



**SYLWIA GALIKOWSKA**  
kancelaria rzeczoznawcy majątkowego

**Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego  
Sylwia Galikowska**

Ul. Gdańska 109/9  
84-300 Lębork

## **Operat szacunkowy**

**Nr 267/X/2018**

**Rodzaj nieruchomości:** Lokal mieszkalny (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego)

**Adres:** ul. Kolendrowa 9a/6, Gdynia, województwo pomorskie

**Nr ewid. działek:** 2338, obręb 0014 Dąbrowa

**Nr KW księgi wieczystej lokalowej:** GD1Y/00071241/7

**Nr KW księgi wieczystej gruntowej:** GD1Y/00069072/4

**Autor:** mgr Sylwia Galikowska

**Podpis i pieczęć:**

17 października 2018



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### **Określenie i opis nieruchomości:**

Przedmiotem wyceny było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 6 położonego na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 9a przy ulicy Kolendrowej w Gdyni. Lokal mieszkalny nr 6 o powierzchni użytkowej 62,90 m<sup>2</sup> składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju.

Lokal znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym posadowionym na działce nr 2338 o powierzchni 1267 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdyni, księga wieczysta nr GD1Y/00069072/4 a dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu księga wieczysta nr GD1Y/00071241/7.

Wycena swoim zakresem obejmowała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego opisanego powyżej.

### **Cel wyceny:**

Wycena przeprowadzona była w celu określenie wartości rynkowej przedmiotowego prawa dla potrzeb postępowania upadłościowego Mirosława Kiedrowskiego KIEDRO w upadłości likwidacyjnej.

### **Wartość nieruchomości określa się na kwotę:**

**300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych).**

### **Data określenia wartości:**

Wartość nieruchomości określono na dzień 17 października 2018 roku.

### **Autor operatu:**

mgr Sylwia Galikowska

### **Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:**



## Spis treści operatu

<b>1</b>	<b>Dane formalno – prawne</b>	<b>4</b>
1.1	Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny	4
1.2	Cel wyceny	4
1.3	Podstawa formalna wyceny	4
1.4	Autor operatu	4
1.5	Podstawy materialno-prawne wyceny	4
1.6	Podstawy metodyczne i normy zawodowe	5
1.7	Źródła danych merytorycznych	5
1.8	Daty istotne dla wyceny	5
<b>2</b>	<b>Oznaczenie nieruchomości i uwarunkowania prawne</b>	<b>5</b>
2.1.	Oznaczenie nieruchomości	5
2.2.	Stan prawny nieruchomości	6
2.2.1	Stan prawny nieruchomości lokalowej	6
2.2.2	Stan prawny nieruchomości gruntowej	9
<b>3</b>	<b>Przeznaczenie nieruchomości</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Opis nieruchomości</b>	<b>10</b>
4.1	Lokalizacja ogólna	10
4.2	Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania nieruchomości	12
4.1.1	Opis budynku	13
4.1.2	Opis lokalu	14
4.1.3	Stan zagospodarowania działki	14
<b>5</b>	<b>Metodyka wyceny</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Analiza i charakterystyka rynku</b>	<b>18</b>
6.1	Założenia badawcze	18
6.2	Opis rynku nieruchomości	18
<b>7</b>	<b>Rachunek wyceny</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Podsumowanie i uzasadnienie wyniku wyceny</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Klauzule</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Spis rysunków</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Spis tabel</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Załączniki</b>	<b>24</b>



# 1 Dane formalno – prawne

## 1.1 Przedmiot, zakres i uwarunkowania wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 6 położonego na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 9a przy ulicy Kolendrowej w Gdyni. Lokal mieszkalny nr 6 o powierzchni użytkowej 62,9 m<sup>2</sup> składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju.

Lokal znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym posadowionym na działce nr 2338 o powierzchni 1267 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdyni, księga wieczysta nr GD1Y/00069072/4 a dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu księga wieczysta nr GD1Y/00071241/7.

Wycena swoim zakresem obejmuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego opisanego powyżej.

Opisany powyżej zakres wyceny w dalszej części operatu zwany jest obiektem wyceny.

## 1.2 Cel wyceny

Wycena przeprowadzona była w celu określenie wartości rynkowej przedmiotowego prawa dla potrzeb postępowania upadłościowego Mirosława Kiedrowskiego KIEDRO w upadłości likwidacyjnej.

## 1.3 Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest umowa o dzieło zawarta dnia 23.07.2018 z Syndykiem upadłego Mirosława Kiedrowskiego KIEDRO w upadłości likwidacyjnej, a Sylwią Galikowską prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Sylwia Galikowska z siedzibą w Lęborku, ul. Leg. Polskich 28d/7.

## 1.4 Autor operatu

Imię Nazwisko	Nr uprawnień	Nr ubezpieczenia
Sylwia Galikowska	Nr 5338	Polisa PZU S.A. nr 1027343832*

\* Kopia obowiązkowego ubezpieczenia OC stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

## 1.5 Podstawy materialno-prawne wyceny

W toku wyceny korzystano z następujących przepisów prawa:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.



- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wiarytelności.

## 1.6 Podstawy metodyczne i normy zawodowe

Metodyka zastosowana w wycenie została oparta między innymi na:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, omówienie standardu wraz z przykładami zadań” M. Prystupa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2003,
- „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Wydawnictwo Poltext Warszawa 2004,
- „Szacowanie nieruchomości” pod red. J. Dydenki, Dom wydawniczy ABC 2006,
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. S. Żróbek, Wydawnictwo Educaterra 2007.

## 1.7 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono na podstawie:

- informacji o dokonanych transakcjach sprzedaży nieruchomości,
- oględzin nieruchomości,
- danych z ksiąg wieczystych,
- danych z ewidencji gruntów,
- danych planistycznych,
- badań rynku lokalnego oraz analiz własnych,
- serwisów internetowych.

## 1.8 Daty istotne dla wyceny

**Tabela 1 Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości**

Data sporządzenia wyceny:	17 października 2018
Data, na którą określono wartość obiektu wyceny:	17 października 2018
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan obiektu wyceny:	17 października 2018
Data dokonania oględzin nieruchomości:	10 października 2018

*Źródło: opracowanie własne.*

## 2 Oznaczenie nieruchomości i uwarunkowania prawne

### 2.1. Oznaczenie nieruchomości

Oznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie badania rejestru gruntów prowadzonego przez Urząd Miasta Gdyni.



Tabela 2 Oznaczenie obiektu wyceny na podstawie badania rejestru gruntów

1. OSOBY/INSTYTUCJE									
Forma władania		Udział		Dane					
Właściciel		1/1		SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "NA WZGÓRZU" GDYNIA oraz właściciele wyodrębnionych lokali					
2. DZIAŁKI EWIDENCYJNE									
Arkusz mapy	Numer działki	Położenie	Opis użytków	Oznaczenie klas i użytków	Powierzchnia		Nr KW		
					Użytków w ha	Działki w ha			
-	2338	Kolendrowa 9	Tereny mieszkaniowe	B	0,1267	0,1267	GD1Y/00069072/4		
3. BUDYNKI									
Nr ewid. bud.	Numer działki	Położenie	Funkcja	Kondyng n. nad. / pod.	Pow. zab. [m2]	Rok zakończ. bud	Konstr. ścian zew.	Pow. użytkowa budynku [m2]	Nr KW
-	2338	Kolendrowa 9	Budynek mieszkalny	5/1	-	-	murowana	1369,22	-
Uwagi: Rok zakończenia budowy 1980									
4. LOKALE									
Forma władania		Udział		Dane					
współwłasność		1/1		Miroslaw Józef Kiedrowski, Monika Kiedrowska					
Nr lok.	Budynek	Położenie	Funkcja	Pow. uż. [m2]	Ilość izb	Pomieszczenia przynależne			Nr KW
						Rodzaj	Ilość	Pow. [m2]	
6	-	Kolendrowa 9	mieszkalny	62,9	-	-	-	-	GD1Y/00071241/7

Źródło: opracowanie własne.

## 2.2. Stan prawny nieruchomości

### 2.2.1 Stan prawny nieruchomości lokalowej

Stan prawny obiektu wyceny ustalono na podstawie badania treści akt księgi wieczystej nr GD1Y/00071241/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni- V Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 17.10.2018.

Zapisy w księdze nr **GD1Y/00071241/7** przedstawiały się następująco:

#### DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Położenie: województwo pomorskie, Gdynia, ul. Kolendrowa 9a/6 ;



Przeznaczenie: lokal mieszkalny;  
Opis lokalu: 3 pokój, 1 kuchnia, 1 łazienka, 1 przedpokój, 1 WC;  
Kondygnacja: 3  
Odrębność: nie  
Nr działki: 255/3 (\*)  
Pow. użytkowa: 62,90 m<sup>2</sup>.

**Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”**

Nazwa Spółdzielni

Mieszkaniowej: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Na Wzgórzu" w Gdyni

**DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”**

Właściciel: udział 1/1- Mirosław Józef Kiedrowski, Monika Kiedrowska - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

**DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”**

Ogłoszono upadłość dłużnika Mirosława Kiedrowskiego, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: "Mirosław Kiedrowski ~Kiedro~" z siedzibą w Słupsku.

**DZIAŁ IV „HIPOTEKA”**

*Hipoteka umowna zwykła:* suma 45440,00 (czterdzieści pięć tysięcy czterysta czterdzieści) CHF, odsetki zmienne w wysokości 2,95; z tytułu spłaty hipoteki zabezpieczającej należność główną z umowy kredytu mieszkaniowego "Własny Kąt Hipoteczny" nr 203-1222721797/410/2005 z dnia 28.07.2005 r.; termin zapłaty 2030-07-01; wysokość odsetek umownych jest zmienna, na 28.07.2005 r. została określona na 2,95% w stosunku rocznym; wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Banku Polskiego S.A. w Warszawie Oddział 1 w Gdańsku.

*Hipoteka umowna kaucyjna:* suma: 11814,40 (jedenaście tysięcy osiemset czternaście 40/100) CHF, odsetki zmienne 2,95; z tytułu hipoteki zabezpieczającej odsetki umowne, termin zapłaty 2030-07-01, wysokość odsetek umownych jest zmienna, na 28.07.2005 r. została określona na 2,95% w stosunku rocznym; wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Banku Polskiego S.A. w Warszawie Oddział 1 w Gdańsku.

*Hipoteka przymusowa zwykła:* suma 49,20 (czterdzieści dziewięć 20/100) zł; odsetki ustawowe w wysokości 10; z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 01/2009 do 05/2009 roku; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*Hipoteka przymusowa zwykła:* suma 3804,40 (trzy tysiące osiemset cztery 40/100) zł; odsetki ustawowe w wysokości 10; z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od dnia 01.2009 do 05.2009 w kwocie 3618,40 złotych oraz skapitalizowane odsetki za okres od dnia 17-02-2009 do 23-11-2009 w kwocie 186 złotych.; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*Hipoteka przymusowa zwykła:* suma 17,60 (siedemnaście 60/100) zł; odsetki ustawowe w wysokości 10; z tytułu zaległych kosztów upomnienia za okres od 04-2009 r. do 05-2009 r. od składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*Hipoteka przymusowa zwykła:* suma 20089,80 (dwadzieścia tysięcy osiemdziesiąt dziewięć 80/100) zł; odsetki ustawowe; z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres 12/2009 w kwocie 19 296,80 złotych oraz odsetki za okres od dnia 16-01-2010 do 14-06-2010 w kwocie 793,00 złotych; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.



*Hipoteka przymusowa zwykła:* suma 7244,60 (siedem tysięcy dwieście czterdzieści cztery 60/100) zł; odsetki ustawowe; z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 09/2009 do 12/2009 w kwocie 6 961,60 złotych oraz odsetki za okres od dnia 16-10-2009 do 14-06-2010 w kwocie 283,00 złotych; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*Hipoteka przymusowa zwykła:* suma 2240,00 (dwa tysiące dwieście czterdzieści) zł; odsetki ustawowe; z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 06/2009 do 12/2009 w kwocie 2 109,00 złotych oraz odsetki za okres od dnia 16-07-2009 do dnia 14-06-2010 w kwocie 131,00 złotych; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*Hipoteka przymusowa:* suma 93055,30 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt pięć 30/100) zł; z tytułu nieopłaconych składek na: ubezpieczenie społeczne za 01.2010 oraz za okres od 02/2011 do 03/2011, ubezpieczenie zdrowotne za 12.2009 oraz za okres od 02/2011 do 03/2011, fundusz pracy i gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 02/2009-07/2009, 12/2009, 05/2010 oraz 11/2010- 03/2011, odsetki podatkowe oraz koszty upomnienia; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*Hipoteka przymusowa:* suma 531374,16 (pięćset trzydzieści jeden tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery 16/100) zł; z tytułu zabezpieczenia należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres 05/2012, 07/2012, 02/2013, 07/2013 - 08/2014, 10/2014 - 10/2015, ubezpieczenie zdrowotne za okres 04/2010, 01/2012, 11/2012 - 02/2013, 05/2013 - 08/2014, 12/2014 - 10/2015 oraz na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2012, 02/2013, 04/2013, 08/2013 - 08/2014, 12/2014 - 10/2015; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*Hipoteka przymusowa:* suma 185784,98 (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery 98/100)zł; z tytułu zabezpieczenia należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 11/2015 do 04/2016, ubezpieczenie zdrowotne za okres od 11/2015 do 04/2016 oraz na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 11/2015 do 04/2016; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*Hipoteka przymusowa:* suma 210508,99 (dwieście dziesięć tysięcy pięćset osiem 99/100) zł; z tytułu zabezpieczenia należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 05/2016 do 03/2017, na ubezpieczenie zdrowotne za okres od 05/2016 do 03/2017 oraz na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 05/2016 do 03/2017; wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Słupsku, Warszawa.

*(\*) Uwaga: niezgodność zapisu kw ze stanem faktycznym, działka nr 255/3 na której posadowiony jest budynek w kw nieruchomości gruntowej (nr GD1Y/00069072/4) opisana jest jako działka nr 2338 (zmiana na podstawie wypisu z rejestru gruntów Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 31-12-2015).*

#### **Inne uwarunkowania prawne**

Nie stwierdzono występowania żadnych innych praw zobowiązaniowych ani ograniczonych praw rzeczowych obciążających obiekt wyceny ponad te opisane powyżej.

#### **KOMENTARZ**

- ***Wpis w dziale III KW nie stanowi prawa, pełni funkcję informacji/ostrzeżenia, tym samym nie wpływa na wartość nieruchomości. Wpis nie pozostaje w mocy po sprzedaży nieruchomości.***





- **Wpisy w dziale IV KW tj. hipoteki nie wpływają na wartość nieruchomości. Z treści wpisów dotyczących hipotek nie wynika wprost wielkość zadłużenia na datę wyceny, a wysokość kwoty do której wierzyciel hipoteczny zabezpieczył swoją wierzytelność Wpis nie pozostaje w mocy po sprzedaży nieruchomości.**

## 2.2.2 Stan prawny nieruchomości gruntowej

Stan prawny obiektu wyceny ustalono na podstawie badania treści akt księgi wieczystej nr GD1Y/00069072/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni- V Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 17.10.2018.

Zapisy w księdze nr **GD1Y/00069072/4** przedstawiały się następująco:

### DZIAŁ I-O „OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI”

Położenie: województwo pomorskie, Miasto Gdynia, ul. Kolendrowa 9 ;  
Numer działki: 2338;  
Sposób korzystania: B- tereny mieszkaniowe;  
łączny obszar: 0,1267 ha.

#### Budynek

Przeznaczenie: budynek mieszkalny;  
Liczba kondygnacji: 6;  
Pow. użyt. budynku: 1369,22 m<sup>2</sup>;  
Liczba samodzielnych lokali: 20;  
Odrębność: nie

### DZIAŁ I-SP „SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ”

Wolny od wpisów.

### DZIAŁ II „WŁASNOŚĆ”

Właściciel: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Na Wzgórzu", Gdynia "Korab" oraz właściciele wyodrębnionych lokali.

### DZIAŁ III „PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA”

*Ograniczone prawo rzeczowe:* nieodpłatna służebność gruntowa na działce nr 404/3 polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu pasem o szer. 11 metrów wzdłuż granicy z działkami nr 447/3 i 446/3 oraz wzdłuż granicy działki nr 405/4; tu przeniesiono do współobciążenia z kw. 19811 w związku z wnioskiem dz. kw. 131-132/05 z dnia 24.05.2004 r. godz. 13.52 (akta kw. 67071). wpisano dnia 07 lutego 2005 r; *nieruchomość władnąca:* każdorazowi właściciele działki nr 447/3 i 449/3 oraz działki 34/3

### DZIAŁ IV „HIPOTEKA”

*Hipoteka umowna łączna zwykła:* suma 892971,42 (osiemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt jeden 42/100) zł, odsetki zmienne w wysokości 56; tytułem spłaty kredyt udzielonego na sfinansowanie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego Zadanie V Osiedle Dąbrowa w Gdyni; hipoteka oprocentowana rocznie na warunkach określonych we wniosku o wpis hipoteki. tu przeniesiono do współodpowiedzialności z kw. 19811 w związku z wnioskiem dz kw. 131-132/05 z dnia 24.05.2004 r. godz. 13.52 (akta kw. 69071). wpisano dnia 07 lutego 2005 r, zmieniono pole ujawniając,



że obciążony hipoteką jest tylko udział należący do Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Wzgórzu" w Gdyni; księga współobciążona: / 00019811 /; wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Państwowy Oddział w Gdyni

#### **Inne uwarunkowania prawne**

Nie stwierdzono występowania żadnych praw zobowiązaniowych ani ograniczonych praw rzeczowych obciążających obiekt wyceny.

#### **KOMENTARZ**

***Stan prawny nieruchomości gruntowej podano informacyjny. Właścicielowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie przysługuje prawo własności gruntu.***

### **3 Przeznaczenie nieruchomości**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla potrzeb wyceny przeznaczenie nieruchomości przyjmuje się na podstawie planu miejscowego. W przypadku:

- braku planu miejscowego przeznaczenie przyjmuje się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- braku studium lub decyzji o warunkach zabudowy przyjmuje się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Obiekt wyceny położony jest na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni, zatwierdzonym uchwałą nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmienionym uchwałą nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r. oraz uchwałą nr XI/190/15 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 sierpnia 2015 r. obiekt wyceny położony jest na terenie oznaczonym symbolem M2. Dla obszaru ustala się funkcję - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Dla potrzeb określenia wartości nieruchomości przyjęto przeznaczenie zgodne z sytuacją planistyczną oraz faktycznym sposobem wykorzystania tj.: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

### **4 Opis nieruchomości**

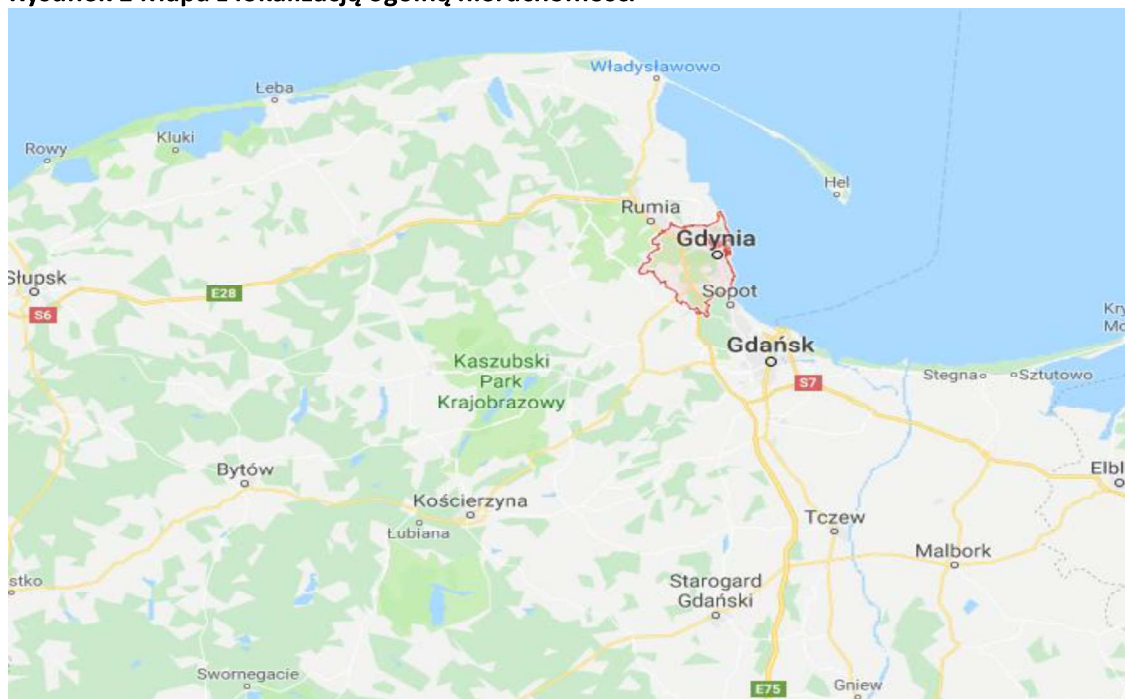
Opisu nieruchomości dokonano w aspekcie cech rynkowych wpływających na jej wartość. Porównania dokonano w stosunku do nieruchomości podobnych. Oznacza to, iż przy ustalaniu ceny sprzedaży tego typu nieruchomości, kupujący i sprzedający rozpatrują te właśnie cechy rynkowe, co wynika z obserwacji rynku.

#### **4.1 Lokalizacja ogólna**

Poniżej poniższym rysunku przedstawiono mapę z lokalizacją ogólną miejscowości.



Rysunek 1 Mapa z lokalizacją ogólną nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne na podkładzie mapy [www.maps.google.pl](http://www.maps.google.pl).

**Województwo Pomorskie** zajmuje powierzchnię 18 298 km<sup>2</sup>, co stanowi 5,9 % powierzchni Polski. Zamieszkuje je 2179 tys osób, co stanowi 5,6 % ludności Polski<sup>1</sup>. Zdecydowana większość przypada na skupiska miejskie. Stolicą regionu jest Gdańsk, który wraz z Gdynią i Sopotem tworzy nadmorską aglomerację zwaną Trójmiastem. Bezrobocie w województwie kształtuje się na poziomie 13%<sup>2</sup>. Wielkość PKB na 1 mieszkańca daje pomorskiemu piąte miejsce w kraju. Pomorskie w rankingach atrakcyjności zajmuje trzecie miejsce w kraju, skupiając 13% zainwestowanego w Polsce kapitału zagranicznego. Najlepiej rozwijającymi się gałęziami gospodarki w województwie są przede wszystkim przemysł stoczniowy, rafineryjny, maszynowy, spożywczy i usługi portowe<sup>3</sup>. Województwo pomorskie pod względem liczby prywatnych przedsiębiorstw odniesionych do liczby 1000 mieszkańców zajmuje wysokie, czwarte miejsce w kraju. W regionie angażują swój kapitał znane firmy z Europy Zachodniej oraz Stanów Zjednoczonych Ameryki<sup>4</sup>.

**Gdynia** miasto 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 zatem jednym z miast centralnych aglomeracji Trójmiasta. Obecnie Gdynia liczy 246 306 mieszkańców (według stanu na 31 grudnia 2017)<sup>1</sup> i zajmuje 135,14 km<sup>2</sup>. Jest największym polskim miastem niebędącym miastem wojewódzkim. Gdynia graniczy z powiatami ziemskimi: kartuskim, puckim, wejherowskim i powiatami grodzkimi: Gdańsk oraz Sopot. Przez miasto płyną małe rzeki: Kacza oraz Chylonka. Gdynia znajduje się na drugim miejscu pod względem ludności w województwie pomorskim, a 12 pod względem ludności i 16 pod względem wielkości w Polsce. Powierzchnia miasta wynosi 135,14 km<sup>2</sup>. W Gdyni znajduje się drugi pod względem przeładunków port morski w Polsce. Jego specjalizacją są przeładunki kontenerów. Mimo tego uchodzi on za najbardziej wszechstronny z portów na polskim wybrzeżu. Jest również głównym portem pasażerskim Trójmiasta. Gdynia jest siedzibą wielu firm z branży gospodarki morskiej – stoczni (Stocznia Gdynia S.A., Stocznia Marynarki Wojennej S.A.), przedsiębiorstw powiązanych z

<sup>1</sup> [www.gdansk.gda.pl](http://www.gdansk.gda.pl).

<sup>2</sup> [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl).

<sup>3</sup> [www.pomorskie.e-wojewodztwo.pl](http://www.pomorskie.e-wojewodztwo.pl).

<sup>4</sup> [www.woj-pomorskie.pl](http://www.woj-pomorskie.pl).

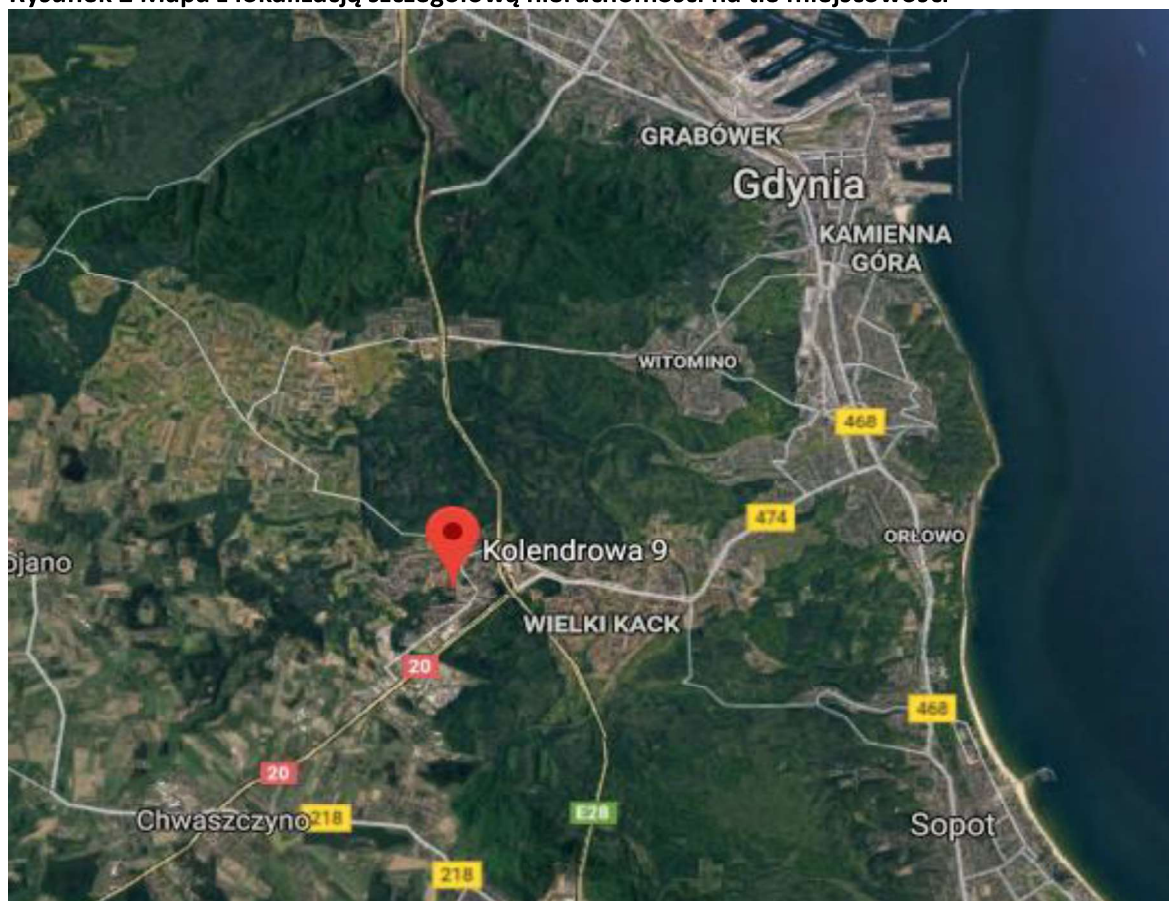


funkcjonowaniem portu, armatorów (Polskie Linie Oceaniczne), agencji żeglugowych, firm brokerskich, transportowych i spedycyjnych oraz wielu innych. Obok istniejącego od początków miasta przemysłu portowo-stoczniowego zaczął się rozwijać sektor finansowy oraz nowoczesnych technologii. Mają tam siedziby spółki prowadzące działalność o charakterze bankowym, telekomunikacyjnym i informatycznym.

#### **4.2 Lokalizacja szczegółowa i stan zagospodarowania nieruchomości**

Obiekt wyceny położony jest w południowo-zachodniej części Gdyni, w dzielnicy Dąbrowa, przy ul. Kolendrowej 9, ok. 2 km od Obwodnicy Trójmiasta. W sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W pobliżu sklepy, punkty usługowo-handlowe, oraz las. Nieruchomość dobrze skomunikowana zarówno z centrum miasta jak i głównymi drogami dojazdowymi. Dojazd do budynku drogą asfaltową.

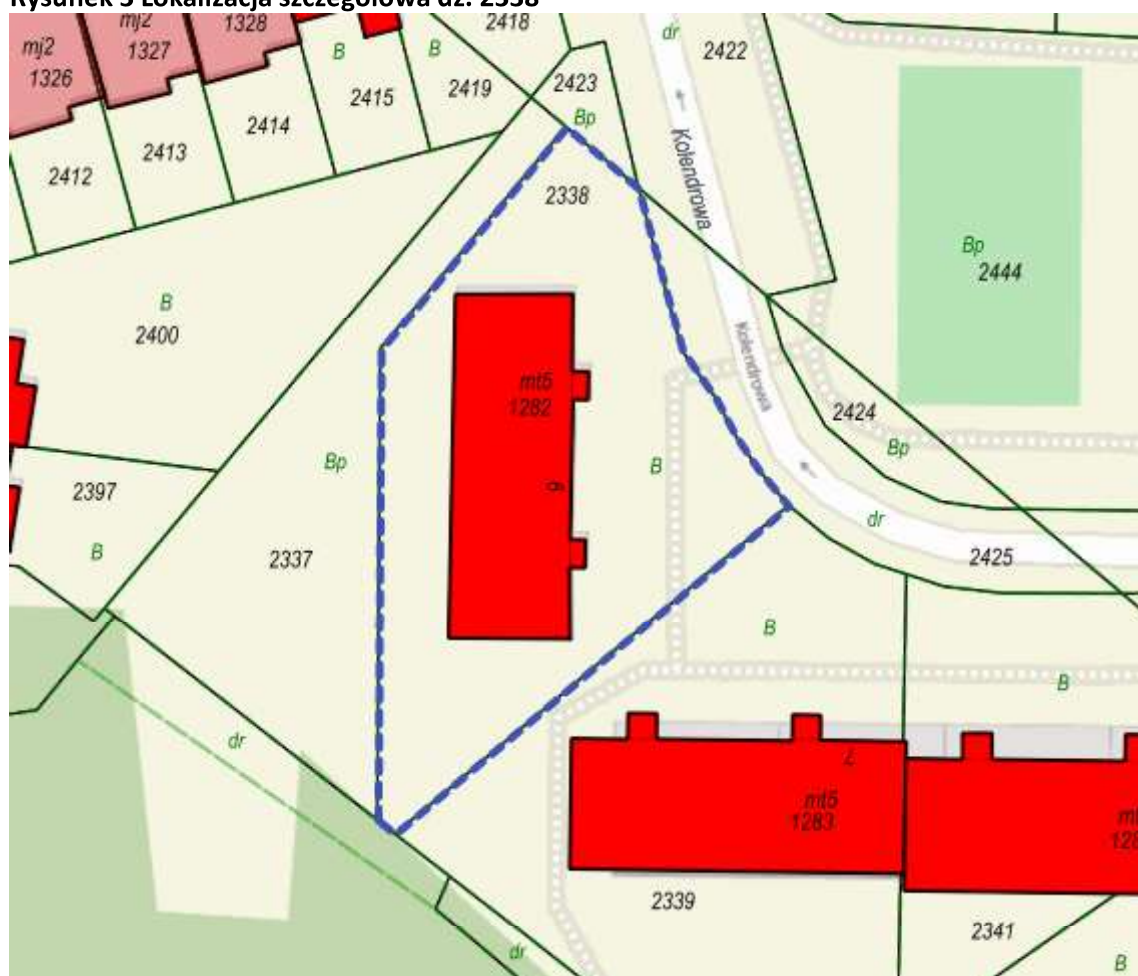
**Rysunek 2 Mapa z lokalizacją szczegółową nieruchomości na tle miejscowości**



Źródło: Opracowanie własne na podkładzie mapy google.maps



Rysunek 3 Lokalizacja szczegółowa dz. 2338



Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy [www.nasze.miasto.gdynia.pl/e-uslugi/portal-mapowy](http://www.nasze.miasto.gdynia.pl/e-uslugi/portal-mapowy)

Legenda: Kontur nieruchomości zaznaczony kolorem niebieskim.

#### 4.1.1 Opis budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny, składający się z pięciu kondygnacji nadziemnych oraz jednej podziemnej. Budynek wybudowany w latach 80 - tych XX wieku. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1369,22 m<sup>2</sup>. W budynku wyodrębniono 20 lokali.

Budynek wzniesiony w technologii przemysłowej tzw. wielka płyta. Fundamenty budynku żelbetowe. Ściany konstrukcyjne, zewnętrzne oraz wewnętrznej wzniesione jako "wielka płyta". Stropy i schody budynku żelbetowe. Stropodach pokryty papą. Centrale ogrzewanie oraz ciepła woda z sieci miejskiej.

Budynek zaopatrzony w instalacje:

- energetyczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- gazową,
- telewizyjną,
- telefoniczną,
- domofon.



#### 4.1.2 Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 6 położony na trzeciej kondygnacji, w budynku nr 9a przy ul. Kolendrowej w Gdyni, o powierzchni użytkowej 62,9 m<sup>2</sup> składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. Z salonu wyjście na balkon. Ściany w pokojach malowane farbą emulsyjną, częściowo pokryte tapetą, w kuchni, łazience i wc glazura. W pokojach i korytarzu na podłogach panele, w kuchnia, łazience i WC terakota. Okna PCV, drzwi wejściowe do lokalu podwójne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płytowe nowego typu, grzejniki żeliwne.

#### 4.1.3 Stan zagospodarowania działki

Obiekt wyceny zlokalizowany jest w zespole zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren w pełni zagospodarowany (ciągi pieszo-jezdne, zieleń, mała architektura).

#### Rysunek 4 Dokumentacja fotograficzna wykonana podczas oględzin nieruchomości



Obiekt wyceny - budynek



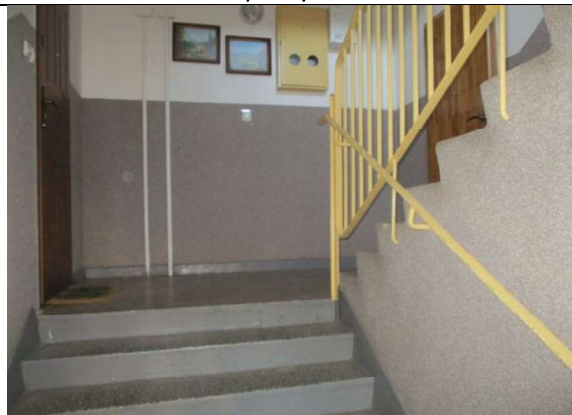
Obiekt wyceny- otoczenie



Obiekt wyceny- otoczenie



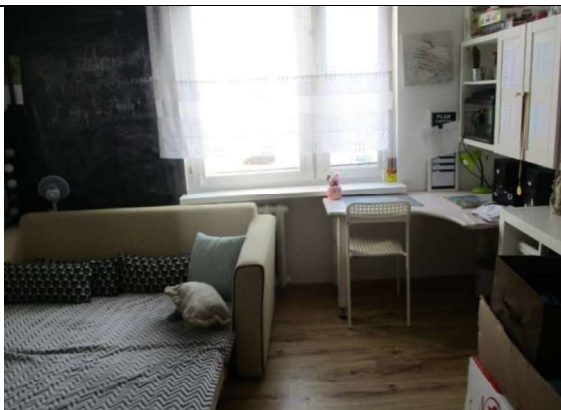
Obiekt wyceny- wejście do budynku



Obiekt wyceny – klatka schodowa



Obiekt wyceny- drzwi wejściowe



Obiekt wyceny – pokój nr 1



Obiekt wyceny- kuchnia



Obiekt wyceny - łazienka



Obiekt wyceny- WC



Obiekt wyceny – pokój nr 2



Obiekt wyceny- pokój nr 3



Obiekt wyceny- balkon



Obiekt wyceny- korytarz

Źródło: Opracowanie własne.