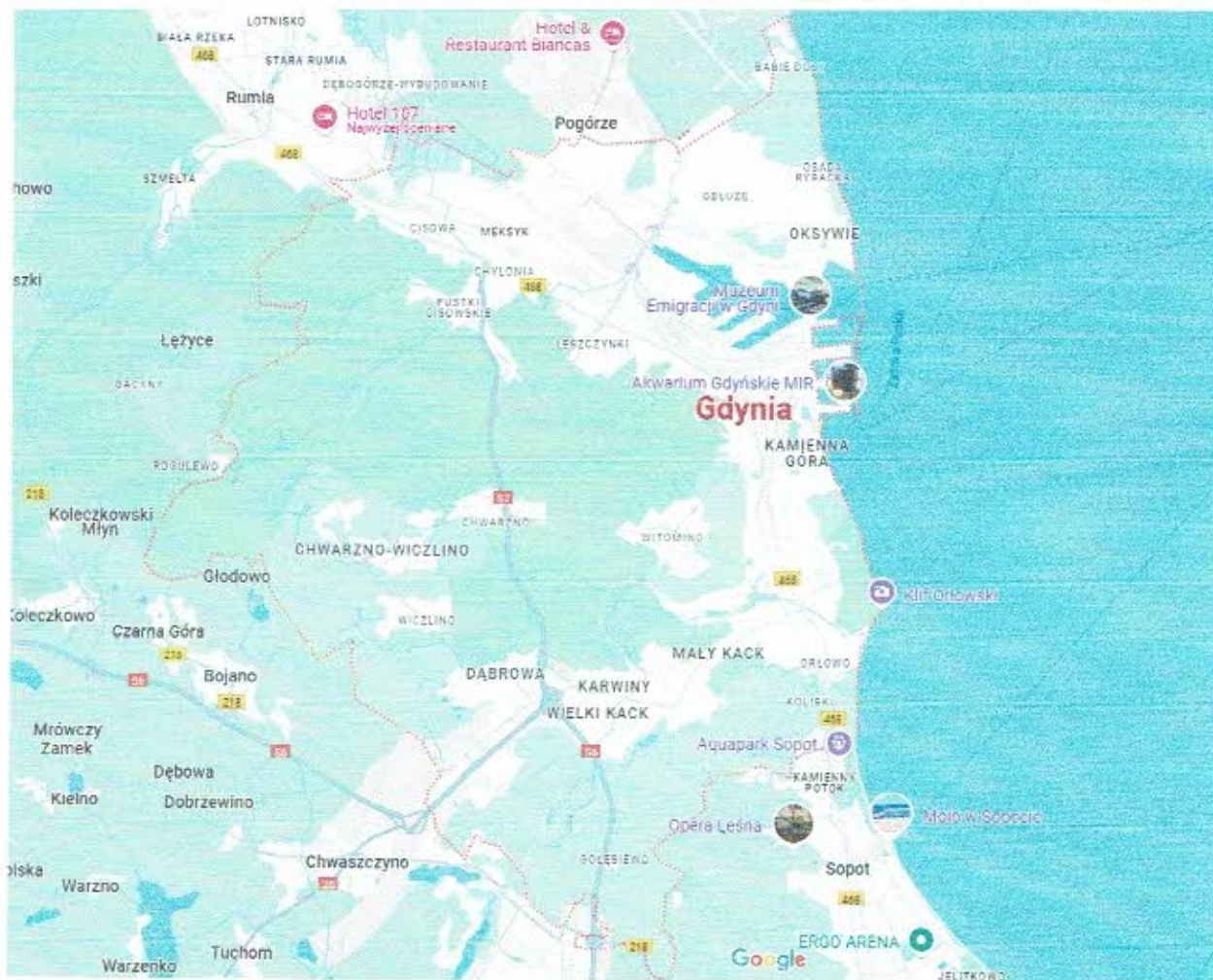
email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Gdyni – mieście na prawach powiatu w północnej Polsce, w województwie pomorskim, położone nad Morzem Bałtyckim, na Pobrzeżu Gdańskim i Pojezierzu Wschodniopomorskim. Wchodzi w skład Trójmiasta (wraz z Gdańskiem i Sopotem), jest jednym z miast centralnych aglomeracji Trójmiasta.



Według stanu na 30 czerwca 2024 roku Gdynia liczy ok. 240,5 tys. mieszkańców. Po nowym podziale działek terenu morskiego zwiększyła powierzchnię do 391 km² (wcześniej 135,1 km²) z czego 66 % obejmuje obszar morski. Jest najludniejszym w Polsce miastem niewojewódzkim. Prawa miejskie Gdynia uzyskała 4 marca 1926 roku. Impulsem do rozwoju miasta była budowa portu, który powstał w celu zapewnienia Polsce dostępu do morskich szlaków i bazy marynarki wojennej wobec niepewnej sytuacji w Wolnym Mieście Gdańsku. Szybki napływ ludności i dynamiczny rozwój portu sprawiły, że w ciągu kilkunastu lat po nadaniu praw miejskich Gdynia ze wsi rybackiej przekształciła się w miasto zamieszkane przez blisko 130 tys. osób (1939).



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Gdynia jako jedno z pierwszych miast w Polsce wprowadziła 8 maja 1991 roku do Statutu Miasta podział na dzielnice. 9 grudnia 1992 roku Rada Miasta, wprowadzając zmiany w Statucie, podzieliła niektóre z nich. Na przykład Śródmieście przekształcono w trzy odrębne dzielnice: Śródmieście Centrum, Śródmieście Kamienną Górę oraz Śródmieście Port. W wyniku tych podziałów liczba dzielnic w Gdyni wzrosła z 13 do 24.



Kolejne dwie zmiany nastąpiły w 1998 roku: w kwietniu połączono dotychczasowe dzielnice Chylonia i Chylonia Nowa w dzielnicę Chylonia, zaś w grudniu dzielnicę Port, która zajmowała duży obszar, ale była zamieszkała przez niewiele ponad 100 mieszkańców, włączono do dzielnicy Śródmieście. 23 stycznia 2019 roku dzielnice Witomino-Radiostacja i Witomino-Leśniczówka zostały połączone w dzielnicę Witomino, zmniejszając tym liczbę dzielnic z 22 do 21. Obecny kształt dzielnic jest przede wszystkim odzwierciedleniem tradycyjnych



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



podziałów. Z tego powodu pojawiają się duże dysproporcje pomiędzy wielkością dzielnic zarówno pod względem powierzchni, jak i liczby mieszkańców. Najludniejszą dzielnicę, Chylonię, zamieszkuje 20 717 osób, gdy najmniej liczą sobie Babie Doły, bo zaledwie 2376 mieszkańców. Z kolei największy obszar zajmuje dzielnica Chwarzno-Wiczlino – 25,53 km², która jest ponad 39 razy większa od najmniejszej Kamiennej Góry (0,64 km²).

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w dzielnicy Kamienna Góra - zlokalizowanej we wschodniej części miasta, najmniejsza pod względem powierzchni (0,65 km²) i przedostatnia pod względem liczby ludności (niespełna 4000 mieszkańców). Graniczy z dzielnicami: Śródmieście (od północy i zachodu) oraz Wzgórze Św. Maksymiliana (od południa), a od wschodu także z Morzem Bałtyckim.





Kamienna Góra to dzielnica w całości położona na morenowym wzgórzu o tej samej nazwie. Najwyższy wierzchołek wzgórza liczył 52,4 m n.p.m. W okresie II RP zachodnią część wzgórza wraz z najwyższym wierzchołkiem zniszczyła jednak eksploatacja cegielni i dziś zachowany najwyższy naturalny punkt osiąga 49,5 m. Kamienna Góra uchodzi za najbardziej luksusową dzielnicę miasta i jedną z najbardziej prestiżowych w Polsce, a jej zabudowę w dużej części stanowią wille znanych artystów i przedsiębiorców. Zespół historycznej zabudowy Kamiennej Góry jest wpisany do państwowego rejestru zabytków.

W obrębie Kamiennej Góry znajdują się m.in.:

- Muzeum Miasta Gdyni,
- Muzeum Marynarki Wojennej,
- taras z widokiem na Zatokę Gdańską,
- port jachtowy, Port Gdynia i północne dzielnice miasta,
- kolej linowo-terenowa na Kamienną Górę,
- Park im. Marii i Lecha Kaczyńskich,
- część Bulwaru Nadmorskiego, Wydział Biologii oraz Wydział Oceanografii i Geografii Uniwersytetu Gdańskiego,
- Wojskowy Sąd Garnizonowy.

Według danych GUS na dzień 31 grudnia 2022 roku w Gdyni oddano do użytku 1 001 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 4,12 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Gdyni to 120 596 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 497 mieszkań. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski.

89,0% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, natomiast 11,0% na cele indywidualne.

Transakcje rynkowe lokali mieszkalnych według powierzchni użytkowej w Gdyni w latach 2015 – 2022



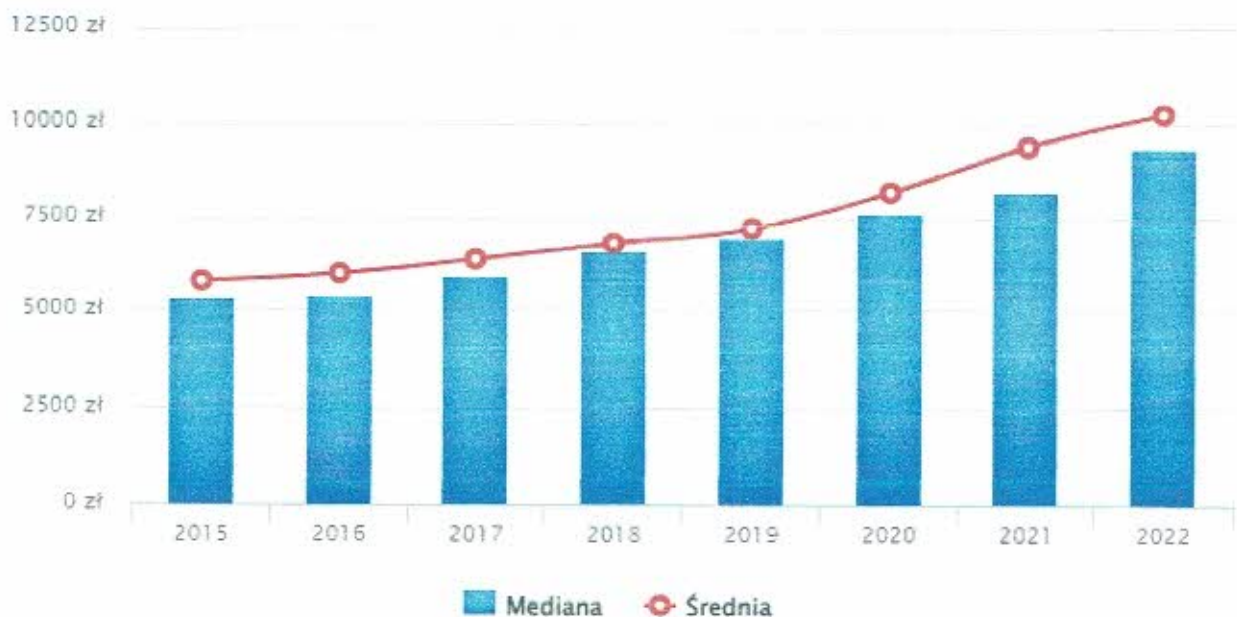


Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Gdyni to 3,25 i jest mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w Gdyni to 75,60 m² i jest mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 97,98% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 97,78% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 97,36% mieszkań posiada łazienkę, 93,55% korzysta z centralnego ogrzewania, a 70,76% z gazu sieciowego.

Ceny transakcyjne (zł) lokali mieszkalnych w latach 2015–2022 ≡

(Źródło: GUS)



W 2022r. zarejestrowano w Gdyni 3 456 transakcji rynkowych lokali mieszkalnych w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN). Mediana cen transakcyjnych wynosiła 9 371 zł/m², natomiast średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych to 10 254 zł/m². Na rynku pierwotnym odnotowano 1 734 transakcje (mediana cen: 9 350 zł/m², średnia: 10 727 zł/m²), a na rynku wtórnym 1 722 transakcje rynkowe (mediana cen: 9 399 zł/m², średnia: 9 754 zł/m²).

Dokonując oszacowania przedmiotu wyceny, przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości stanowiących odrębne prawo własności lokalu mieszkalnego.



Lokalny rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych (praw własności lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej), charakteryzuje się umiarkowaną dynamiką, przy czym jest relatywnie dobrze rozwinięty, rocznie notuje się tutaj wiele transakcji lokalami mieszkalnymi, różnych lokalizacjach szczegółowych oraz w budynkach o różnym stanie i standardzie.

Dokonując oszacowania przedmiotu wyceny, przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości stanowiących samodzielny lokal mieszkalny z udziałem w częściach wspólnych.

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: rynek praw własności nieruchomości stanowiących samodzielny lokal mieszkalny z udziałem w częściach wspólnych
- obszar rynku: miasto Gdynia
- okres badania: od listopada 2022 do dnia wyceny (ostanie 24 miesiące)

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono:

- Rynek jest średnio aktywny, a transakcje występują dość często i licznie
- Potencjalni nabywcy najczęściej poszukiwali nieruchomości podobnych w obiektach o jak najlepszym stanie techniczno-użytkowym, w możliwie atrakcyjnej lokalizacji, w miarę blisko przystanków komunikacji publicznej oraz obiektów użyteczności publicznej, coraz częściej zwracali też uwagę na standard wykończenia i wyposażenia lokali oraz jak dobrze rozwinięta jest infrastruktura w okolicy; generalnie zauważalny był wzrost oczekiwań wobec kupowanych nieruchomości.
- Incydentalnie odnotowywano również ceny transakcyjne ekstremalnie spoza określonego przedziału, lecz były to przypadki nieodwzorowujące najczęściej występujących zachowań rynkowych i nie wpływały one w istotny sposób na dany rynek.
- Jeśli chodzi o ceny lokali mieszkalnych na badanym rynku lokalnym w okresie jego monitorowania zaobserwowano wzrostowy trend jeśli chodzi o zmianę poziomu cen w czasie.
- Przy określaniu wartości prawa własności do lokalu mieszkalnego przyjęto ceny transakcyjne z uwzględnieniem korekty o upływ czasu na poziomie: 0,92% w skali roku.
- Ceny transakcyjne kształtują się na poziomie od 10 349,04 do 17 031,48 zł za 1m²
- Średnia cena transakcyjna wynosi 13 541,40 zł za 1m²



Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości 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.

Zestawienie transakcji przedstawia tabela nr 2.

Tabela 2 – Zestawienie i opis transakcji dot. nieruchomości podobnych

L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Rok budowy	Data trans.	Cena trans. [zł]	Pow. uż. [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]	
1	AN 918/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 22 m. 13	lata 1951-1970	19 kwi 24	625 000,00	46,90	13 326,23	13 388,37	
2	AN 1594/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 40 m. 17	1952	12 kwi 24	979 000,00	57,76	16 949,45	17 031,48	Cmax
3	AN 1524/2024	Gdynia ul. Józefa Bema 27 m. 11	lata 1951-1970	5 kwi 24	760 000,00	61,29	12 400,07	12 462,27	
4	AN 1414/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 23	lata 1951-1970	26 mar 24	700 000,00	54,20	12 915,13	12 983,17	
5	AN 1725/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 13 m. 19	lata 1951-1970	28 lut 24	720 000,00	53,13	13 551,67	13 632,28	
6	AN 482/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 7 m. 14	lata 1951-1970	26 lut 24	550 000,00	47,90	11 482,25	11 551,13	
7	AN 617/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20 m. 13	lata 1951-1970	20 lut 24	830 000,00	55,44	14 971,14	15 063,21	
8	AN 237/2024	Gdynia ul. Legionów 23 m. 20	lata 1951-1970	30 sty 24	660 000,00	64,20	10 280,37	10 349,04	Cmin
9	AN 124/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 8A m. 20	lata 1951-1970	22 sty 24	650 000,00	57,56	11 292,56	11 370,27	
10	AN 1597/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 28 m. 12	lata 1951-1970	14 gru 23	750 000,00	56,80	13 204,23	13 308,07	
11	AN 5403/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 22	lata 1951-1970	1 gru 23	820 000,00	54,80	14 963,50	15 086,08	
12	AN 2333/2023	Gdynia ul. Augustyna Necia 11	lata 1951-1970	11 paź 23	650 000,00	56,22	11 561,72	11 671,29	
13	AN 5428/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 40	1952	20 wrz 23	720 000,00	57,76	12 465,37	12 590,11	
14	AN 5854/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20	lata 1951-1970	16 wrz 23	625 000,00	49,10	12 729,12	12 857,78	
15	AN 4591/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 28	lata 1951-1970	7 wrz 23	950 000,00	57,76	16 447,37	16 617,34	
16	AN 2210/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 42	1952	30 sie 23	870 000,00	54,90	15 846,99	16 013,95	
17	AN 901/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20	lata 1951-1970	29 mar 23	730 000,00	52,60	13 878,33	14 078,42	
18	AN 18824/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 28 m. 11	lata 1951-1970	30 gru 22	770 000,00	57,20	13 461,54	13 685,82	
19	AN 6914/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 34 m. 25	lata 1951-1970	27 gru 22	870 000,00	56,77	15 325,00	15 581,49	
20	AN 3866/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 26 m. 4	lata 1951-1970	20 gru 22	530 000,00	46,84	11 315,12	11 506,49	



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Położenie (lokalizacja szczegółowa)	Pow. użytkowa lokalu	Stan i standard wykończenia lokalu	Położenie lokalu w budynku	Wiek i stan techniczny budynku	Pomieszczenia przynależne
1	AN 918/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 22 m. 13	bardzo dobre	korzystna	przeciętny	przeciętne	dobry	przeciętne
2	AN 1594/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 40 m. 17	bardzo dobre	przeciętna	bardzo dobry	przeciętne	dobry	przeciętne
3	AN 1524/2024	Gdynia ul. Józefa Berna 27 m. 11	dobre	mniej korzystna	przeciętny	przeciętne	dobry	korzystne
4	AN 1414/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 23	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	bardzo korzystne	dobry	przeciętne
5	AN 1725/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 13 m. 19	dobre	przeciętna	przeciętny	korzystne	przeciętny	przeciętne
6	AN 482/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 7 m. 14	dobre	korzystna	zły	bardzo korzystne	przeciętny	przeciętne
7	AN 617/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20 m. 13	bardzo dobre	przeciętna	dobry	przeciętne	dobry	korzystne
8	AN 237/2024	Gdynia ul. Legionów 23 m. 20	bardzo dobre	mniej korzystna	zły	korzystne	przeciętny	korzystne
9	AN 124/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 8A m. 20	bardzo dobre	przeciętna	zły	przeciętne	przeciętny	korzystne
10	AN 1597/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 28 m. 12	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	korzystne	dobry	korzystne
11	AN 5403/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 22	bardzo dobre	przeciętna	dobry	bardzo korzystne	dobry	przeciętne
12	AN 2333/2023	Gdynia ul. Augustyna Necia 11	dobre	przeciętna	zły	korzystne	przeciętny	przeciętne
13	AN 5428/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 40	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	przeciętne	dobry	korzystne
14	AN 5854/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20	bardzo dobre	korzystna	przeciętny	przeciętne	dobry	przeciętne
15	AN 4591/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 28	bardzo dobre	przeciętna	bardzo dobry	korzystne	dobry	bardzo korzystne
16	AN 2210/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 42	bardzo dobre	przeciętna	dobry	przeciętne	dobry	bardzo korzystne
17	AN 901/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	bardzo korzystne	dobry	korzystne
18	AN 18824/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 28 m. 11	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	korzystne	dobry	korzystne
19	AN 6914/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 34 m. 25	bardzo dobre	przeciętna	bardzo dobry	korzystne	dobry	bardzo korzystne
20	AN 3866/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 26 m. 4	bardzo dobre	korzystna	przeciętny	bardzo korzystne	dobry	przeciętne

Pełne zestawienia wszystkich transakcji, które miały miejsce na rynku lokalnym w okresie analizy rynku dostępne w zasobach elektronicznych rzeczoznawcy majątkowego. Dokonując wyceny rozpatrywanej nieruchomości i wykonując analizę lokalnego rynku nieruchomości przeanalizowano akty notarialne kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej. Analizą objęto transakcje na terenie miasta Gdyni (Kamienna Góra).



W wyniku przeprowadzone analizy uzyskano następujące wartości istotnych parametrów:

L.p.	Parametr	Wartość
1	Minimalna jednostkowa cena aktualizowana C_{min}	10 349,04
2	Maksymalna jednostkowa cena aktualizowana C_{max}	17 031,48
3	ΔC cen jednostkowych aktualizowanych	6 682,44
4	Średnia jednostkowa cena aktualizowana C_{śr} (μ)	13 541,40
5	Mediana jednostkowych cen aktualizowanych M	13 348,22
6	Dominanta jednostkowych cen aktualizowanych D	12 751,45
7	Odchylenie standardowe jednostkowych cen aktualizowanych σ	1 868,97
8	Skośność A_s [%]	30,76%
9	Współczynnik asymetrii dominanty A_{SD}=[(μ-D)/σ] [%]	42,27%
10	Współczynnik asymetrii mediany A_{SM}=[(μ-M)/σ] [%]	10,34%
11	Współczynnik Pearsona dla jednostkowa cen aktualizowanych	-0,095
12	Współczynnik dyspersji jednostkowa cen aktualizowanych	13,80%
13	Liczba przedziałów klasowych	5
14	Rozpiętość przedziału klasowego	1 670,60

Zakresy cenowe
Zakres cen minimalnych: 10349 - 12019 [zł/m ²]
Zakres cen maksymalnych: 15360 - 17031 [zł/m ²]
Zakres cen średnich: 12706 - 14376 [zł/m ²]
Zakres cen dominujących: 11916 - 13586 [zł/m ²]



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

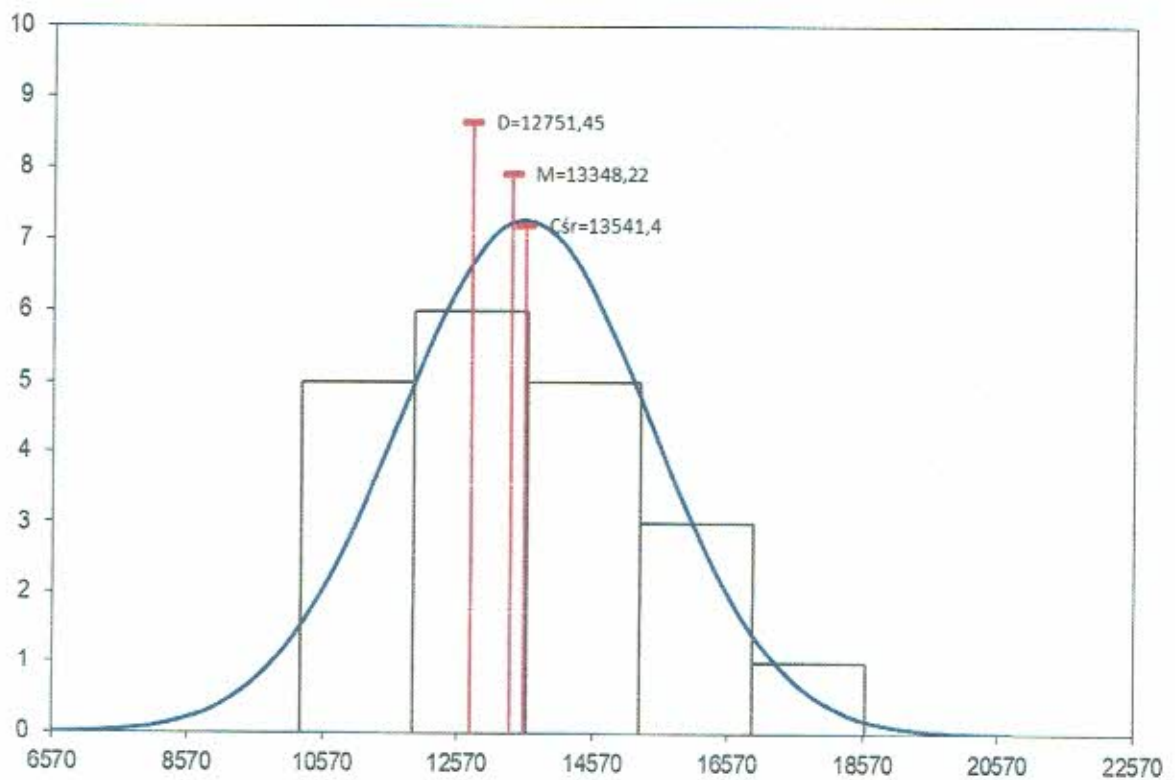
email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Wykres skumulowany rozkładu empirycznego i normalnego

$N(\text{Cśr}=13541,4 \sigma=1868,97)$; rozkład empir. asymetrycznie prawostronny





W otoczeniu rynku najważniejszymi zjawiskami były:

- wysoki poziom stóp procentowych
- związana z wysokim poziomem stóp procentowych mocno ograniczona dostępność kredytowania (w tym kredytów hipotecznych)
- relatywnie dobra sytuacja gospodarcza w Polsce, w tym m.in. rosnące wynagrodzenia i niski poziom bezrobocia
- dostosowanie oferty deweloperów do aktualnej sytuacji na rynku.

Podaż na rynku wtórnym utrzymuje się na stabilnym poziomie i odpowiada ona generowanemu na rynku lokalnym popytowi, zaspokajając go w pełni.

W celu analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Największym popytem cieszą się lokale z segmentu lokali popularnych.

W okresie badania na przyjętym rynku lokalnym ceny lokali mieszkalnych w zależności od wartości ich cech cenotwórczych uzyskiwały wysokość od 10 349,04 do 17 031,48 zł/m² powierzchni użytkowej. Średnia jednostkowa cena transakcyjna dot. nieruchomości stanowiących samodzielne lokale mieszkalne wynosi 13 541,40 zł/m².

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

W okresie badania obserwowano stabilny poziom popytu, na tego typu nieruchomości, co jednakowoż nie wpłynęło znacząco na kształtowanie się cen. Na podstawie analizy rynku wartość trendu czasowego określono na poziomie 0,92%.

Na rynku lokalnym od kilku kwartałów obserwowany jest stabilny poziom cen, chociaż widoczne są również oznaki trendu wzrostowego.

Na analizowanym lokalnym rynku, w analizowanym okresie odnotowano kilkadziesiąt transakcji, z czego do wyceny wybrano 20 transakcji dot. lokali mieszkalnych wraz udziałem w nieruchomości wspólnej, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej (tabela nr 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*”.

W wyniku analizy rynku lokalnego, w tym analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości stanowiących prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości, 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: położenie / lokalizacja, powierzchnia lokalu, wiek, stan techniczny i rodzaj budynku, położenie lokalu w budynku, stan i standard wykończenia lokalu, pomieszczenia przynależne itd.



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Określenie cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym

Cechy rynkowe nieruchomości (atrybuty) są to te cechy nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe mają z reguły charakter lokalny, a nie uniwersalny i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Cechy rynkowe odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

Nazwy cech rynkowych można na konkretnym rynku lokalnym ustalić analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. W ofertach tych podawane są przede wszystkim te cechy nieruchomości, które są przez uczestników rynku postrzegane i akceptowane.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen; przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych; na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz informacji od potencjalnych nabywców uzyskanych podczas wizji w terenie oraz z biur obrotu nieruchomościami z terenu miasta Gdyni, ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość nieruchomości stanowiących prawo własności lokalu mieszkalnego, na rynku lokalnym.



Cechy rynkowe określone w wyniku powyższej analizy zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1.	Położenie (lokalizacja szczegółowa)	bardzo dobre	Lokale położone w atrakcyjnych lokalizacjach, blisko przystanków komunikacji publicznej, parków/skwerów oraz obiektów handlowo-usługowych oraz użyteczności publicznej. Lokalizacje uznane za atrakcyjne, szybko rotujące.
		dobre	Lokalizacje średnio korzystne, dalej przystanków komunikacji publicznej, parków/skwerów oraz obiektów handlowo-usługowych oraz użyteczności publicznej. Lokalizacje średnio atrakcyjne, średnio szybko rotujące.
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna	do 40 m ²
		korzystna	40 – 50 m ²
		przeciętna	50 – 60 m ²
		mniej korzystna	ponad 60 m ²
3.	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	bardzo dobry	Lokale w bardzo dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia, remontowane i gruntownie modernizowane w ostatnich latach, z wykorzystaniem materiałów wysokiej jakości.
		dobry	Lokale w dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia, remontowane i modernizowane w okresie ostatnich kilkunastu lat.
		przeciętny	Lokale, nieremontowane w ostatnich latach, zachowane w przeciętnym standardzie, niewymagające poważniejszego remontu.
		zły	Lokale, w których nie była prowadzona właściwa polityka remontowa, nieremontowane w ostatnich latach i wymagające generalnego remontu.
4.	Położenie lokalu w budynku	bardzo korzystne	I piętro
		korzystne	Piętra pośrednie
		przeciętne	Parter, lub ostatnie piętro
5.	Wiek i stan techniczny budynku	dobry	Budynki w relatywnie dobrym stanie.
		przeciętny	Budynki w gorszym stanie technicznym.
6.	Pomieszczenia przynależne	bardzo korzystne	Pomieszczenia przynależne o pow. powyżej 5 m ² .
		korzystne	Pomieszczenia przynależne o niezbyt dużej powierzchni.
		przeciętne	Brak pomieszczeń przynależnych.

W toku analiza rynku ustalono, że liczba transakcji prawami własności do nieruchomości lokalowych, na lokalnym rynku nieruchomości (miasto Gdynia) jest wystarczająca, aby na ich podstawie wiarygodnie wyznaczyć wpływ poszczególnych cech nieruchomości lokalowych na ich cenę, a więc ustalić wagę cech rynkowych, korzystając z zasady zwanej „pozostałe równe” (ceteris paribus).



Analizę wpływu danej cechy na jej wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie, których określa się, o ile nieruchomość o najwyższych walorach (C_w) danej cechy różni się od nieruchomości o najniższych walorach (C_m) danej cechy.

Różnicę ($C_w - C_m$) danej cechy dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100%.

Wagę cech nieruchomości określono metodą przedstawioną powyżej wg wzoru:

$$p = \frac{C_w - C_m}{\Delta C} * 100\%$$

gdzie:

P – procentowy udział cechy w wartości nieruchomości (waga cechy)

C_w – cena nieruchomości o bardziej korzystnej wadze cechy

C_m – cena nieruchomości o mniej korzystnej wadze cechy

ΔC – różnica pomiędzy najwyższą a najniższą ceną transakcyjną

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 17\,031,48 \text{ zł} - 10\,349,04 \text{ zł} = 6\,682,44 \text{ zł}$$

Listę cech cenotwórczych jak również ich istotność, tj. wagę ich wpływu na cenę, ustalono na podstawie informacji z operujących na lokalnym rynku nieruchomości biur pośrednictwa i obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców. Częstotliwość wymieniania tych cech pozwoliła nadać im odpowiednie wagi (tabela w obliczeniach).

Z analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych w zakresie cech je opisujących oraz analizy ofert kupna i sprzedaży w agencjach obrotu nieruchomościami wytypowano cechy, które wzięto pod uwagę przy dokonywaniu porównań.

Wszystkie wytypowane cechy rynkowe nieruchomości rynek zauważa, akceptuje i uwzględnia. Wywierają one istotny wpływ na ceny transakcyjne. Inne cechy są mniej znaczące przy negocjowaniu ceny.

Każda z wytypowanych cech rynkowych wykazuje wewnętrzną niejednorodność i charakteryzuje się różnymi stanami.

Potencjalni nabywcy nieruchomości podobnych preferują i są skłonni zapłacić więcej za nieruchomości charakteryzujące się najwyższymi stanami wytypowanych cech rynkowych.

Ze względu na stan rynku i związaną z tym ilość uzyskanych wiarygodnych danych o transakcjach wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości podobnych, wykorzystując m.in. dane uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami.

Ceny transakcyjne, zawarte w ustalonym zbiorze wiarygodnych i przydatnych do wykorzystania, jako podstawy wyceny danych o transakcjach przeliczono na ceny jednostkowe dla zastosowanej jednostki porównawczej, zaktualizowano na datę wyceny i do określenia wartości ustalono przedział cenowy (zł/jednostka porównawcza).



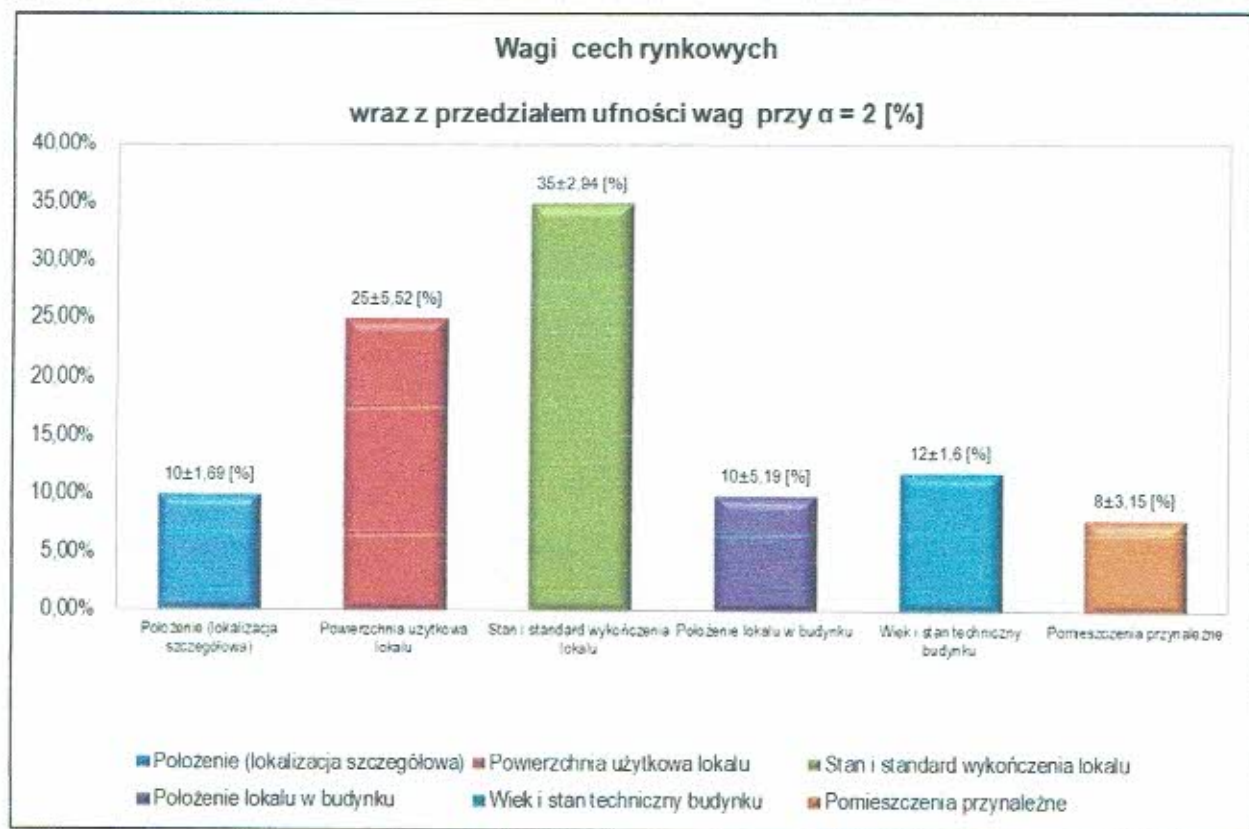
Ustalone wg opisanej wyżej metody wagi cech rynkowych przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 3 – Wagi cech i zakresy kwotowe

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Położenie (lokalizacja szczegółowa)	10,00%	668,25
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	25,00%	1 670,61
3	Stan i standard wykończenia lokalu	35,00%	2 338,85
4	Położenie lokalu w budynku	10,00%	668,24
5	Wiek i stan budynku	12,00%	801,89
6	Pomieszczenia przynależne	8,00%	534,60

Zestawienie cech rynkowych ich ocen oraz wag

10,00%	25,00%	35,00%	10,00%	12,00%	8,00%
Położenie (lokalizacja szczegółowa)	Powierzchnia użytkowa lokalu	Stan i standard wykończenia lokalu	Położenie lokalu w budynku	Wiek i stan techniczny budynku	Pomieszczenia przynależne
<i>bardzo dobre</i>	<i>bardzo korzystna</i>	<i>bardzo dobry</i>	<i>bardzo korzystne</i>	<i>dobry</i>	<i>bardzo korzystne</i>
<i>dobre</i>	<i>korzystna</i>	<i>dobry</i>	<i>korzystne</i>	<i>przeciętny</i>	<i>korzystne</i>
	<i>przeciętna</i>	<i>przeciętny</i>	<i>przeciętne</i>		<i>przeciętne</i>
	<i>mniej korzystna</i>	<i>zły</i>			

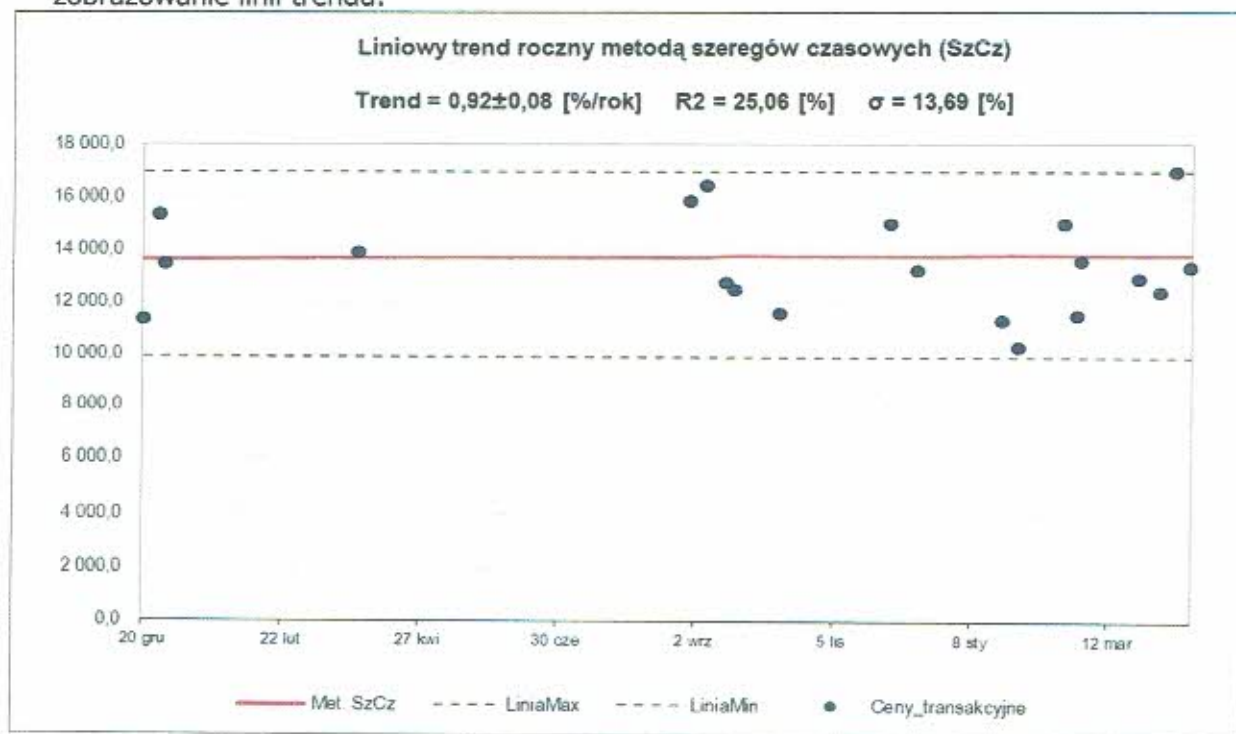


**Określenie trendu czasowego:**

Na podstawie badań transakcji i z wykorzystaniem narzędzi statystycznych wyznaczono wartości wskaźnika zmian cen ze względu na upływ czasu.

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	-1,99%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	0,92%
3	Liniowy trend roczny metodą <i>ceteris paribus</i> (CP)	0,01%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	-0,35%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	0,92%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	21 paź 24

Na poniższym wykresie przedstawiono wynikające z analizy transakcji rozkład transakcji oraz zobrazowanie linii trendu:



Bazując na analizie dostępnych danych transakcyjnych, wykorzystując metody statystyczne w toku obliczeń otrzymano różne wartości współczynnika, w zależności od przyjętej metody. Rzeczoznawca zdecydował wykorzystać w ocenie rzeczoznawcy najbardziej wiarygodny wynik i przyjąć wartość współczynnika zmiany cen w czasie obliczony z wykorzystaniem metody szeregów czasowych (SzCz), na poziomie 0,92% rocznie.

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.



9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem obliczeń.

Na analizowanym lokalnym rynku, w analizowanym okresie odnotowano kilkadziesiąt transakcji dot. prawa własności nieruchomości lokalowych, z czego do wyceny wybrano **20** transakcji praw własności do lokali mieszkalnych, które były najbardziej podobne do nieruchomości przedmiotowej. 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*”.

Zbiór niniejszy zaprezentowano poniżej:

L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Rok budowy	Data trans.	Cena_trans [zł]	Pow. uż. [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. zaktualiz. [zł/m ²]	
1	AN 918/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 22 m. 13	lata 1951-1970	19 kwi 24	625 000,00	46,90	13 326,23	13 388,37	
2	AN 1594/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 40 m. 17	1952	12 kwi 24	979 000,00	57,76	16 949,45	17 031,48	C _{max}
3	AN 1524/2024	Gdynia ul. Józefa Berna 27 m. 11	lata 1951-1970	5 kwi 24	760 000,00	61,29	12 400,07	12 462,27	
4	AN 1414/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 23	lata 1951-1970	26 mar 24	700 000,00	54,20	12 915,13	12 983,17	
5	AN 1725/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 13 m. 19	lata 1951-1970	28 lut 24	720 000,00	53,13	13 551,67	13 632,28	
6	AN 482/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 7 m. 14	lata 1951-1970	26 lut 24	550 000,00	47,90	11 482,25	11 551,13	
7	AN 617/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20 m. 13	lata 1951-1970	20 lut 24	830 000,00	55,44	14 971,14	15 063,21	
8	AN 237/2024	Gdynia ul. Legionów 23 m. 20	lata 1951-1970	30 sty 24	660 000,00	64,20	10 280,37	10 349,04	C _{min}
9	AN 124/2024	Gdynia ul. Augustyna Necia 8A m. 20	lata 1951-1970	22 sty 24	650 000,00	57,56	11 292,56	11 370,27	
10	AN 1597/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 28 m. 12	lata 1951-1970	14 gru 23	750 000,00	56,80	13 204,23	13 308,07	
11	AN 5403/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 22	lata 1951-1970	1 gru 23	820 000,00	54,80	14 963,50	15 086,08	
12	AN 2333/2023	Gdynia ul. Augustyna Necia 11	lata 1951-1970	11 paź 23	650 000,00	56,22	11 561,72	11 671,29	
13	AN 5428/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 40	1952	20 wrz 23	720 000,00	57,76	12 465,37	12 590,11	
14	AN 5854/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20	lata 1951-1970	16 wrz 23	625 000,00	49,10	12 729,12	12 857,78	
15	AN 4591/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 28	lata 1951-1970	7 wrz 23	950 000,00	57,76	16 447,37	16 617,34	
16	AN 2210/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 42	1952	30 sie 23	870 000,00	54,90	15 846,99	16 013,95	
17	AN 901/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20	lata 1951-1970	29 mar 23	730 000,00	52,60	13 878,33	14 078,42	
18	AN 18824/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 28 m. 11	lata 1951-1970	30 gru 22	770 000,00	57,20	13 461,54	13 685,82	
19	AN 6914/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 34 m. 25	lata 1951-1970	27 gru 22	870 000,00	56,77	15 325,00	15 581,49	
20	AN 3866/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 26 m. 4	lata 1951-1970	20 gru 22	530 000,00	46,84	11 315,12	11 506,49	



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



L.p.	Oznaczenie aktu notarialnego	Adres	Położenie (lokalizacja szczegółowa)	Pow. użytkowa lokalu	Stan i standard wykończenia lokalu	Położenie lokalu w budynku	Wiek i stan techniczny budynku	Pomieszczenia przynależne
1	AN 918/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 22 m. 13	bardzo dobre	korzystna	przeciętny	przeciętne	dobry	przeciętne
2	AN 1594/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 40 m. 17	bardzo dobre	przeciętna	bardzo dobry	przeciętne	dobry	przeciętne
3	AN 1524/2024	Gdynia ul. Józefa Bema 27 m. 11	dobre	mniej korzystna	przeciętny	przeciętne	dobry	korzystne
4	AN 1414/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 23	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	bardzo korzystne	dobry	przeciętne
5	AN 1725/2024	Gdynia ul. Augustyna Neda 13 m. 19	dobre	przeciętna	przeciętny	korzystne	przeciętny	przeciętne
6	AN 482/2024	Gdynia ul. Augustyna Neda 7 m. 14	dobre	korzystna	zły	bardzo korzystne	przeciętny	przeciętne
7	AN 617/2024	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20 m. 13	bardzo dobre	przeciętna	dobry	przeciętne	dobry	korzystne
8	AN 237/2024	Gdynia ul. Legionów 23 m. 20	bardzo dobre	mniej korzystna	zły	korzystne	przeciętny	korzystne
9	AN 124/2024	Gdynia ul. Augustyna Neda 8A m. 20	bardzo dobre	przeciętna	zły	przeciętne	przeciętny	korzystne
10	AN 1597/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 28 m. 12	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	korzystne	dobry	korzystne
11	AN 5403/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 22	bardzo dobre	przeciętna	dobry	bardzo korzystne	dobry	przeciętne
12	AN 2333/2023	Gdynia ul. Augustyna Neda 11	dobre	przeciętna	zły	korzystne	przeciętny	przeciętne
13	AN 5428/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 40	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	przeciętne	dobry	korzystne
14	AN 5854/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20	bardzo dobre	korzystna	przeciętny	przeciętne	dobry	przeciętne
15	AN 4591/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 28	bardzo dobre	przeciętna	bardzo dobry	korzystne	dobry	bardzo korzystne
16	AN 2210/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 42	bardzo dobre	przeciętna	dobry	przeciętne	dobry	bardzo korzystne
17	AN 901/2023	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	bardzo korzystne	dobry	korzystne
18	AN 18824/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 28 m. 11	bardzo dobre	przeciętna	przeciętny	korzystne	dobry	korzystne
19	AN 6914/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 34 m. 25	bardzo dobre	przeciętna	bardzo dobry	korzystne	dobry	bardzo korzystne
20	AN 3866/2022	Gdynia al. Marsz. Piłsudskiego 26 m. 4	bardzo dobre	korzystna	przeciętny	bardzo korzystne	dobry	przeciętne

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną - $C_{\min} = 10\,349,04 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną - $C_{\max} = 17\,031,48 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = 6\,682,44 \text{ zł/m}^2$

Cenę średnią = $13\,541,40 \text{ zł/m}^2$



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 4
Nieruchomość Nr 7

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość lokalowa położona w Gdyni, przy al. Marszałka Piłsudskiego 22 lok. nr 13.

Lokal o powierzchni użytkowej 46,90 m², na 4 piętrze budynku.

Lokal w budynku wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, wybudowanego w latach 1951-1970, w dobrym stanie technicznym.

Budynek ocieplony z estetyczną elewacją.

Budynek wyposażony w komplet instalacji.

Lokal w przeciętnym stanie i standardzie wykończenia, bez pomieszczeń przynależnych.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 19.04.2024r.

Cena transakcyjna: 625 000 zł, zaktualizowana cena 1 m² wynosiła 13 388,37 zł/m².



Nieruchomość Nr 4

Nieruchomość lokalowa położona w Gdyni, przy al. Marszałka Piłsudskiego 38 lok. nr 23.

Lokal o powierzchni użytkowej 54,20 m², na 1 piętrze budynku, posiadającym 3 izby.

Lokal w budynku wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, wybudowanego w latach 1951-1970, w dobrym stanie technicznym.

Budynek ocieplony z estetyczną elewacją.

Budynek wyposażony w komplet instalacji.

Lokal w przeciętnym stanie i standardzie wykończenia, bez pomieszczeń przynależnych.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 26.03.2024r.

Cena transakcyjna: 700 000 zł, zaktualizowana cena 1 m² wynosiła 12 983,17 zł/m².





KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Nieruchomość Nr 7

Nieruchomość lokalowa położona w Gdyni, przy al. Marszałka Piłsudskiego 20 lok. nr 13.

Lokal o powierzchni użytkowej 55,44 m², na 4 piętrze budynku, posiadającym 3 izby.

Lokal w budynku wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, wybudowanego w latach 1951-1970, w dobrym stanie technicznym.

Budynek ocieplony z estetyczną elewacją.

Budynek wyposażony w komplet instalacji.

Lokal w dobrym stanie i standardzie wykończenia, do lokalu przynależy piwnica.

Nieruchomość była przedmiotem obrotu dnia 20.02.2024r.

Cena transakcyjna: 830 000 zł, zaktualizowana cena 1 m² wynosiła 15 063,21 zł/m².



9.2. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

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

Tabela poniższa zawiera zestawienie nieruchomości w parach porównawczych i obliczenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni lokalu:

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	4	7
Data transakcji		-----	19 kwi 24	26 mar 24	20 lut 24
Wartość nieruchomości [zł]		-----	625 000	700 000	830 000
Oznaczenie aktu notarialnego			AN 918/2024	AN 1414/2024	AN 617/2024
Adres		Gdynia, Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 18 m. 12	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 22 m. 13	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 38 m. 23	Gdynia al. Marszałka Piłsudskiego 20 m. 13
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]			13 388,37	12 983,17	15 063,21
1	Położenie (lokalizacja szczegółowa)	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	bardzo korzystna	korzystna	przeciętna	przeciętna
3	Stan i standard wykończenia lokalu	dobry	przeciętny	przeciętny	dobry
4	Położenie lokalu w budynku	korzystne	przeciętne	bardzo korzystne	przeciętne
5	Wiek i stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry	dobry
6	Pomieszczenia przynależne	korzystne	przeciętne	przeciętne	korzystne



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Wyniki szacowania metodą porównania parami

	Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	4	7
	Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m ²]			13 388,37	12 983,17	15 063,21
L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m ²]		
1	Położenie (lokalizacja szczegółowa)	10,00%	668,25			
2	Powierzchnia użytkowa lokalu	25,00%	1 670,61	556,87	1 113,74	1 113,74
3	Stan i standard wykończenia lokalu	35,00%	2 338,85	779,62	779,62	
4	Położenie lokalu w budynku	10,00%	668,24	334,12	-334,12	334,12
5	Wiek i stan techniczny budynku	12,00%	801,89			
6	Pomieszczenia przynależne	8,00%	534,60	267,30	267,30	
Sumy:		100,00%	6 682,44	1 937,91	1 826,54	1 447,86
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw' = Cp + Σ popr. [zł/m ²]				15 326,28	14 809,71	16 511,07
Średnia arytm. cen skorygowanych = Wynik szacowania [zł/m ²]				15 549,02		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				37,47		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				582 621,78		
Wartość nieruchomości (zaokrąglona do 100 zł) [zł]				582 600		

Przyjęto wartość 1 m²: 15 549,02 zł/m²

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości stanowiącej prawo własności lokalu mieszkalnego nr 12, kl. D, o powierzchni użytkowej: 37,47 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położonej w Gdyni, przy ul. Aleja Marszałka Piłsudskiego 18, 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 (współczynnik ekspercki k)

$$W_N = 15\,549,02 \text{ zł/m}^2 \times 37,47 \text{ m}^2 \times 1,0 = 582\,622,00 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 582 600 zł

słownie: pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych


Krzysztof Kacprzak
Biegły sądowy
z zakresu wyceny nieruchomości

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia



10. Komentarz

Dokonując wyceny prawa własności przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca dokonał szczegółowej analizy rynku tego nieruchomości na terenie miasta Gdyni, ze szczególnym uwzględnieniem dzielnicy Kamienna Góra. Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości w stanie aktualnym wynosi 15 549,02 zł/m² i mieści się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej dla przyjętych do porównań nieruchomości porównawczych. Wartość jednostkowa przedmiotowej nieruchomości ukształtowała się na poziomie znacznie wyższym od średniej z przedziału cen z próbki reprezentatywnej, czego uzasadnieniem jest charakterystyka nieruchomości oraz przede wszystkim znacznie wyższa od średniej wartość jednego z głównych atrybutów cenotwórczych, a mianowicie bardzo dobra lokalizacja, tj. w niewielkiej odległości od centrum miasta oraz obiektów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej, bardzo korzystna powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu, dobry stan i standard wykończenia lokalu oraz oceniony jako dobry stan techniczny budynku. Jako korzystne uznano położenie lokalu w budynku na trzecim piętrze oraz przynależność piwnicy o niezbyt dużej powierzchni. 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 najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku nieruchomości 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.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- ✓ upłynięcia czasu niezbędnego do wyekspozowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- ✓ kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- ✓ strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

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.

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” (zalecane do stosowania), 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.
- 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 nie możliwe do ujawnienia bez szczegółowych badań.
- 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.
- Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Niniejszy operat nie jest ekspertyzą techniczną.
- Wartość nieruchomości może ulec zmianie w czasie w zależności od popytu i podaży tego typu nieruchomości.
- Wartość nieruchomości może ulec znacznej zmianie w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jeśli ewentualnie uchwalonym w przyszłości miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie gruntu byłoby zgodne z zapisanym w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wówczas wartość przedmiotowej nieruchomości uległaby zwiększeniu).

12. Wykaz załączników.

- dokumentacja fotograficzna
- protokół z badania stanu prawnego nieruchomości
- protokół z badania przeznaczenia nieruchomości
- kopia zlecenia biegłemu czynności niezbędnych do oszacowania nieruchomości
- kopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego

Krzysztof Kacprzak

Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie

Wąsy Kolonia, 18.11.2024r.



Dokumentacja fotograficzna:



Aleja Piłsudskiego – widok 1



Aleja Piłsudskiego – widok 2



Budynek z zewnątrz – widok 1



Budynek z zewnątrz – widok 2



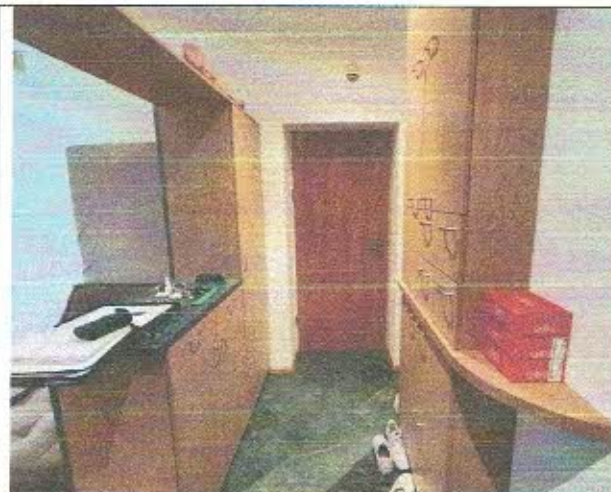
Al. Marszałka Piłsudskiego



Klatka schodowa – drzwi wejściowe



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



Przedpokój – widok 1



Przedpokój – widok 2



Pokój dzienny



Kuchnia



Pokój / sypialnia - widok 1



Pokój / sypialnia - widok 2



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

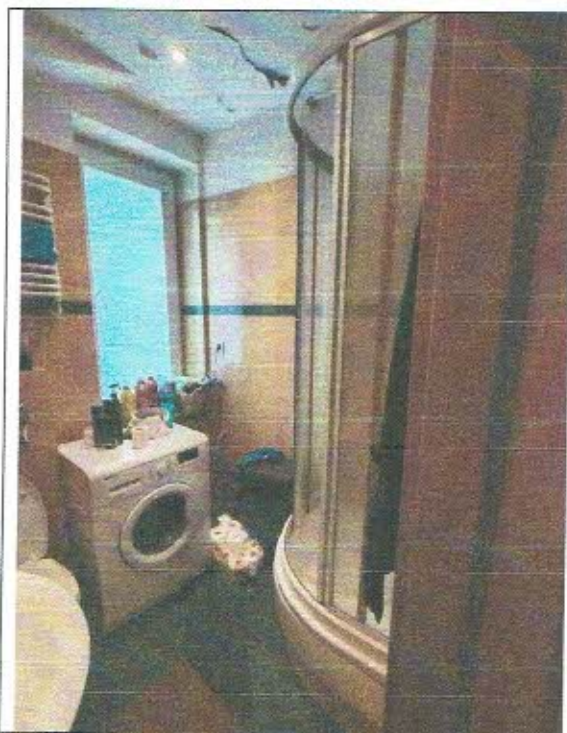
ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Łazienka – widok 1



Łazienka – widok 2



Piwnica – widok 1



Piwnica – widok 1



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 18.11.2024r. przeprowadzono badanie księgi wieczystej **GD1Y/00024077/2** na podstawie, którego ustalono, iż wg stanu na dzień 21.10.2024r. stan prawny jest jak poniżej:

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości

Brak wzmianek

Lokal						Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA		7
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		ALEJA MARSZ. PIŁSUDSKIEGO 18	12 KL. D	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			IZBA - 3			
Kondygnacja			4,0			
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	GD1Y / 00014248 / 9			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			37,4700 M2			

Dział I Sp – spis spraw związanych z własnością

Brak wzmianek

druk wzmacniany				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1		1,12
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	127 / 10000	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		GD1Y / 00014248 / 9 14	



KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	
---------------	--------	--	--

Dział II – właściciele

Brak wzmianek

Wpisy:

Właściciele					Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1/1	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MIRIAM MONIKA KOWZAN, 94031908965				

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki:

1.	REP.C. / KOMO / 28573 / 23 - 2023-02-21, 07:39:42
1. 1	DZ. KW. / GD1Y / 3134 / 23 / 1 - 2023-02-21, 08:06:31 - ZMIANA WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.	DZ. KW. / GD1Y / 18560 / 24 / 1 - 2024-10-31, 12:10:14 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Wpisy:

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	9
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA PRZEZ MIRIAM KOWZAN NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W GDYNI DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST NINIEJSZA KSIĘGA WIECZYSTA O NR GD1Y/00024077/2.	
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ USTANOWIENIE ZAKAZU ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA PRZEZ POZWANĄ MIRIAM KOWZAN PRZYSŁUGUJĄCEGO JEJ UDZIAŁU 1/1 CZĘŚCI (UDZIAŁ NR 3) NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ	10



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



		WIECZYSTĄ KW NR GD1Y/00024077/2 - ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM BĘDĄCYM PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU	
Lp. 3.	---		
Numer wpisu		3	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		UJAWNIA SIĘ WZMIANKE O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA MIRIAM MONIKI KOWZAN W SPRAWIE KM 465/19 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ZBIGNIEWA LANGE, TYTUŁ WYKONAWCZY: WYROK SĄDU OKRĘGOWEGO W GDAŃSKU I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 1 LUTEGO 2018 ROKU, SYGNATURA AKT I C 456/17 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 21 GRUDNIA 2018 ROKU	11
Lp. 4.	---		
Numer wpisu		4	
Rodzaj wpisu		ROSZCZENIE	
Treść wpisu		ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	12
Lp. 5.	---		
Numer wpisu		5	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		UJAWNIA SIĘ WZMIANKE O PRZYŁĄCZENIU DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA MIRIAM KOWZAN (POPZEDNI WŁAŚCICIEL ZBIGNIEW KOWZAN) W SPRAWIE KM 465/19, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI JAROSŁAWA BUZDEREWICZA	13,14
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	ZBIGNIEW LANGE , 71050801996	

Dział IV – hipoteka

Wzmianki: Brak wzmianek.

Wpisy: Brak.

Uwagi: Brak.

Data sporządzenia: 18.11.2024

Sporządził: Krzysztof Kacprzak





KK Nieruchomości – Krzysztof Kacprzak

ul. Spokojna 2

05-083 Wąsy Kolonia

tel. 664-184-299

email: kriss.kacprzak@gmail.com

biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości



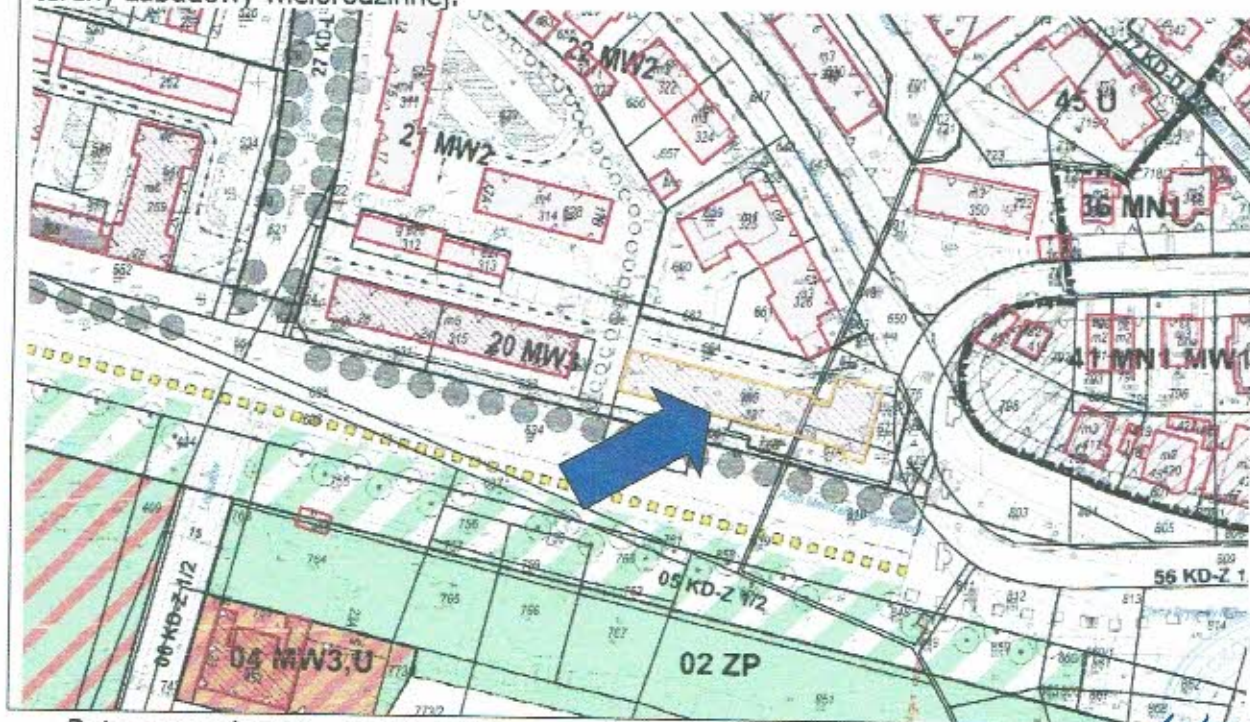
Protokół z badania przeznaczenia nieruchomości

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

Szczegółowe określenie dokumentu lub źródło danych z którego dokonywany jest wypis	Tekst: Uchwała Nr XIII/247/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego (wraz z późniejszymi zmianami - zmieniona uchwałami: 1. nr XXVII/657/16 Rady Miasta Gdyni z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego; 2. NR XXXVIII/1087/17 RADY MIASTA GDYNI z dnia 20 grudnia 2017r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego)
Miejsce udostępnienie wypisu, jednostka udostępniająca	Urząd Miasta Gdyni
Data sporządzenia badania	18.11.2024r.

Treść wypisu

Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/247/11 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Kamienna Góra i Śródmieście w Gdyni, rejonu ulic J. Słowackiego, I. Krasickiego i al. Marszałka Piłsudskiego (wraz z późniejszymi zmianami), przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym jako 20 MW3 – tereny zabudowy wielorodzinnej.



Data sporządzenia: 18.11.2024

Sporządził: Krzysztof Kacprzak



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



Zlecenie biegłemu wykonania czynności



Laskowski Piotr

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Olsztyn, dnia 8.10.2024 r.

Krzysztof Kacprzak
Biegły Sądowy z zakresu wyceny nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Olsztynie
Rzeczoznawca 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 w Gdyni, przy Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego 18 m. 12 kl. D, o powierzchni 37,37 m², dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr GD1Y/00024077/2 za cenę 1.200,00 zł.

Informuję, iż zostałem wyznaczony Syndykiem w postępowaniu upadłościowym Miriam Kowzan-Tsymbol - 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.

LKPP.PL Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Laskowski | ul. Sielska 12A/A-11 10-802 Olsztyn
tel. + 48 501 635 055 | www.lkpp.pl | askowski@lkpp.pl
mBark: 13 1140 2004 0000 3702 4064 9220



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



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

Doświadczonej informacji udzielił:
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 dystrybutor ubezpieczeń przysłał mi informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań do AC (zobacz: zakres ubezpieczenia) oraz uwzględnił wszelkie uwagi. Jestem zadowolony z zawarcia umowy.

Krzysztof Kacprzak
Krzysztof Kacprzak

KRZYSZTOF KACPRZAK
Ubezpieczający

Ewa Twardowska
Ewa Twardowska

Ewa Twardowska
Tęte Krowczyńska
05-083 Wąsy Kolonia
NIP 115-127-11-11

Prostota. Jasność. Przejrzystość. Bezpieczeństwo.



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