84-200 Wejherowo, Os. kaszubskie 18/33
kom. 0 605 635 985
NIP 588 116 39 91, Regon 192885759

BISTRAM
NIERUCHOMOŚCI

OPERAT SZACUNKOWY

PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z DWOMA PROJEKTOWANYMI BUDYNKAMI JEDNORODZINNYMI, Z DWOMA LOKALAMI MIESZKALNYMI W KAŻDYM Z BUDYNKÓW, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 382, OBR. NR 6, POŁOŻONĄ W KĄPINIE, PRZY ULICY AKACJOWEJ, OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW GD1W/00050255/4 PROWADZONĄ PRZEZ WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO W WEJHEROWIE

Wartość nieruchomości
została oszacowana na dzień: 25 marca 2022r.

Autor:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ALEKSANDRA BISTRAM
84-200 WEJHEROWO
OS. KASZUBSKIE 18/33
TEL. (58) 672-18-08
0-605 635-985
(3804)
UPRAWNIENIA NR 4263

Wejherowo, dnia 25 marca 2022r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. **LOKALIZACJA:** Kąpino, ul. Akacjowa, działka nr 382, obr. 6.

2. **PRZEDMIOT WYCENY:** Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr 382 o pow. 1.238 m^2 wraz z projektowanymi dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (w każdym w budynków będą mieścić się po dwa lokale mieszkalne). Wszystkie budynki projektowane jako dwukondygnacyjne, o łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych 332,00 m^2. Każdy z czterech lokali posiadać będzie powierzchnię użytkową wynoszącą 83,00 m^2 (bez garażu). Budynki niepodpiwniczone, dwukondygnacyjne, projektowane w technologii tradycyjnej murowanej. Nieruchomość położona w Kąpinie, objęta księgą wieczystą KW GD1W/00050255/4 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – działka nr 373 – ul. Akacjowa. Działka znajduje się w pierwszym rzędzie zabudowy. Inwestycja realizowana będzie w jednym etapie. Budynki wykańczane będą w standardzie developerskim. Dla przedmiotowej inwestycji wydane zostało pozwolenie na budowę z dnia 25.01.2016r. Nr AB.6740.III.344.20216.6 przez Starostę Wejherowskiego.

3. **DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ:** 25.03.2022r.

4. **CEL WYCENY:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości celem zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy – w stanie obecnym oraz po zakończeniu inwestycji.

5. **OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:**

W stanie obecnym	Po zakończeniu inwestycji
286.300 zł. Słownie: dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych	**2.102.400 zł.** Słownie: dwa miliony sto dwa tysiące czterysta złotych

6. **DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:** 25.03.2022r.

7. **OPRACOWANIE:**



SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot wyceny..... 4
2. Zakres wyceny..... 4
3. Cel wyceny..... 4
4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....….5
5. Źródła danych merytorycznych 6
6. Daty istotne dla operatu szacunkowego 6
7. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny 6
8. Przedstawienie sposobu wyceny 12
9. Analiza i charakterystyka rynku 14
10.Określenie wartości nieruchomości po zakończeniu budowy 15
11.Zestawienie procentowe prac wykonanych oraz prac niezbędnych do zakończenia budowy 21
12.Określenie wartości gruntu 22
13.Ustalenie wyniku końcowego 25
14.Wynik końcowy – wnioski i uzasadnienia ……..…….. 26
15.Uwagi i zastrzeżenia 26

Załączniki 27

I. PRZEDMIOT WYCENY:

Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr 382 o pow. 1.238 m^2 wraz z projektowanymi dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (w każdym w budynków będą mieścić się po dwa lokale mieszkalne). Wszystkie budynki projektowane jako dwukondygnacyjne, o łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych 332,00 m^2. Każdy z czterech lokali posiadać będzie powierzchnię użytkową wynoszącą 83,00 m^2 (bez garażu). Budynki niepodpiwniczone, dwukondygnacyjne, projektowane w technologii tradycyjnej murowanej. Nieruchomość położona w Kąpinie, objęta księgą wieczystą KW GD1W/00050255/4 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – działka nr 373 – ul. Akacjowa. Działka znajduje się w pierwszym rzędzie zabudowy. Inwestycja realizowana będzie w jednym etapie. Budynki wykańczane będą w standardzie developerskim. Dla przedmiotowej inwestycji wydane zostało pozwolenie na budowę z dnia 25.01.2016r. Nr AB.6740.III.344.20216.6 przez Starostę Wejherowskiego.

II.ZAKRES WYCENY:

Zakresem wyceny objęto prawo własności do działki gruntu nr 382, objętej księgą wieczystą KW GD1W/00050255/4 wraz z projektowanymi dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnym – po dwa lokale mieszkalne w każdym budynku, w standardzie developerskim - w stanie obecnym oraz po zakończeniu inwestycji.

III.CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej działki gruntu nr 382, objętej księgą wieczystą KW GD1W/00050255/4 celem zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

IV.PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

1. PODSTAWY FORMALNE:

Zleceniodawca: PRM DEWELOPER sp. z o. o.

Zleceniobiorca: Aleksandra Bistram
Os. Kaszubskie 18/33
84-200 Wejherowo
rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 4263

Zlecenie z dnia 22 marca 2022r.

2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity Dz. U. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami
- nowelizacji Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z 20 lipca 2017r. (Dz.U. z dnia 08 sierpnia 2017r. poz. 1590)
- ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. Prawo bankowe, Dz. U. Nr 140, poz. 939 z 1997r. z późniejszymi zmianami
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami
- ustawa z dnia 6 lipca 1982r. O księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami
- ustawa z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami
- rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968r. W sprawie czynności komorników Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późniejszymi zmianami
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. W sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. z 2004r, Nr 207, poz. 2109
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny i tymczasowe noty interpretacyjne

V.ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH:

- oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 22 marca 2022r.
- informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości zabudowanych położonych na terenie Gminy Szemud i Wejherowo udzielone przez Starostwo Powiatowe w Wejherowie
- mapa ewidencyjna dla celów informacyjnych w skali 1:1000 udostępniona przez Starostwo Powiatowe w Wejherowie
- rejestr gruntów prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Wejherowie
- informacje z księgi wieczystej KW GD1W/00050255/4 prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie
- dane z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Kąpina
- własna baza danych o przeprowadzonych transakcjach

- projekt architektoniczno – budowlany budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- pozwolenie na budowę

VI.DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO:

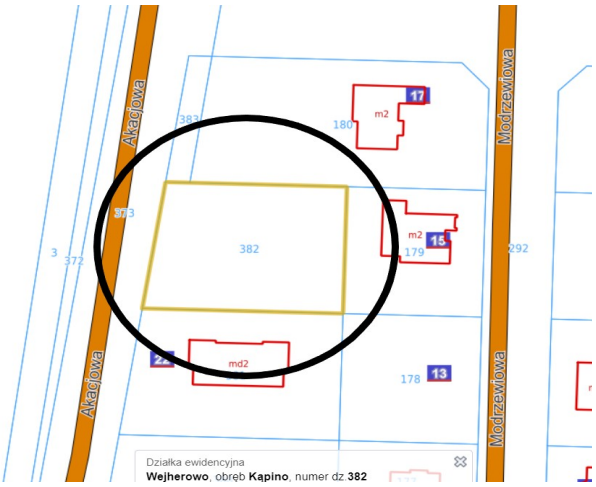
- data sporządzenia operatu: 25.03.2022r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 25.03.2022r.
- data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 25.03.2022r.
- data dokonania oględzin: 22.03.2022r.

VII.OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY:

1. Ogólna charakterystyka :

Nieruchomość objęta księgą wieczystą KW GD1W/00050255/4 stanowiąca działkę nr 382, o pow. 1.238 m^2. Działka położona jest w strefie pośredniej Kębłowa, na terenie o średniej częstotliwości zabudowy. Bezpośredni dojazd do nieruchomości prowadzi drogą gruntową – ul. Akacjowa – droga publiczna. Działka znajduje się w pierwszym rzędzie zabudowy, nie jest działką narożną. W okolicy działki znajdują się działki niezabudowane, budynki jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej oraz bliźniaczej, w centrum miejscowości punkty usługowo handlowe, kościół. Działka graniczy z działką zabudowaną, działkami niezabudowanymi oraz z drogą dojazdową.

Fragment mapy ewidencyjnej:



2. Uzbrojenie terenu:

Działka posiada przyłącze prądu, pozostałe media w ulicy – sieć wodociągowa, sieć

kanalizacyjna, gazowa.

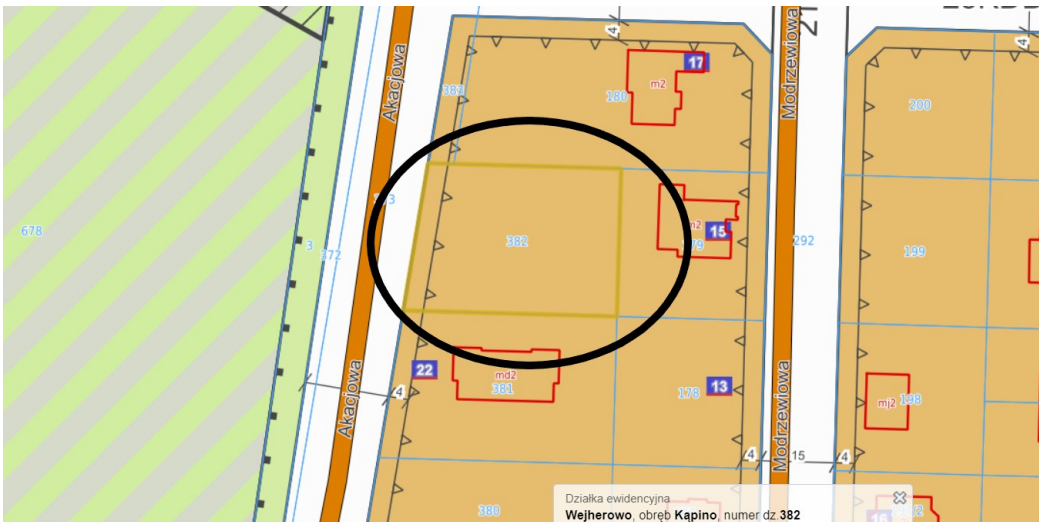
3. W**arunki geotechniczne gruntu:**

Nie przeprowadzono badań geotechnicznych gruntu.

4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego:

Zgodnie z planem miejscowym dla terenu, gdzie położona jest działka nr 382, przedmiotowa działka przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 32.MN – uchwała Rady Gminy Wejherowo z dnia 28.12.2018r. Nr IV/26/2018.

Fragment z planu zagospodarowania:



5. Stan prawny:

W wyniku przeprowadzonego w dniu 25 marca 2022r. badania księgi wieczystej KW GD1W/00050255/4 prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie stwierdzono:

DZIAŁ I *(oznaczenie nieruchomości)*

Kąpino, działka nr 382, o pow. 1.238 m^2, tereny niezabudowane.

DZIAŁ I -SP*(spis praw związanych z własnością)*

Brak wpisów.

DZIAŁ II *(właściciel)*

DZIAŁ III ***(ciężary i ograniczenia)***
brak wpisów

DZIAŁ IV ***(hipoteki)***
brak wpisów.

6. **Opis budynków mieszkalnych jednorodzinnych:**
   Na działce nr 382 projektuje się dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, w każdym z budynków znajdować się będą po dwa lokale mieszkalne. Wszystkie budynki projektowane jako dwukondygnacyjne, o łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych 332m². Budynki niepodpiwniczone, dwukondygnacyjne, projektowane w technologii tradycyjnej murowanej. Do każdego z lokali wykończonych w standardzie developerskim przynależeć będzie odpowiedni udział w gruncie, w ramach którego każdy z właścicieli lokali korzystać będzie, na zasadzie wyłączności, z ogródka przydomowego. Każdy z lokali posiadać będzie garaż.

a) Podstawowe dane powierzchniowe dla budynków mieszkalnych:
   - powierzchnia użytkowa jednego mieszkania – 83,00 m^2

b) Charakterystyczne elementy budowlano – instalacyjne:
   - ławy żelbetowe, beton B 20
   - ściany konstrukcyjne zewnętrzne – silka
   - ściany konstrukcyjne wewnętrzne – silka
   - ściany wewnętrzne działowe – silka
   - stropy żelbetowe
   - schody prefabrykowane żelbetowe
   - nadproża żelbetowe
   - dach dwuspadowy, kryty panelem dachowym na rąbek

d) Projektowane instalacje w budynku:

- wodno kanalizacyjna
- deszczowa (odprowadzenie wód na teren działki)
- elektryczna
- centralnego ogrzewania i wody użytkowej
- grzewcza – kocioł gazowy na paliwo stałe
- RTV

e) Wykończenie budynku wewnętrzne:
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne

f) Wykończenie budynku zewnętrzne:
- pokrycie dachu – panel dachowy na rąbek
- opierzenia – z blachy stalowej powlekanej,
- stolarka okienna – z pcv

Stopień zużycia (SZ) obiektu budowlanego jest wyrazem utraty wartości wynikającej ze stanu fizycznego i pogarszającej się „sprawności" funkcjonalnej oraz czynników środowiskowych.

Zużycie funkcjonalne.
Po porównaniu zastosowanych rozwiązań projektowych do aktualnie preferowanych, a także po dokonaniu porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne budynku. Zużycie funkcjonalne przyjęto 0 %.

Zużycie środowiskowe.
Od okresu eksploatacji budynku nie dokonano i nie są planowane w najbliższym okresie czasu zmiany w otoczeniu nieruchomości powodujące zwiększenie uciążliwości w korzystaniu nieruchomości. Zużycie środowiskowe przyjęto na poziomie 0 %.

Zużycie techniczne.
Zużycie techniczne jest podstawą do określenia stanu technicznego budynku. Wynika ono z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej oraz rodzaju konstrukcji budynku. Zużycie techniczne przyjęto Sz – 0 %.

Roczna stopa zużycia wynosi 0,4% dla obiektu murowanego na podstawie tablic trwałości obiektu oraz norm zużycia ustalonych przez Prezesa PZU.

Ocena przydatności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu: jednoznaczne wskazanie przeznaczenia przedmiotu wyceny na cele mieszkalne oraz relacje popytu i podaży na lokalnym rynku sprawiają, że przydatność nieruchomości jako zabezpieczenie kredytu określono jako dobrą. Zmiana sposobu użytkowania na cele inne niż mieszkalne – nie stwierdzono.

7. Zestawienie poszczególnych mieszkań i ich powierzchni dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

Parter:
- wiatrołap – 3,74 m^2
- kotłownia – 5,40 m^2
- salon – 22,47 m^2
- kuchnia – 7,57 m^2
- schowek – 0,73 m^2
- garaż – 16,37 m^2

Razem (bez garażu): 39,91 m^2

Piętro:
- schody – 5,39 m^2
- łazienka – 6,93 m^2
- pokój – 9,20 m^2
- pokój – 9,20 m^2
- korytarz – 3,72 m^2
- magazyn – 1,95 m^2
- gabinet – 6,70 m^2

Razem: 43,09 m^2

Całość: 83,00 m^2 – bez garażu – nie stanowi on pow. użytkowej.

Do każdego z lokali przynależeć będzie ogródek przydomowy (w ramach udziału przynależnego do lokalu).

8. Działka gruntowa:

Działka nr 382, jest działką niezabudowaną, nieogrodzoną, niezagospodarowaną. Działka z

dostępem do ulicy Akacjowej – droga publiczna – działka nr 373. Nieruchomość znajduje się w pierwszym rzędzie zabudowy. Teren płaski. Działka sąsiaduje z działkami niezabudowanymi oraz z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, graniczy również z drogą dojazdową. Działka posiada przyłącze prądu. Media w ulicy Akacjowej – wodociąg, sieć kanalizacyjna, gazowa.

VIII.PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY:

7.1. WSTĘP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:
W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:
- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz nowelizacji Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z 20 lipca 2017r. (Dz.U. z dnia 08 sierpnia 2017r. poz. 1590) „*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.”*

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj wycenianego prawa oraz dostęp do danych rynkowych o cenach transakcyjnych lokali podobnych do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze, metodą porównywania parami.

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową nieruchomości w następujący sposób:

- *wartość rynkową nieruchomości według stanu na dzień zakończenia inwestycji oszacowano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, ponieważ na rynku lokalnym odnotowano transakcje nieruchomościami podobnymi do wycenianej,*

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

— zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
— cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
— ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

— metodę porównywania parami,
— metodę korygowania ceny średniej,
— metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

gdzie:

$C_ś$	–	średnia cena
u_i	–	wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
n	–	liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
P	–	powierzchnia wycenianej nieruchomości

IX.ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU:

Kąpino to jedna z największych miejscowości Powiatu Wejherowskiego, znajduje się w jego zachodniej części, w odległości około pięciu kilometrów od Wejherowa. Miejscowość położona na północ od Wejherowa, miasta powiatowego. Tereny Gminy Wejherowo charakteryzują się licznymi jeziorami i lasami, które zajmują około sześćdziesięciu procent powierzchni. Znaczna

część terenów niezalesionych przeznaczona jest pod uprawy, co wskazuje na rolniczy charakter tych terenów. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze tereny gminy są popularnym miejscem weekendowych wycieczek mieszkańców trójmiasta oraz pobliskiego Wejherowa, Redy oraz Rumi.

Kąpino połączone jest z miastem Wejherowo dogodnym dojazdem autobusami MZK. Wejherowo połączone jest z Trójmiastem poprzez szybką kolej miejską, której częstotliwość kursowania umożliwia dogodny dojazd do Sopotu oraz Gdańska, do miast, które są miejscem pracy dla wielu mieszkańców Kąpina oraz okolic. Bliskie położenie w stosunku do Wejherowa oraz aglomeracji Trójmiasta sprawia, że na rynku miejscowości Kąpino istnieje popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane oraz zabudowane. Badaniem objęto rynek nieruchomości lokalowych w budynkach jedno i dwurodzinnych. Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji na rynku Kąpina z udziałem nieruchomości podobnych, badanie rozszerzono do całego powiatu wejherowskiego. W wyniku analizy stwierdzono, że przedmiotem sprzedaży były nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi o dwóch lokalach mieszkalnych. Podaż obiektów podobnych do wycenianego jest niewielka – na badanym rynku brak jest transakcji z udziałem tak małych lokali mieszkalnych. Lokale mieszkalne występujące w obrocie posiadają powierzchnię w granicach od 90-110 m^2, są to typowe lokale mieszkalne dla danego rynku. Większe lokale nie są realizowane z uwagi na duże koszty inwestycji a także wysokie koszty utrzymania takiej nieruchomości. Znaczący wpływ na atrakcyjność takich obiektów ma lokalizacja ogólna (na terenie powiatu) oraz szczegółowa (w obrębie danej miejscowości), a także ich stan techniczny.

Z uwagi na przedmiot oraz cel wyceny wyodrębniono rynek jednorodny pod względem: - stanu prawnego (własność/współwłasność) - stanu technicznego (budynki nowe oraz kilkuletnie, w b. dobrym stanie technicznym) oraz pod względem przeznaczenia w planie miejscowym – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Analizą rynku objęto okres od marca 2020r. do marca 2022r., ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości położonych na terenach wsi.

W badanym okresie ceny nieruchomości były stabilne. Z informacji uzyskanych z biur obrotu nieruchomościami oraz w wyniku analizy aktów notarialnych stwierdzono, że brak było zarówno wzrostów jak i spadków wartości nieruchomości, co uwzględniono przy obliczeni trendu czasowego.

Przeciętny okres sprzedaży nieruchomości lokalowych wynosi od 6 do 12 miesięcy. W przypadku dokonywania transakcji wymuszonej wartość nieruchomości osiągnie poziom około 75% wartości rynkowej.

X.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI PO ZAKOŃCZENIU BUDOWY:

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na rozpiętość cenową w badanych transakcjach sprzedaży z udziałem lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości lokalowe decydujący wpływ miały następujące cechy rynkowe:

- Lokalizacja ogólna – 35%
- Lokalizacja szczegółowa – 20%
- Powierzchnia lokalu – 25%
- Działka – 20%

Skala ocen w badanym segmencie rynku przyjęta do porównania szacowanej nieruchomości z nieruchomościami porównawczymi:

Cecha	***Ocena***	***Opis***
Lokalizacja ogólna	b. dobra	miejscowości położone blisko miast, postrzegane jako bardziej atrakcyjne przez potencjalnych nabywców
	dobra	miejscowości położona dalej od miast, postrzegane jako mniej atrakcyjne przez potencjalnych nabywców
Lokalizacja szczegółowa	b. dobra	Okolica zabudowana domami nowym i kilkuletnimi
	dobra	okolica zabudowana domami kilkuletnimi i starszymi
Powierzchnia lokalu	mała	Do 90 m^2
	duża	pow. 90 m^2
Działka	mała	Do 500 m^2 w ramach udziału przynależnego do lokalu
	duża	pow. 500 m^2 w ramach udziału przynależnego do lokalu

Zestawienie danych transakcyjnych dla lokali mieszkalnych położonych na badanym terenie:

Miejscowość	Data transakcji	Cena z aktu notarialnego w zł	Cena zaktualizowana o czas	Cena 1m2 p.u. (zł) zaktualizowana o czas	Charakterystyka nieruchomości	Liczba m2 z aktu
Bojano, ul. Partyzantów Kaszubskich	12 VI 2020	501.600	501.600	5.268,91	Lokal w budynku w zabudowie bliźniaczej, stan techniczny b. dobry, standard wykończenia b. developerski, przynależna działka o pow. 504 m2	95,2
Orle, ul. Brukowa	14 X 2021	489.000	489.000	5.742,81	Lokal w budynku w zabudowie bliźniaczej, stan techniczny b. dobry, standard wykończenia developerski, przynależna działka o pow. 275 m2	85,15
Bojano, ul. Derdowskiego	12 X 2020	530.000	530.000	5.969,81	Lokal w budynku w zabudowie bliźniaczej, stan techniczny b. dobry, standard wykończenia b. developerski, przynależna działka o pow. 472 m2	88,78
Bojano, ul. Derdowskiego	30 IX 2020	538.477	538.477	6.065,30	Lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym dwu lokalowym, w zabudowie bliźniaczej, stan techniczny b. dobry, standard wykończenia developerski, działka przynależna o pow. 477 m2	88,78
Bojano, ul. Sychty	10 IX 2021	450.000	450.000	5.677,52	Lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym dwu lokalowym, w zabudowie bliźniaczej, stan techniczny b. dobry, standard wykończenia developerski, działka przynależna o pow. 451 m2	79,26
Kąpino, ul. Wierzbowa	24 III 2021	380.000	380.000	5.740,18	Lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym dwu lokalowym, w zabudowie bliźniaczej, stan techniczny b. dobry, standard wykończenia developerski, działka przynależna o pow. 384 m2	66,2

Na podstawie powyższych danych stwierdzono:

cena najtańszej nieruchomości wynosi C_{min} = 5.268,91 zł/m^2, a najdroższej $C_{max.}$ = 6.065,30 zł/m^2.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 6.065{,}30\ zł/m^2 - 5.268{,}91\ zł/m^2 = 796{,}39\ zł/m^2.\ \ Przyjęto:\ 796{,}40\ zł/m^2.$$

Przyjęto założenie, że do każdego z lokali przynależeć będzie udział w gruncie wynoszący około 310 m^2.

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI POŁ. W KĄPINIE, UL. AKACJOWA, DZIAŁKA NR 382 – jeden lokal:

Lp.	*Opis*			*Obiekt szacowany*	*Nieruchomości porównawcze*					
					A		**B**		**C**	
1	Data transakcji				12.10.2020		30.09.2020		24.03.2021	
2	Powierzchnia użytkowa budynku [m^2]			83,00	88,78		88,78		66,20	
3	Cena transakcji skorygowana o czas [zł]				530.000		538.477		380.000	
4	Cena 1m^2 powierzchni użytkowej skorygowana o czas [zł]				5.969,81		6.065,30		5.740,18	
5	Cechy rynkowe	Procentowy podział cech-waga cechy [%]	Kwotowy podział cech – waga cechy [zł.]		Opis	Poprawka [zł.]	Opis	Poprawka [zł.]	Opis	Poprawka [zł.]
	Lokalizacja ogólna	35	278,70	b. dobra	b. dobra	0	b. dobra	0	b. dobra	0
6	Lokalizacja szczegółowa	20	159,30	b. dobra	dobra	+ 159,30	dobra	+ 159,30	b. dobra	0
7	Pow. lokalu	25	199,10	mała	mała	0	mała	0	mała	0
8	Działka	20	159,30	mała	mała	0	mała	0	mała	0
9	Suma poprawek	100	796,40			+ 159,30		+ 159,30		0
10	Cena poprawiona					6.129,11		6.224,60		5.740,18
11	Wartość 1 m^2 pow. użytkowej budynku liczona jako średnia arytmetyczna: 6.031,30 zł.									
412	Wartość wycenianej nieruchomości: 500.597,62 zł. Przyjęto: 500.600,00 zł.									

Wyceniany lokal posiadać będzie garaż – nieruchomości przyjęte do porównania w części nie posiadały garaży. W związku z powyższym, do określenia ostatecznej wartości rynkowej tego lokalu przyjęto współczynnik korekcyjny na poziomie 1,05:

500.600 zł. x 1,05 = 525.630 zł. **Przyjęto: 525.600 zł.**

Wartość wszystkich lokali mieszkalnych:

525.600 zł. x 4 lokali = 2.102.400 zł.

Razem: 2.102.400 zł.

słownie: dwa miliony sto dwa tysiące czterysta złotych



XI.ZESTAWIENIE PROCENTOWE PRAC WYKONANYCH ORAZ PRAC NIEZBĘDNYCH DO ZAKOŃCZENIA BUDOWY:

L.p.	*Stan robót – elementy scalone*	*Procentowy udział w cenie obiektu*	*Prace wykonane – w procentach*
1.	Roboty ziemne	0,4	0
2.	Fundamenty i ściany podziemia	9,2	0
3.	Izolacje przeciwwilgociowe	1,0	0
	Razem stan zerowy:	**10,6**	**0**
4.	Ściany nadziemia	11,5	0
5.	Stropy, sklepienia, schody, podesty	9,4	0
6.	Ścianki działowe	2,0	0
7.	Dach konstrukcja	5,8	0
8.	Dach pokrycie	8,8	0
9.	Izolacje p. wilgociowe, cieplne, p. dźwiękowe	2,7	0
10.	Okna i drzwi zewnętrzne	6,1	0
11.	Drzwi wewnętrzne	3,1	0
	Razem stan surowy:	**49,3**	**0**
12.	Tynki i oblicowania	7,7	0
13.	Roboty malarskie	0,8	0
14.	Inne roboty wykończeniowe wew.	0,2	0
15.	Podłoża	1,4	0
16.	Podłogi i posadzki	6,0	0
17.	Elementy ślusarsko - dekarskie	1,0	0
18.	Kuchnie i piece	0,2	0
	Razem stan wykończeniowy wew.	**17,3**	**0**
19.	Elewacje (w tym – tynki i wyprawy, okładziny i oblicowania, malowanie elewacji)	8,6	0
20.	Różne roboty zew.	0,8	0
	Razem stan wykończeniowy zew.	**10,4**	**0**
21.	**Instalacje elektryczne**	**2,7**	**0**
22.	**Instalacje sanitarne**	**5,7**	**0**
23.	**Dokumentacja techniczna i nadzór**	**3,0**	**2,0**
		100	2,0

XII.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU:

Z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji z udziałem niewielkich gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o zbliżonej do wycenianej działki powierzchni, rozszerzono rynek do całej gminy Wejherowo.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że na rozpiętość cenową w badanych transakcjach sprzedaży z udziałem gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne decydujący wpływ miały następujące cechy rynkowe:

- lokalizacja – 50%
- wielkość działki – 10%
- uzbrojenie – 10%
- dostęp do drogi – 20%
- sąsiedztwo i otoczenie – 10%

Skala ocen w badanym segmencie rynku przyjęta do porównania szacowanej działki gruntu z nieruchomościami porównawczymi:

- lokalizacja:
  - bardzo dobra – w centrum i strefie pośredniej miejscowości
  - dobra – obrzeża miejscowości

- wielkość:
  - mała – do 1.000 m^2
  - duża – pow. 1.000 m^2

- uzbrojenie:
  - częściowe – prąd, wodociąg
  - brak – nieuzbrojona lub jedno z mediów

- dostęp do drogi:
  - bardzo dobry – dostęp do drogi utwardzonej lub w pobliżu drogi utwardzonej
  - dobry – dostęp do drogi piaszczystej

- sąsiedztwo i otoczenie:
  - korzystne – okolica zabudowana, otoczenie domów jednorodzinnych
  - niekorzystne – okolica niezabudowana, brak terenów zielonych, hałas uliczny

Zestawienie danych transakcyjnych dla nieruchomości gruntowych poł. na badanym terenie:

Lp.	Data transakcji	Pow. Działki [m2]	Cena z aktu notar. [zł]	Cena m2 z aktu notar. [zł]	Cena skor. o czas [zł]	Cena m2 skor. o czas [zł]	Miejscowość
1	4 X 2021	1 049	200 000	190,65	200 000	190,65	Gowino
2	25 VIII 2021	802	139 000	173,32	139 000	173,32	Bolszewo
3	23 VIII 2021	1 182	200 000	169,20	200 000	169,20	Kąpino
4	25 VIII 2021	1 040	180 000	173,08	180 000	173,08	Gościcino
5	14 IX 2021	924	200 000	216,45	200 000	216,45	Kąpino
6	7 IX 2021	1 600	260 000	162,50	200 000	162,50	Orle
7	16 IX 2021	1520	245 000	161,18	245 000	161,18	Zbychowo

Na podstawie powyższych danych stwierdzono:

Cena najtańszej działki wynosi C_{min} = 161,18 zł/m^2, a najdroższej $C_{max.}$= 216,45 zł/m^2.

$\Delta C = C_{max} - C_{min}$ = 216,45 zł/m^2 – 161,18 zł/m^2 = 55,27 zł/m^2. Przyjęto: 55,30 zł/m^2

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NR 382 POŁ. W KĄPINIE:

Opis			***Obiekt szacowany***	***Nieruchomości porównawcze***					
				A		**B**		**C**	
Data transakcji				04.10.2021		23.08.2021		14.09.2021	
Cena nieruchomości skorygowana o czas				200.000		200.000		200.000	
Powierzchnia działki [m^2]			1.238	1.049		1.182		924,00	
Cena 1m^2 skor. o czas				190,65		169,20		216,45	
Cechy rynkowe	Procen. podział cech-waga cechy [%]	Kwotowy podział cech – waga cechy[zł.]		Opis	Poprawka [zł.]	Opis	Poprawka [zł.]	Opis	Poprawka [zł.]
Lokalizacja	50,00	27,70	b. dobra	b. dobra	0	dobra	+ 27,70	b. dobra	0
Wielkość	10,00	5,50	duża	duża	0	duża	0	mała	- 5,50
Uzbrojenie	10,00	5,50	częściowe	częściowe	0	brak	+ 5,50	częściowe	0
Dostęp do drogi	20,00	11,10	dobry	dobry	0	dobry	0	dobry	0
Sąsiedztwo i otoczenie	10,00	5,50	korzystne	korzystne	0	korzystne	0	korzystne	0
Suma poprawek	100	55,30			0		+ 33,20		- 5,50
Cena poprawiona					190,65		202,40		210,95
Wartość 1 m^2 powierzchni działki liczona jako średnia arytmetyczna: 201,33 zł.									
Wartość gruntu: 249.250,66 zł. **Ostatecznie przyjęto: 249.300,00 zł.**									

XIII.USTALENIE WYNIKU KOŃCOWEGO:

zestawienie oszacowanych wielkości oraz określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej na dzień wizji lokalnej:

W_{PN}	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI	2.102.400 ZŁ
W	WARTOŚĆ RYNKOWA DZIAŁKI GRUNTU NR 382	249.300 ZŁ
S	STOPIEŃ ZAAWANSOWANIA PRAC BUDOWLANYCH	2 %
W_N	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WEDŁUG STANU NA DZIEŃ WIZJI LOKALNEJ – $W_N = (W_{PN} - W_G) * S + W_G$	286.362 zł

Stąd wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na datę wizji lokalnej określono na poziomie:

286.300 zł

Słownie: dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych



Wartość rynkowa nieruchomości po zakończeniu całej inwestycji:

2.102.400 zł

Słownie: dwa miliony sto dwa tysiące czterysta złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ:

W celu określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości konieczne jest określenie kosztu odtworzenia budynków projektowanych na nieruchomości (z uwzględnieniem jego zużycia technicznego).

Budynki mieszkalne	
Liczba jednostek charakterystycznych (m^2)	332
Cena jednostki charakterystycznej (zł)	4.000
Koszty dokumentacji i nadzoru	3%
Współczynnik regionalny	1
Razem koszty	
Stopień zużycia technicznego	0%
Koszt odtworzenia budynków mieszkalnych	1.367.840
Wartość odtworzeniowa	
Koszt odtworzenia budynków mieszkalnych	1.367.800
Wartość gruntu	249.300
RAZEM	**1.617.100**

Stąd wartość odtworzeniową nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi według stanu na dzień zakończenia inwestycji określono na poziomie:



1.617.100 zł.

Słownie: jeden milion sześćset siedemnaście tysięcy sto złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszanej. Wartość dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać np. z egzekucji w postępowaniu komorniczym lub innym. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu komorniczym następuje na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego Biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego). Operat szacunkowy jest sporządzony na dzień, w którym komornik wydał postanowienie wyznaczając termin wizji lokalnej. W postępowaniu komorniczym przy założeniu, że nieruchomość zostanie sprzedana w trakcie pierwszej licytacji, oszacowana wartość nieruchomości zostaje na wstępie obniżona o 25% w stosunku do wartości rynkowej oszacowanej w operacie szacunkowym sporządzonym do celów sprzedaży w trybie egzekucji komorniczej. Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla komorników można przyjąć przy założeniu, że od dnia udzielenia kredytu nastąpi wzrost wartości nieruchomości, który to wzrost pokryje koszty komornicze, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0.75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku Kredytobiorca sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem egzekucji komorniczej czyli przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. W tym przypadku sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

WRW = Wr * Wa * Wc

gdzie:

Wr - wartość rynkowa,
Wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
Wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Tak oszacowana WRW będzie zbliżona jeżeli nie tożsama z wartością rynkową oszacowaną jako podstawę dla sprzedaży nieruchomości w trybie egzekucji komorniczej.

W związku z powyższym WRW przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej wartości nieruchomości uwzględniając lokalizację i stan techniczny, wg stanu po zakończeniu inwestycji.

WRW = 2.102.400 zł x 0,75 = 1.576.800 zł
Przyjęto:
WRW = 1.576.800 zł
słownie: jeden milion pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset złotych



XIV. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA:

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej na datę wyceny wynosi:

286.300 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych



Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu na datę zakonczenia inwestycji wyniesie:

2.102.400 zł

Słownie: dwa miliony sto dwa tysiące czterysta złotych

Wartość nieruchomości została uzyskana w wyniku analizy rynku powiatu wejherowskiego z uwzględnieniem transakcji dotyczących lokali mieszkalnych w budynkach dwurodzinnych nowych. Porównano nieruchomości najbardziej zbliżone do siebie pod względem wybranych cech, które mają największy wpływ na wartość nieruchomości. Podana wartość jest prawdopodobną do uzyskania na rynku za przedmiotową nieruchomość pod dokończeniu prac budowlanych.

XV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA:

1. Ustalona w operacie wartość określona została przy założeniu, że nieruchomość nie ma wad ukrytych nie omówionych w części opisowej.
2. Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu określonym w punkcie III.
3. Operat nie może być wykorzystany w całości lub w części bez zgody autora.
4. Operat nie jest ekspertyzą techniczną.
5. Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
6. Podana w operacie wartość jest aktualna w dacie jej określenia i nie zawiera podatków ani opłat związanych z jej nabyciem.
7. Założono, że przedstawione dokumenty oraz zawarty w nich stan prawny i techniczny są wiarygodne.
8. Operat został wykonany zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny i tymczasowymi notami interpretacyjnymi
9. Operat szacunkowy zawiera łącznie 27 ponumerowanych kart.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Ocena ryzyka związanego z nieruchomością
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Protokół z badania księgi wieczystej KW GD1W/00050255/4
4. Kopia rzutów poszczególnych kondygnacji
5. Kopia wypisu z ewidencji gruntów i mapy ewidencyjnej
6. Kopia projektu zagospodarowania terenu
7. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

INFORMACJA O OBSZARACH RYZYKA

W związku z określeniem wartości rynkowej nieruchomości położonej w Kąpinie, działka nr 382 zapisanej w KW GD1W/00050255/4 oraz w nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawa, rzeczoznawca majątkowy na podstawie posiadanej wiedzy, doświadczenia zawodowego określił obszary ryzyka związanego z szacowaną nieruchomością:

Obszar nr I – „sytuacja na danym rynku nieruchomości" – Obecnie rynek nieruchomości w Kąpinie charakteryzuje się stosunkowo dużą liczbą zawieranych transakcji w porównaniu do powiatu wejherowskiego. Największy odsetek wśród zawartych transakcji dotyczy nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Liczba zawartych transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest przeciętna. Ceny transakcyjne za tego typu nieruchomości są dość zróżnicowane i uzależnione są przede wszystkim od położenia na terenie gminy oraz w stosunku do ważniejszych tras komunikacyjnych, a także wielkości gruntu i standardu wykończenia budynku itp.

Obszar II – „ryzyko związane z daną nieruchomością" – przedmiotowa nieruchomość posiada b. dobre położenie na terenie gminy i korzystne położenie z punktu widzenia otoczenia. Budynki wzniesione będą przy wykorzystaniu standardowych technologii oraz materiałów budowlanych dobrej jakości. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń korzystny. Po zakończeniu inwestycji przyjęto bardzo dobry stan techniczny i developerski standard wykończenia pomieszczeń. Powyższe cechy powodują, iż ryzyko związane z inwestowaniem w tę nieruchomość jest umiarkowane i może ona stanowić przedmiot zabezpieczenia wierzytelności. Płynność nieruchomości określono jako umiarkowaną. Przewidywany okres ekspozycji na rynku wynosi 6 – 12 miesięcy.

Obszar III – „przyszły poziom cenowy" – analizując sytuację gospodarczą kraju, w dobie obecnej pandemii, wysokiej inflacji oraz ogólnej sytuacji społeczno gospodarczej założyć należy, że ceny nieruchomości w najbliższym czasu ulegną obniżeniu.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:









Starosta Wejherowski

84-200 Wejherowo, ul. 3-go Maja 4 tel. (058)-572-94-00 fax. (058) 572-94-02 e-mail:Starostwo@powiat.wejherowo.pl

Niniejsza decyzja stała się ostateczna dnia 02.03.2018
Wejherowo, dnia 11.10.2018 podpis

Wejherowo, 2016-10-25
(za potw. zwrotnym)

Starostwo Powiatowe w Wejherowie
Wydział Architektury i Budownictwa
Gabriela Miernicka

Nr rej. AB.6740.III.344.2016.6
l. dz. AB.1342.B.2016

DECYZJA AB.6740.III.344.2016.6

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 , art. 36, art.80 ust.1 pkt.1, art.81 ust.1 pkt.2, art. 82 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. poz.290 z 2016r. z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. poz. 23 z 2016 r.), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora z dnia 2016-08-11r., w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę obejmującego dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe oraz cztery szczelne zbiorniki na ścieki sanitarne, dz. nr 358 obr. Kąpino, gm. Wejherowo,

ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY I UDZIELAM POZWOLENIA NA BUDOWĘ [1)]

dla inwestora: HZDK Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.,
81-350 Gdynia ul. Plac Kaszubski 8/311

obejmujące: dwa budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe oraz cztery szczelne zbiorniki na ścieki sanitarne, dz. nr 358 obr. Kąpino, gm. Wejherowo

na podstawie projektu budowlanego, którego autorem(-ami) jest(są):

- *mgr inż. arch. Patryk Pniewski uprawniony do sporządzania projektów w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr upr. PO/KK/287/2009, wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem PO-1033,*
- *mgr inż. Marcin Jagielski uprawniony do sporządzania projektów w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń- Nr upr. POM/0108/PWOK/08; wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem POM/BO/0269/08,*
- *mgr inż. Maja Borżym uprawniona do sporządzania projektów w specjalności instalacyjnej bez ograniczeń w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, Nr upr. POM/0040/POOS/09; wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem : POM/IS/0252/09,*
- *inż. Michał Długoński uprawniony do sporządzania projektów w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń (Nr upr. POM/0015/POOE/08), wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod numerem POM/IE//0047/06,*

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z art.36 ust.1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.– Prawo budowlane:

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
   Budowa winna być wykonywana zgodnie z wyżej zatwierdzonym projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia, a także z zachowaniem następujących warunków:
   a) przy realizacji inwestycji należy przestrzegać warunków uzgodnień, [2)]

~~2. czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych ..... [2)]~~
~~3. terminy rozbiórki :~~
~~1) istniejących obiektów budowlanych nie przewidzianych do dalszego użytkowania ..... [2)]~~
~~2) tymczasowych obiektów budowlanych ..... [2)]~~
~~4) szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie ..... [2)]~~

Obszar oddziaływania obiektu(-ów), o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: dz. nr 358 obr. Kąpino, gm. Wejherowo

UZASADNIENIE:

Inwestor złożył wniosek w przedmiotowej sprawie w dniu 2016-08-11. Następnie postanowieniem z dnia 07.10.2016r. nałożono na Inwestora obowiązek usunięcia braków i nieprawidłowości w projekcie będącym załącznikiem do wniosku. Projekt uzupełniono w dniu 21.10.2016r.

Projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kąpino na terenie gminy Wejherowo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Wejherowo Nr XLIII/351/2001 z dnia 22.11.2001 r. (Dz.Urz. Woj. Pom. nr 53, poz. 1300 z dn. 14.08.2002 r.) zmienionego uchwałą Rady Gminy Wejherowo nr VII/70/2011 z dnia 29.04.2011r. dla fragmentu wsi Kąpino w gminie Wejherowo.

Projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi.

Projekt budowlany jest kompletny i został opracowany przez osobę(-y) posiadającą(-e) stosowne uprawnienia.

Zakres kontroli projektu budowlanego przez organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę określony jest w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W tym zakresie nie mieści się kontrola projektu budowlanego pod kątem zgodności ze wszystkimi przepisami regulującymi zasady projektowania obiektów budowlanych, w tym z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego nie oznacza potwierdzenia, że projekt został sporządzony zgodnie ze wszystkimi obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Za zgodność projektu z przepisami odpowiedzialność ponosi projektant (art. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

Integralną część decyzji stanowią opieczętowane pieczęcią tut. Starostwa załączniki opisowe i rysunkowe.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Pomorskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

STAROSTA WEJHEROWSKI * 1 *

Z up. Starosty
Z-ca NACZELNIKA WYDZIAŁU
Architektury i Budownictwa
Jolanta Miernicka

POUCZENIE:[2)]

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając:
   1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,
   2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane,
   3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
4. ~~Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy, zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.~~

[1)] Należy wpisać "budowę" lub "rozbiórkę"
[2)] Niepotrzebne skreślić.

Zał. Nr 1 Projekt budowlany

Otrzymuje:

1. HZDK Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o., 81-350 Gdynia ul. Plac Kaszubski 8/311 2 egz. (+ zał. 2 egz.)
2. Wójt Gminy Wejherowo, 84-200 Wejherowo ul. Os. Przyjaźni 6;
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, 84-200 Wejherowo ul. Sobieskiego 277 (+ zał. 1 egz.)
4. a/a - wydz.AiB 2 egz. (+ zał. 1 egz.)

KZ

Nie pobrano opłaty skarbowej - na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. poz. 783 z 2015r.), dokonanie czynności urzędowej, wydanie zaświadczenia oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego nie podlega opłacie skarbowej.

adnotację o opłacie skarbowej sporządził: inspektor Karolina Zmarzła *podpis:* .....

Informujemy, że **dziennik budowy wyślemy do Pana/Pani bez wezwania**, jak tylko otrzymamy wpłatę na poczet zwrotu kosztów przygotowania dziennika budowy (podstawa prawna – §5 p.3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie dziennika budowy [...], Dz.U.2002.108.953 ze zm.).

Wpłatę w kwocie **12,00 zł** można dokonać przelewem bankowym lub przekazem pocztowym na konto Starostwa Powiatowego w Wejherowie

Kaszubski Bank Spółdzielczy, konto nr 72 8350 0004 0000 5005 2000 0660,

albo też w kasie Starostwa, w tytule podając:

sprawa: *AB.6740.III.344.2016.6*, opłata za wydanie dziennika budowy

W przypadku dokonania wpłaty w kasie Starostwa, dowód wpłaty należy dostarczyć do Sekretariatu Wydziału Architektury i Budownictwa, pok.212 (II p.), celem dołączenia go do akt sprawy. Przy dostarczeniu dowodu wpłaty zostanie wydany dziennik budowy.

UWAGA: wpłaty bez podania znaku sprawy nie będą honorowane.

Starosta Wejherowski

84-200 Wejherowo, ul. 3-go Maja 4 tel. (058)-572-94-00 fax. (058) 572-94-02 e-mail:Starostwo@powiat.wejher.pl

Wejherowo, 2016-10-28
(za potw. zwrotnym)

Nr rej. AB.6740.III.344.2016.6
l. dz. AB.1342.B.2016

POSTANOWIENIE Nr AB.6740.III.344.2016.6

Na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r – Kodeks postępowania administracyjnego /jednolity tekst - Dz. U. poz. 23 z 2016r./, działając z urzędu

Prostuje się

oczywistą omyłkę w decyzji nr AB.6740.III.344.2016.6 z dnia 25.10.2016r. o pozwoleniu na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych oraz czterech szczelnych zbiorników na ścieki sanitarne, dz. nr 382 obr. Kąpino, gm. Wejherowo, w następujący sposób:

1. Na stronie pierwszej w wierszu 13, 20 od góry oraz w wierszu 1 od dołu, słowa:
   "dz. nr 358"
   zastępuje się słowami:
   "dz. nr 382"

Uzasadnienie

W dniu 25.10.2016r. Starosta Wejherowski decyzją nr AB.6740.III.344.2016.6 zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych oraz czterech zbiorników na ścieki sanitarne na dz. nr 382 obr. Kąpino, gm. Wejherowo, dla Inwestora: Inwestor: HZDK Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o., 81-350 Gdynia ul. Plac Kaszubski 8/311.

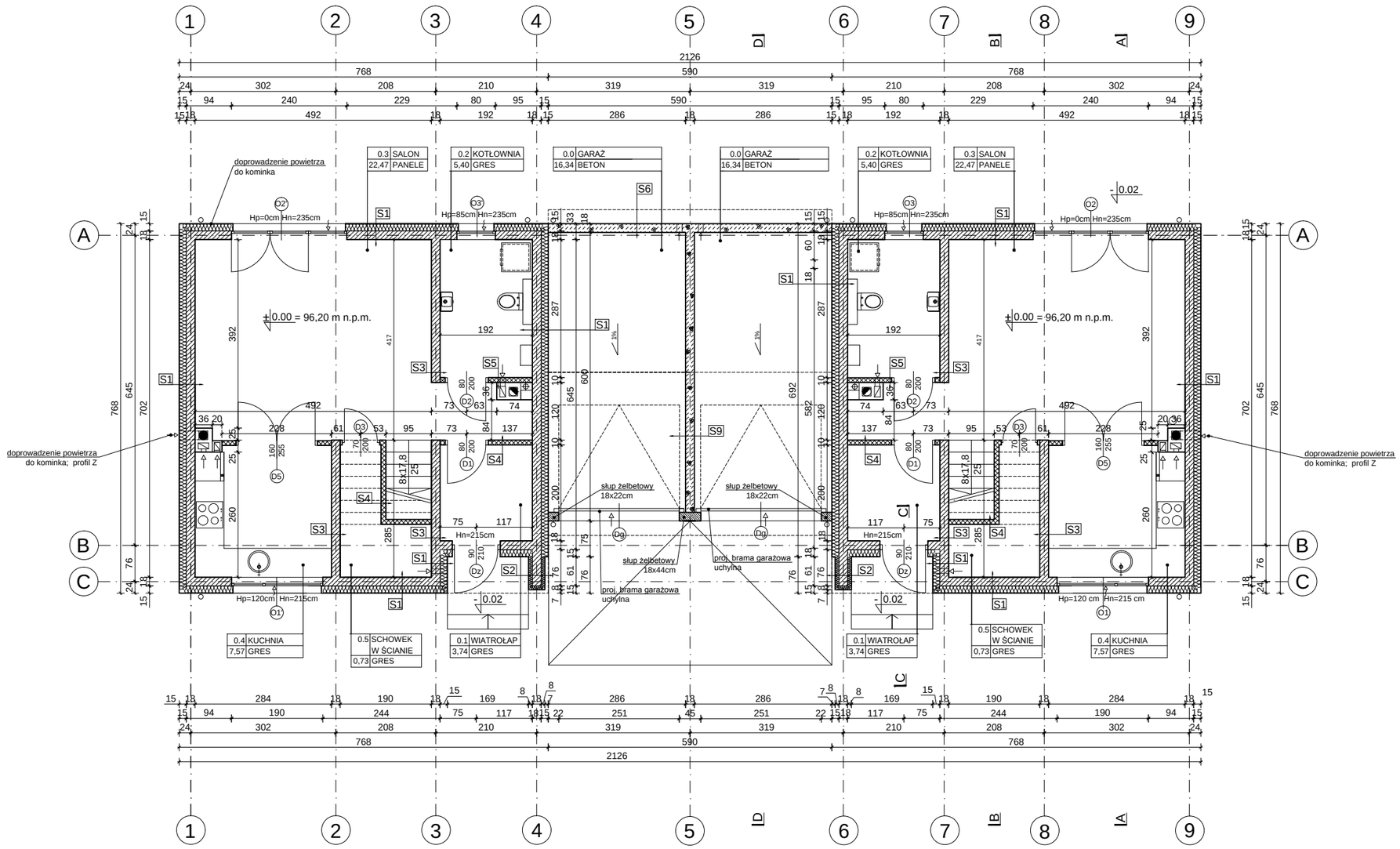
W w/w decyzji błędnie określono numer działki na której Inwestor zamierza wybudować w/w budynki: zamiast numeru 382 obręb Kąpino wpisano numer 358, obręb Kąpino. W treści wniosku o pozwoleniu na budowę oraz w projekcie budowlanym jako lokalizację inwestycji wskazano działkę nr 382 obr. Kąpino.
Z uwagi na to, iż jest to oczywista omyłka należało dokonać sprostowania decyzji w powyższym zakresie.

Od niniejszego postanowienia służy stronom prawo wniesienia zażalenia do Wojewody Pomorskiego w Gdańsku za pośrednictwem organu , który wydał postanowienie w terminie 7 dni od otrzymania postanowienia.

Z up. Starosty
Z-ca NACZELNIKA WYDZIAŁU
Architektury i Budownictwa
Iolanta Miernicka

Otrzymuje:
1. HZDK Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o., 81-350 Gdynia ul. Plac Kaszubski 8/311;
2. Wójt Gminy Wejherowo, 84-200 Wejherowo ul. Os. Przyjaźni 6;
3. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, 84-200 Wejherowo ul. Sobieskiego 277;
4. a/a - wydz.AiB;

KZ



Hp - wysokość wykończonego parapetu od wykończonej posadzki
Hn - wysokość wykończonego nadproża od wykończonej posadzki

wentylacja grawitacyjna

nawietrzak okienny 30m³/h montowany w górnej części okna

ściana murowana - Silka E

ściana murowana - gazobeton

ściana gipsowo-kartonowa

S1	ŚCIANA ZEWNĘTRZNA	
	tynk cienkowarstwowy silikonowo-silikatowy	
	styropian EPS 70 λ ≤ 0,040 W/mK	15cm
	silka E	18cm
	tynk cem.-wap. kl. III	1,5cm

S2	ŚCIANA ZEWNĘTRZNA	
	tynk cienkowarstwowy silikonowo-silikatowy	
	styropian EPS 70 λ ≤ 0,040	8cm
	silka E	18cm
	styropian EPS 70 λ ≤ 0,040	8cm
	tynk cienkowarstwowy silikonowo-silikatowy	

S3	ŚCIANA WEWNĘTRZNA NOŚNA	
	tynk cem.-wap. kl. III	1,5cm
	silka E	18cm
	tynk cem.-wap. kl. III	1,5cm

S4	ŚCIANA DZIAŁOWA gipsowo-kartonowa na konstrukcji z profili CW 75 i UW 75	
	płyta gipsowo-kartonowa	1,25cm
	profil / wełna mineralna	7,5cm
	płyta gipsowo-kartonowa	1,25cm

S5	ŚCIANA DZIAŁOWA gipsowo-kartonowa na konstrukcji z profili CW 75 i UW 75	
	płyta gipsowo-kartonowa wodoodporna LUB 1 płyta gip.-kart. wodoodporna + słupki stelażu min. co 40 cm	2x1,25cm
	profil / wełna mineralna	7,5cm
	płyta gipsowo-kartonowa	1,25cm

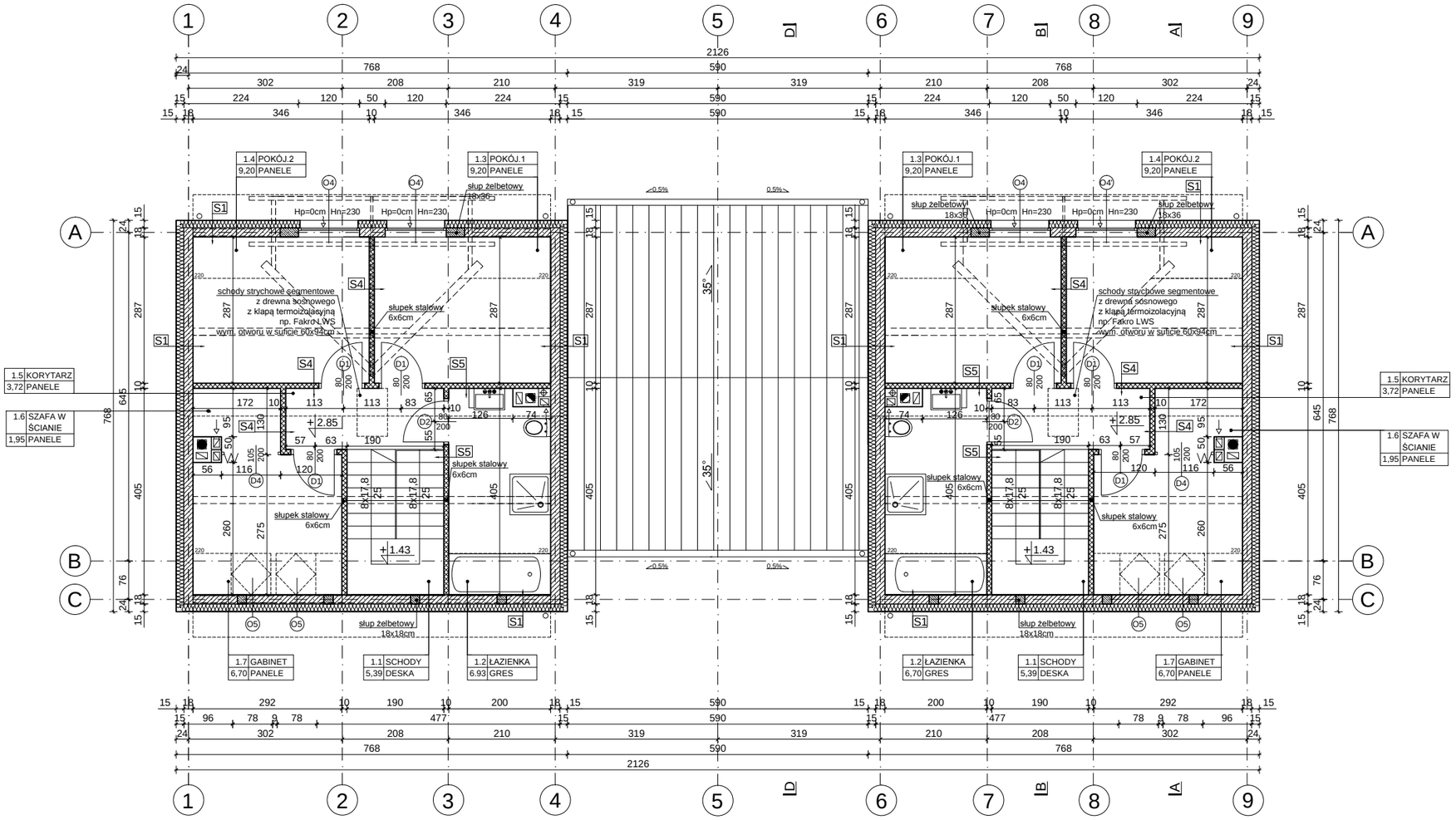
S6	ŚCIANA GARAŻU	
	tynk cienkowarstwowy silikonowo-silikatowy	
	bloczki gazobetonowe	18cm
	tynk cem.-wap. kl. III	1,25cm

S9	ŚCIANA GARAŻU wewnętrzna	
	tynk cem.-wap. kl. III	1,25cm
	bloczki gazobetonowe	18cm
	tynk cem.-wap. kl. III	1,25cm

N

1.Rysunek należy rozpatrywać razem z opisem technicznym oraz projektami branżowymi.
2.Podane na rysunkach oznaczenia drzwi odnoszą się do wymiarów w świetle przejścia.
3.Wymiary otworów drzwiowych w świetle muru mogą się zmienić w zależności od wybranego dostawcy.
4.Montaż urządzeń wg wytycznych producenta.
5.Ewentualne wątpliwości wyjaśnić z autorem.
6.Wszelkie prace wykonywać zgodnie z wiedzą budowlaną oraz wytycznymi dostawcy materiałów i systemów.

TEMAT	PROJEKT BUDOWLANY DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH Z INSTALACJAMI: WODNĄ, CENTRALNEGO OGRZEWANIA, KANALIZACJI SANITARNEJ, ELEKTRYCZNĄ ORAZ CZTEREMA ZBIORNIKAMI BEZODPŁYWOWYMI NA NIECZYSTOŚCI STAŁE		JEDN. PROJEKTOWA: PP STUDIO PATRYK PNIEWSKI, ul. Świętojańska79/3 , 81-389 Gdynia, www.architektgdynia.com.pl
ADRES	Kąpino, dz. nr 382		
PROJ. w spec. architektonicznej	arch. Patryk Pniewski upr. nr PO/KK/287/2009	PODPIS	INWESTOR: HZDK Grupa Inwestycyjna Sp z o.o., Plac Kaszubski 8 lok. 311, 81-350 Gdynia
opracował/a	arch. Wojciech Zajączkowski		FAZA: PROJEKT BUDOWLANY
	arch. Magdalena Skołucka		BRANŻA: ARCHITEKTURA
TYTUŁ	RZUT PARTERU - BUDYNEK A	SKALA: 1:100	DATA: lipiec 2016
			NR RYS.: A2



S1	ŚCIANA ZEWNĘTRZNA		
	tynk cienkowarstwowy silikonowo-silikatowy		
	styropian EPS 70 λ ≤ 0,040 W/mK		15cm
	silka E		18cm
	tynk cem.-wap. kl. III		1,5cm

S4	ŚCIANA DZIAŁOWA gipsowo-kartonowa na konstrukcji z profili CW 75 i UW 75	
	płyta gipsowo-kartonowa	1,25cm
	profil / wełna mineralna	7,5cm
	płyta gipsowo-kartonowa	1,25cm

S5	ŚCIANA DZIAŁOWA gipsowo-kartonowa na konstrukcji z profili CW 75 i UW 75	
	płyta gipsowo-kartonowa wodoodporna LUB 1 płyta gip.-kart. wodoodporna + słupki stelażu min. co 40 cm	2x1,25cm
	profil / wełna mineralna	7,5cm
	płyta gipsowo-kartonowa	1,25cm

Hp - wysokość wykończonego parapetu od wykończonej posadzki
Hn - wysokość wykończonego nadproża od wykończonej posadzki

wentylacja grawitacyjna

nawietrzak okienny 30m³/h montowany w górnej części okna

ściana murowana - Silka E

ściana gipsowo-kartonowa

N

1.Rysunek należy rozpatrywać razem z opisem technicznym oraz projektami branżowymi.
2.Podane na rysunkach oznaczenia drzwi odnoszą się do wymiarów w świetle przejścia.
3.Wymiary otworów drzwiowych w świetle muru mogą się zmienić w zależności od wybranego dostawcy.
4.Montaż urządzeń wg wytycznych producenta.
5.Ewentualne wątpliwości wyjaśnić z autorem.
6.Wszelkie prace wykonywać zgodnie z wiedzą budowlaną oraz wytycznymi dostawcy materiałów i systemów.

TEMAT	PROJEKT BUDOWLANY DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH Z INSTALACJAMI: WODNĄ, CENTRALNEGO OGRZEWANIA, KANALIZACJI SANITARNEJ, ELEKTRYCZNĄ ORAZ CZTEREMA ZBIORNIKAMI BEZODPŁYWOWYMI NA NIECZYSTOŚCI STAŁE		JEDN. PROJEKTOWA: PP STUDIO PATRYK PNIEWSKI, ul. Świętojańska79/3 , 81-389 Gdynia, www.architektgdynia.com.pl
ADRES	Kąpino, dz. nr 382		
PROJ. w spec. architektonicznej	arch. Patryk Pniewski upr. nr PO/KK/287/2009	PODPIS	INWESTOR: HZDK Grupa Inwestycyjna Sp z o.o., Plac Kaszubski 8 lok. 311, 81-350 Gdynia
opracował/a	arch. Wojciech Zajączkowski		FAZA: PROJEKT BUDOWLANY
	arch. Magdalena Skołucka		BRANŻA: ARCHITEKTURA
TYTUŁ	RZUT PIĘTRA - BUDYNEK A	SKALA: 1:100	DATA: lipiec 2016 / NR RYS.: A3

Starostwo Powiatowe w Wejherowie
WYDZIAŁ GEODEZJI
84-200 Wejherowo, ul. 3 Maja 4
tel. 58 572-94-66, fax 58 572-94-62
Reg. 191686414, NIP 588-183-10-62

Nr Kancelaryjny: EG.6621.1946.2022

Województwo	**pomorskie**
Powiat	**wejherowski**
Gmina	**WEJHEROWO**
Miejscowość	**KĄPINO**
Jednostka ewidencyjna	**221510_2, WEJHEROWO**
Obręb	**Nr 0006, KĄPINO**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

JEDNOSTKA REJESTROWA : **G299** KW: **GD1W/00050255/4**

WŁAŚCICIELE

właściciel :

udział: 1/1 HZDK GRUPA INWESTYCYJNA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

siedziba: 81-350 GDYNIA ul.PLAC KASZUBSKI 8 m.311

GRUNTY

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie konturów - użytków gruntowych i klas bonitacyjnych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
Arkusz	Nr Działki		opis	oznacz.	użytków i klas	działki	
1	382		grunty orne	RIVb	0.1088	0.1238	KW GD1W/00050255/4
			grunty orne	RV	0.0150		
Identyfikator działki: 221510_2.0006.382							

Razem powierzchnia: **0.1238 ha,** słownie: jeden tysiąc dwieście trzydzieści osiem m\2

Data sporządzenia dokumentu: **2022-03-17**, sporządził(a): Natalia Babicka

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Niniejszy dokument służy za podstawę wpisu do księgi wieczystej stosownie do art. 21 ustawy z dnia 17.05.1989 r. (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 725 ze zm.)

STAROSTA WEJHEROWSKI * 6 *

Data podpisu / weryfikacji: 2022-03-17

Z up. Starosty
Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji
Urszula Szczepińska

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Skala 1: 500
woj. POMORSKIE, pow. wejherowski
Nazwa obrębu : Kąpino
Działki : 382
Jednostka ewidencyjna : Wejherowo

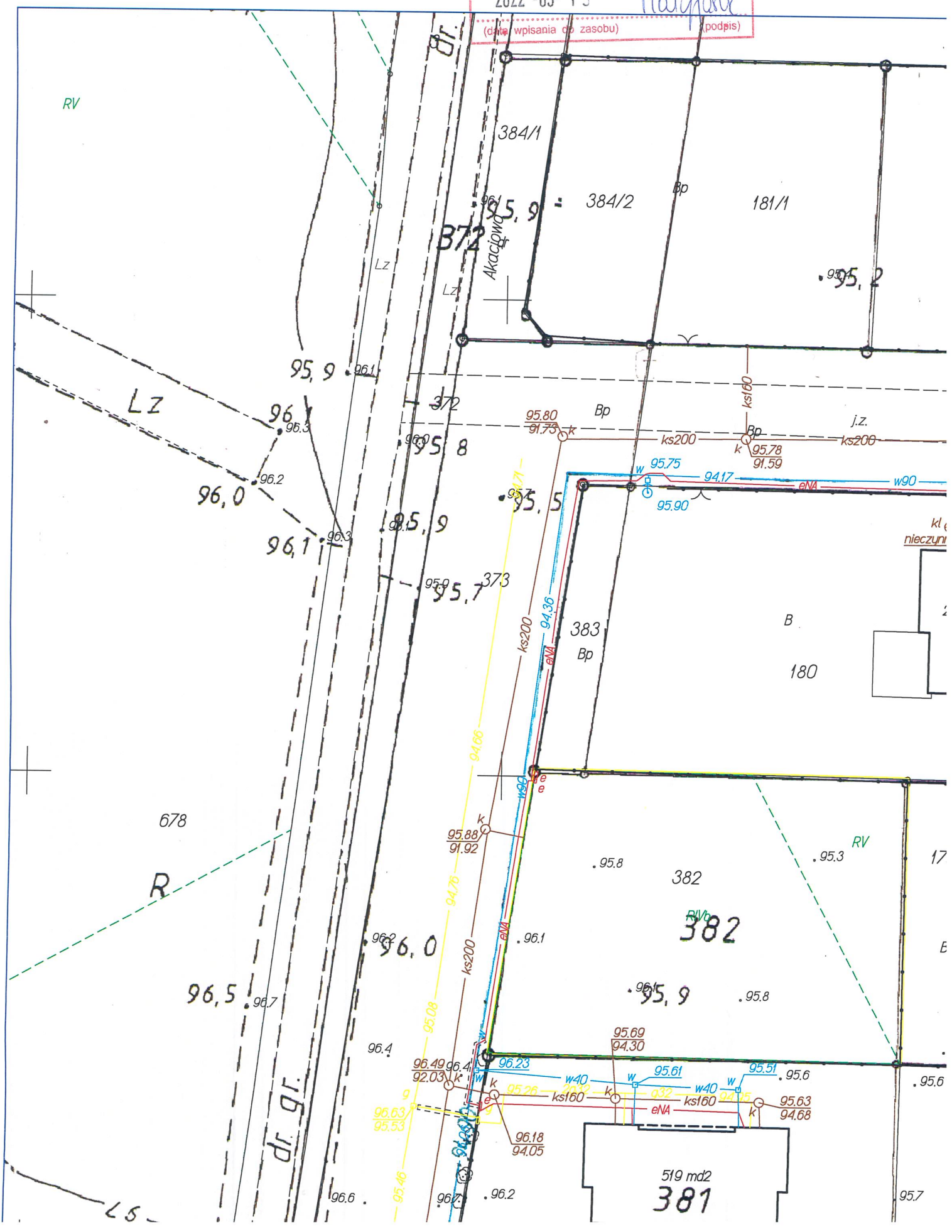
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Starosta Wejherowski

Id. ewidencyjny GD.6642.366.2021

2022 -03- 15 Matyjank

(data wpisania do zasobu) (podpis)



MAPA SYTUACYJNO WYSOKOŚCIOWA
z uzbrojeniem podziemnym
SKALA 1:500
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

woj. pomorskie
pow. wejherowski
gmina: Wejherowo
obręb: Kąpino
działka: 382

GEOMAX Piotr Rogiński
ul. Ciepłucha 10, 84-207 Bojano
NIP 588-222-22-24, Regon 220596672
tel. 662 00 34 92

stan (S+U+W) aktualny na dzień 22.06.2016 r.
układ odniesienia "2000"
poziom odniesienia "Kronsztadt 86"

Sporządził : mgr inż. Tadeusz Rogiński, geodeta - nr upr. 6169

KERG : GD.6640.3569.2016
Wejherowo 22.06.2016 r.

Pomiar szczegółów metodą bezpośrednią bez prawnego ustalenia granic działek.

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają wytyczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

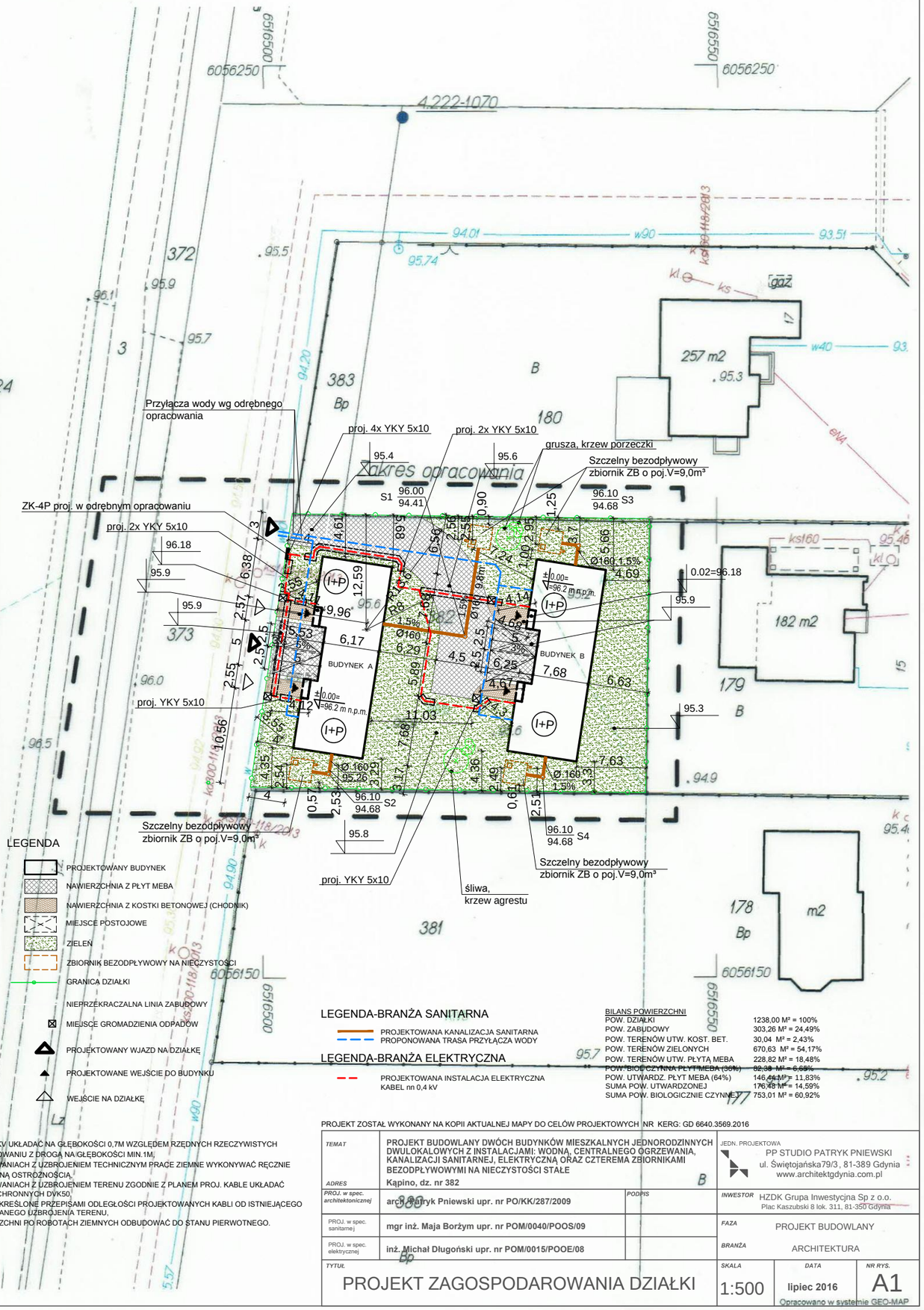
UWAGA !

Nie wyklucza sie istnienia innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

W granicach opracowania mapy występują projektowane w ZUD urządzenia techniczne:
kd300-118/2013, ks200-118/2013, ks160-118/2013

W granicach opracowania mapy nie badano obciążeń służebnościami gruntowymi

Poświadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starosta Wejherowski
Nr. 788-9123/16
9568/16
Id. ewidencyjny .....
(data przyjęcia do zasobu) 2016-09-24
Z upoważnienia Starosty Główny Specjalista (podpis) Dorota Szumnarska



LEGENDA
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- NAWIERZCHNIA Z PŁYT MEBA
- NAWIERZCHNIA Z KOSTKI BETONOWEJ (CHODNIK)
- MIEJSCE POSTOJOWE
- ZIELEŃ
- ZBIORNIK BEZODPŁYWOWY NA NIECZYSTOŚCI
- GRANICA DZIAŁKI
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MIEJSCE GROMADZIENIA ODPADÓW
- PROJEKTOWANY WJAZD NA DZIAŁKĘ
- PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKU
- WEJŚCIE NA DZIAŁKĘ

UWAGI:
1. KABLE NN-0,4KV UKŁADAĆ NA GŁĘBOKOŚCI 0,7M WZGLĘDEM RZĘDNYCH RZECZYWISTYCH A NA SKRZYŻOWANIU Z DROGĄ NA GŁĘBOKOŚCI MIN.1M,
2. NA SKRZYŻOWANIACH Z UZBROJENIEM TECHNICZNYM PRACE ZIEMNE WYKONYWAĆ RĘCZNIE ZE SZCZEGÓLNĄ OSTROŻNOŚCIĄ,
3. NA SKRZYŻOWANIACH Z UZBROJENIEM TERENU ZGODNIE Z PLANEM PROJ. KABLE UKŁADAĆ W RURACH OCHRONNYCH DWK50,
4. ZACHOWAĆ OKREŚLONE PRZEPISAMI ODLEGŁOŚCI PROJEKTOWANYCH KABLI OD ISTNIEJĄCEGO I PROJEKTOWANEGO UZBROJENIA TERENU,
5. STAN NAWIERZCHNI PO ROBOTACH ZIEMNYCH ODBUDOWAĆ DO STANU PIERWOTNEGO.

LEGENDA-BRANŻA SANITARNA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
- PROPONOWANA TRASA PRZYŁĄCZA WODY

LEGENDA-BRANŻA ELEKTRYCZNA
- PROJEKTOWANA INSTALACJA ELEKTRYCZNA KABEL nn 0,4 kV

BILANS POWIERZCHNI

POW. DZIAŁKI	1238,00 M² = 100%
POW. ZABUDOWY	303,26 M² = 24,49%
POW. TERENÓW UTW. KOST. BET.	30,04 M² = 2,43%
POW. TERENÓW ZIELONYCH	670,63 M² = 54,17%
POW. TERENÓW UTW. PŁYTĄ MEBA	228,82 M² = 18,48%
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA PŁYTA MEBA (36%)	82,38 M² = 6,66%
POW. UTWARDZ. PŁYT MEBA (64%)	146,44 M² = 11,83%
SUMA POW. UTWARDZONEJ	176,48 M² = 14,59%
SUMA POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	753,01 M² = 60,92%

PROJEKT ZOSTAŁ WYKONANY NA KOPII AKTUALNEJ MAPY DO CELÓW PROJEKTOWYCH NR KERG: GD 6640.3569.2016

TEMAT	PROJEKT BUDOWLANY DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH Z INSTALACJAMI: WODNĄ, CENTRALNEGO OGRZEWANIA, KANALIZACJI SANITARNEJ, ELEKTRYCZNĄ ORAZ CZTEREMA ZBIORNIKAMI BEZODPŁYWOWYMI NA NIECZYSTOŚCI STAŁE		JEDN. PROJEKTOWA: PP STUDIO PATRYK PNIEWSKI, ul. Świętojańska 79/3, 81-389 Gdynia, www.architektgdynia.com.pl
ADRES	Kąpino, dz. nr 382 B		INWESTOR: HZDK Grupa Inwestycyjna Sp z o.o., Plac Kaszubski 8 lok. 311, 81-350 Gdynia
PROJ. w spec. architektonicznej	arch. Patryk Pniewski upr. nr PO/KK/287/2009	PODPIS	FAZA: PROJEKT BUDOWLANY
PROJ. w spec. sanitarnej	mgr inż. Maja Borżym upr. nr POM/0040/POOS/09		BRANŻA: ARCHITEKTURA
PROJ. w spec. elektrycznej	inż. Michał Długoński upr. nr POM/0015/POOE/08		
TYTUŁ	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	SKALA: 1:500	DATA: lipiec 2016
			NR RYS.: A1

Opracowano w systemie GEO-MAP

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1066418718

1 **Okres ubezpieczenia: od 21.11.2021 r. do 20.11.2022 r.**

2 **Ubezpieczający: BISTRAM DAMIAN BISTRAM**
Adres siedziby: OS. KASZUBSKIE 18 m. 33, 84-200 WEJHEROWO
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił
REGON: 192885759

3 **Ubezpieczony: BISTRAM DAMIAN BISTRAM**
Adres siedziby: OS. KASZUBSKIE 18 m. 33, 84-200 WEJHEROWO
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił
REGON: 192885759

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 230,00 PLN**

	Jednorazowo
Termin płatności	03.12.2021
Kwota w PLN	230,00

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
89 1240 6960 3014 0110 2618 7663
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1066418718

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
4. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
5. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
6. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
7. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
8. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
9. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1066418718/pc:100000372859730/BE20 PIN: 3511

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

10

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.

2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.

3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.

5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.

6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.

8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.

12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.

13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe
BISTRAM DAMIAN BISTRAM
E-mail: Klient odmówił
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzieli:
Agent Ubezpieczeniowy Małgorzata Barańska
tel.: +48 501544231

Data zawarcia umowy: 19.11.2021 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BISTRAM DAMIAN BISTRAM
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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