

**Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

uprawnienia zawodowe nr 4705
Tel.693 069 736
e-mail: sabina@wyceny-sjw.pl



Operat szacunkowy

**dotyczący określenia wartości nieruchomości lokalowej
zlokalizowanej w Gdyni przy ulicy Damroki nr 23/7
KW nr GD1Y/00051001/7**

**Autor operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

Pruszcz Gdański, 17.06.2023 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 7 położonego na czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 23 zlokalizowanego w Gdyni przy ulicy Damroki. Lokal mieszkalny nr 7 objęty KW nr GD1Y/00051001/7 składa się z dwóch przedpokoi, sześciu pokoi, kuchni z jadalnią, łazienki oraz pralni o powierzchni użytkowej 137,40 m². Właściciel prawa do lokalu, korzysta z pomieszczenia piwnicy nr 7 o powierzchni 10,47 m².

2. Cel wyceny - określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Oszacowana wartość

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny

według stanu w dniu oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny:

Wartość nieruchomości	1 058 942 zł
	<i>słownie: jeden milion pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej:	794 207 zł
	<i>słownie: siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście siedem złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 17.06.2023 r.

Autor operatu szacunkowego
Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa- uprawnienia nr 4705

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
6. ANALIZA RYNKU	14
6.1. METODYKA WYCENY	15
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	15
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	16
7.2. WYNIK KOŃCOWY	19
8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
9. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	22
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	23

Operat szacunkowy zawiera 24 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 7 położonego na trzeciej i czwartej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 23 zlokalizowanego w Gdyni przy ulicy Damroki; nieruchomość objęta jest KW nr GD1Y/00051001/7.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 137,40 m². Właściciel prawa do lokalu może korzystać z pomieszczenia piwnicy nr 7 o powierzchni 10,47 m²; księga wieczysta KW nr GD1Y/00099122/9. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen w dniu sporządzenia wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca - Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Grzegorza Wichrowskiego

3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Ceny transakcyjne nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez Urząd Miasta.
- Oględziny nieruchomości i sąsiedztwa przeprowadzone w dniu 23.05.2023 r.
- Księgi wieczyste KW nr GD1Y/00051001/7 i GD1Y/00099122/9
- Informacje uzyskane od zamawiającego.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 17.06.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 17.06.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 23.05.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 23.05.2023 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Podczas przeprowadzonego w dniu 15.05.2023 r. badania ksiąg wieczystych KW nr GD1Y/00051001/7 i GD1Y/00099122/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Gdyni - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW nr GD1Y/00051001/7

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość : Gdynia
Ulica : Damroki
Nr budynku : 23
Nr lokalu : 7
Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny
Opis lokalu : izby - 7

Opis pomieszczeń przynależnych: do lokalu przynależy poddasze użytkowe

Kondygnacja : 4
Powierzchnia : 137,40 m²

Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "WICZLINO" W GDYNI

KOMENTARZ - W ŁAMIE 3 WPIS- WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 7 POŁOŻONEGO W GDYNI PRZY UL. DAMROKI 23 W BUDYNKU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WICZLINO" W GDYNI. WPISANO PRZY ZŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ NA PODSTAWIE WNIOSKU DZ.KW. 4113/01 Z DNIA 30.04.2001. WPISANO DNIA 16 MAJA 2001

Dział II WŁASNOŚĆ

Barbara Bujak - udział - 1/1

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA:

1. INNY WPIS - DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI JOLANTĘ TILSA W SPRAWIE KM 962/20 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - ULTIMO NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S W KRAKOWIE.
2. INNY WPIS - DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI JOLANTĘ TILSA W SPRAWIE KM 3007/03 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - "LEXUS SG" SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W KIELCACH
3. INNY WPIS - DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI JOLANTĘ TILSA W SPRAWIE GKM 71/21 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: MIREL SP. Z O. O. Z SIEDZIBĄ W SOPOCIE (REGON: 002487868).
4. INNY WPIS - DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI ZE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI JOLANTĘ TILSA W SPRAWIE KM 284/21 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: KAMILA KIJANKA-POSMYK (PESEL: 81070202668)

DZIAŁ IV HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 510720 zł ; na rzecz - Ultimo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Warszawa
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 361975 zł ; na rzecz - Czesław Sroka
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 14201,72 zł ; na rzecz - Mirel Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sopot
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 265957,57 zł ; na rzecz - Lexus Sg Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Kielce

KW nr GD1Y/00099122/9

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -

Województwo:	pomorskie
Gmina:	Gdynia M.
Miejscowość :	Gdynia
Ulica:	Damroki 17, Damroki 19, Damroki 21, Damroki 23, Lipowa 20, Lipowa 22, Witostawy 16, Witostawy 18, Witostawy 20
Numer działki:	792
Obszar:	0,5467 ha
Sposób korzystania:	B - Tereny Mieszkaniowe
Podrubryka Budynek	
Między innymi:	
Nazwa ulicy:	DAMROKI
Numer porządkowy nieruchomości:	23
Liczba kondygnacji:	4
Liczba samodzielnych lokali:	8
Powierzchnia użytkowa budynku:	826,4000 M2
Przeznaczenie budynku:	BUDYNEK MIESZKALNY

Odrębność: NIE

Części wspólne po wyodrębnieniu lokali - klatki schodowe, suszarnie, pom. techniczne, wózkarnie, przedsionki i komunikacja oraz dachy z rynnami, kominy wentylacyjne, elewacje z rurami spustowymi, chodniki, zieleń, elementy urządzenia terenu, instalacje sanitarne, elektryczne i teletechniczne.

Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II WŁASNOŚĆ:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wiczlino" Gdynia - udział - 6531/10000 oraz właściciele wyodrębnionych lokali.

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA -

brak wpisów

Dział IV - HIPOTEKI -

brak wpisów

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planu miejscowym. Zgodnie z punktem 2 Art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XI/342/19 Rady Miasta Gdynia z dnia 28 sierpnia 2019 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



Źródło: rysunek SUIKZP

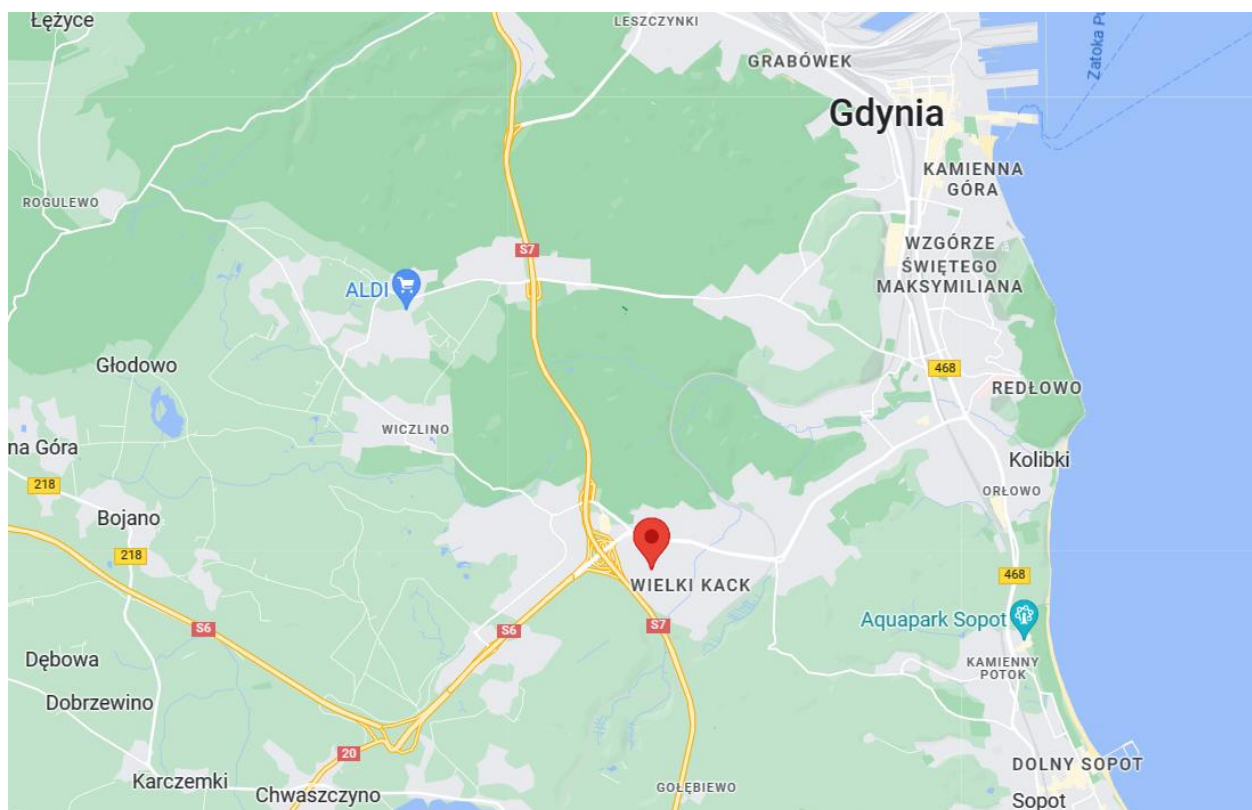
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku nr 23 w Gdyni przy ulicy Damroki na gdyńskiej dzielnicy Wielki Kack.

Wielki Kack to licząca ponad 10 tys. mieszkańców najbardziej wysunięta na południe dzielnica Gdyni. Dzielnica graniczy od północy dzielnicami: Karwiny, Dąbrowa, od wschodu Mały Kack i z miastem Sopot, od zachodu z Chwaszczynem, a od południa z miastem Gdańsk. Najstarsza część dzielnicy Wielkiego Kacka, znajduje się w okolicy torów kolejowych jej zabudowę stanowią domki jednorodzinne i gospodarstwa rolne. Część dzielnicy zbudowana położona na skarpie zabudowywana od lat 70-tych ubiegłego stulecia jest głównie budynkami miejskimi w zabudowie wielorodzinnej. Za trójmiejską obwodnicą i częścią Lasów Oliwskich, położona jest jej trzecia część dzielnicy - Kacze

Buki. Zabudowę osiedla stanowią głównie zabudowania przemysłowo-usługowe szczególnie w okolicy na terenie tzw. dawnego Polifarbu.



Źródło: Googlemap

Gdynia to miasto na prawach powiatu leżące w północnej Polsce. Należy do województwa pomorskiego. Jest siedzibą gminy miejskiej Gdynia.

Powierzchnia 135,10 km²

Gęstość zaludnienia 1 822,6 osób/km²

Wysokość 0-205,7 m n.p.m

Data założenia przed 1253 r.

Uzyskanie praw miejskich 10.02.1926

Liczba mieszkańców miasta wynosi około 250 tyś, z czego 52,9% stanowią kobiety, a 47,1% mężczyźni. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców zmalała o 3,4%. Średni wiek mieszkańców wynosi 44,4 lat i jest większy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz nieznacznie większy od średniego wieku mieszkańców

całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców Gdyni w 2050 roku wynosi 197 941, z czego 104 555 to kobiety, a 93 386 mężczyźni.

W 2020 roku w Gdyni oddano do użytku 1 985 mieszkań (Oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 8,10 nowych lokali. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Gdyni to 116 037 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 471 mieszkań. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. 95,9% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 4,1% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Gdyni to 2,84 i jest znacznie mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w Gdyni to 65,00 m² i jest znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,99% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 99,84% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 98,86% mieszkań posiada łazienkę, 94,32% korzysta z centralnego ogrzewania, a 75,45% z gazu sieciowego.

Przez miasto Gdynia przechodzi 5 dróg publicznych zaliczanych do kategorii wojewódzkiej lub wyższej oraz 8 linii kolejowych wykorzystywanych do ruchu pasażerskiego lub towarowego.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Budynek w którym znajduje się wyceniany lokal znajduje się w południowo-zachodniej części miasta w dzielnicy Wielki Kack. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny stanowią, budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej, w sąsiedztwie znajdują się tereny rekreacyjne.



Źródło: Geoportal

W pobliżu znajdują się punkty usługowe i handlowe i instytucje użyteczności publicznej. Dostępność komunikacyjna jest dobra ponieważ ulicą Podkomorzego można dojechać przez ulicę Mickiewicza do ulicy Grunwaldzkiej będącej główną arterią trójmiasta i częścią drogi nr 91 prowadzącej z Gdańska na południe Polski.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ położona jest ona w odległości około 400 m od ulicy Chwaszczyńskiej, która łączy ją z oddalonym o około 1 km węzłem Obwodnicy Trójmiejskiej - Gdynia Wielki Kack. Przy ulicy Chwaszczyńskiej znajdują się przystanki komunikacji miejskiej.

5.3.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w czterokondygnacyjnym podpiwniczonym budynku wielorodzinnym wybudowanym w latach 1996 - 1997 usadowionym na działce nr 792 o nieregularnym kształcie i powierzchni 5467 m².

Opis mieszkania

Wyceniane mieszkanie znajduje się na trzeciej i czwartej kondygnacji budynku w czterokondygnacyjnym budynku wielorodzinnym.

Mieszkanie składające się z dwóch przedpokoi, sześciu pokoi, kuchni z jadalnią, łazienki oraz pralni o łącznej powierzchni użytkowej 137,40 m².

Układ funkcjonalny mieszkania jest następujący: dolna kondygnacja składa się z przedpokoju, salonu, z którego jest wyjście na balkon, dwóch pokoi, kuchni z jadalnią oraz łazienki. Górna kondygnacja stanowiąca poddasze użytkowe składa się z przedpokoju, trzech pokoi oraz pralni. Oba poziomy dostępne są z klatki schodowej, dodatkowo w mieszkaniu znajdują się wewnętrzzłokalne schody na poddasze.

Standard wykończenia mieszkania jest następujący:

Cześć położona na trzeciej kondygnacji:

- przedpokój - podłoga panele, ściany tynk malowany. W przedpokoju znajduje się zabudowa szafą wnękową dodatkowo pod wewnętrzzłokalowymi schodami na poddasze zabudowa stanowiąca dodatkową szafę,
- pokoje podłogi panele, ściany tynk malowany, wyposażeniem jednego z pokoi jest zabudowa szafą. W salonie znajduje się wyjście na balkon,
- kuchnia z jadalnią - podłoga terakota, ściany tynk malowany, w ciągu roboczym-glazura. W części kuchennej znajduje się zabudowa szafą wraz z urządzeniami AGD,
- łazienka- podłoga-terakota, ściany glazura do pełnej wysokości. W pomieszczeniu znajduje się umywalka, kabina prysznicowa oraz toaleta.

Cześć położona na poddaszu użytkowym:

- przedpokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokoje - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pralnia - podłoga wykładzina PCV, ściany tynk malowany, w pomieszczeniu znajduje się toaleta.

Wewnętrzzłokalne schody na poddasze wykonane z drewna. Solarka okienna PCV, stolarka drzwiowa płycinowa na ramiaku drewnianym.

Mieszkanie posiada instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej,
- domofon,

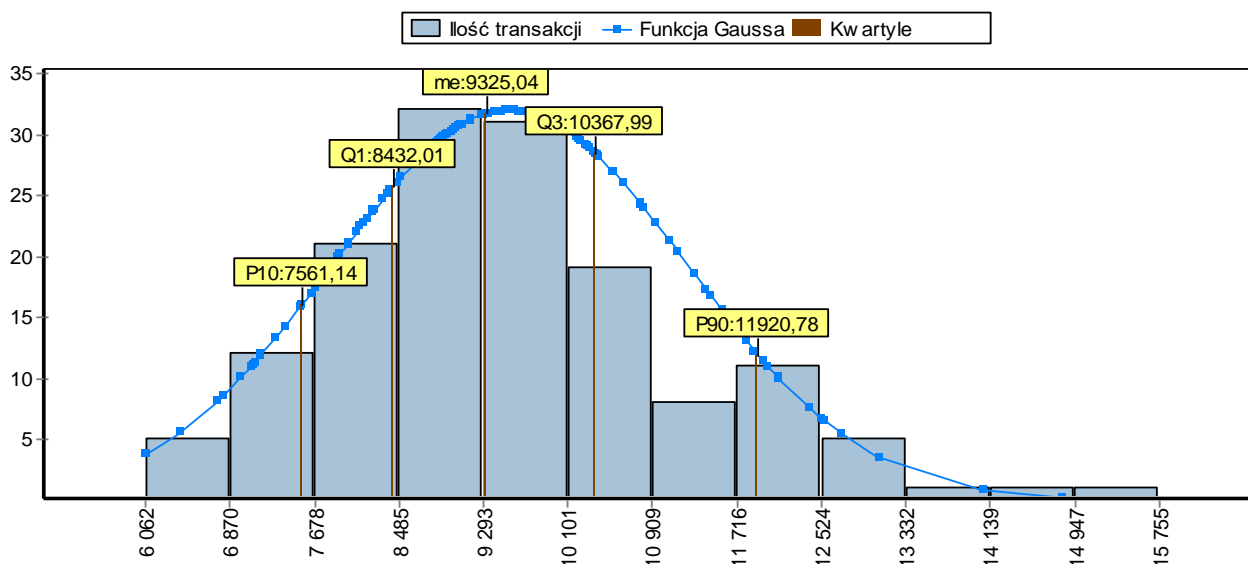
- centralnego ogrzewania - zasilane z kotłowni miejskiej. W mieszkaniu grzejniki żeberkowe a na poddaszu panelowe.

Podczas oględzin w dniu 23.05.2023 r. określono stan techniczny mieszkania jako do remontu, stan techniczny budynku w którym się znajduje przedmiot wyceny określono jako dobry.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeanalizowano transakcje lokalami mieszkalnymi z terenu gdyńskiej dzielnicy Wielki Kack. Analizą objęto rynek wtórny lokalami mieszkalnych od maja 2021 do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1m²



Zakt.cena 1m² bez VAT

Ceny transakcyjne badanego segmentu rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały przedziale od 7.,4561,14 zł/m² do 11.920,78 zł/m², przy wartości przeciętnej 9.325,4 zł/m².

Analiza cen nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne na badanym rynku.

Procedura szacowania

6.1. METODYKA WYCENY

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi (zgodnie z art.151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) „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.”

Wartość rynkowa przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową określoną przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania i że jest dostępna do sprzedaży.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami lub regulacjami prawnymi.

6.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

W wyniku przeprowadzonej analizy danych o nieruchomościach oraz celu wyceny dokonano wyboru procedury wyceny. Wartość przedmiotu wyceny została określona z w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Opis metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość będzie odpowiadała cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej z przy uwzględnieniu upływu czasu na poziom cen.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wycena wartości rynkowej szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym jest możliwa ze względu na wystarczającą ilość notowań cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny na lokalnym rynku nieruchomości.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród lokali mieszkalnych z gdyńskiej dzielnicy Wielki Kack. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
lut 23	Witosławy	114,62	7764,79
sty 23	Nowodworcowa	65,00	9307,69
lis 22	Gryfa Pomorskiego	64,50	9922,48
paź 22	Lipowa	65,50	9160,31
paź 22	Podleśna	98,84	9813,84
wrz 22	Zwinisławy	85,10	8401,88
wrz 22	Damroki	68,40	8625,73
maj 22	Gryfa Pomorskiego	86,90	8377,45
kwi 22	Szefki	69,20	9826,59
kwi 22	Lipowa	121,00	7561,98
mar 22	Myśliwska	81,44	7797,15

cena max	9 922,48 zł
cena min	7 561,98 zł
cena średnia	8 778,17 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,862	1,130
Lokalizacja	31%	0,267	0,350
Powierzchnia	24%	0,207	0,271
Kondygnacja	14%	0,121	0,158
Stan techniczny	23%	0,198	0,260
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	6%	0,052	0,068
Forma własności	2%	0,017	0,023

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	31%	b. korzystna korzystna
Powierzchnia	24%	do 70 m ² 70 m ² - 100 m ² powyżej 100 m ²
Kondygnacja	14%	1 i 2 piętro 3 i 4 piętro parter i ostatnia kondygnacja
Stan techniczny	23%	dobry do odświeżenia do remontu
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	6%	powyżej 10 m ² od 5 m ² do 10 m ² do 5 m ² brak pomieszczeń przynależnych
Forma własności	2%	własność sp włas prawo do lokalu

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	korzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 100 m ²	do 70 m ²
Kondygnacja	parter i ostatnia kondygnacja	1 i 2 piętro
Stan techniczny	do remontu	dobry
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	brak pomieszczeń przynależnych	powyżej 10 m ²
Forma własności	sp wł prawo do lokalu	własność

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,267
Powierzchnia	powyżej 100 m ²	0,207
Kondygnacja	parter i ostatnia kondygnacja	0,121
Stan techniczny	do remontu	0,198
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	powyżej 5 m ²	0,068
Forma własności	sp wł prawo do lokalu	0,017
Suma współczynników		0,878

$$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$$

Cena średnia Cśr	8 778,17 zł
Suma współczynników U _i	0,878
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	7 707 zł
powierzchnia w m ²	137,40
wartość nieruchomości	794 207 zł

słownie: siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście siedem złotych

7.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży wzięto pod uwagę, że zbywcą jest syndyk, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące czynniki wpływające na wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji: -15%

- płynność nieruchomości na rynku: -10%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 1\,058\,942 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 794\,207 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 794\,207 \text{ zł}$$

słownie: siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście siedem złotych

7.2. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny

według stanu w dniu oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny:

Wartość nieruchomości	1 058 942 zł
	<i>słownie: jeden milion pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej:	794 207 zł
	<i>słownie: siedemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście siedem złotych</i>

Wartość rynkowa oznacza najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż oszacowana wartość nieruchomości ma odzwierciedlenie na badanym lokalnym rynku nieruchomości i zawiera się w przedziale cen uzyskanych za podobne nieruchomości.

8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego został sporządzony.
3. Operat szacunkowy nie może być publikowany, powielany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi.
6. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślenie hipotek.
7. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w KW nr GD1Y/00051001/7
 - HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 510720 zł ; na rzecz - Ultimo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Warszawa
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 361975 zł ; na rzecz - Czesław Sroka-
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 14201,72 zł ; na rzecz - Mirel Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sopot
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 265957,57 zł ; na rzecz - Lexus Sg Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Kielce

8. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
9. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.
10. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
11. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
12. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
13. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny
14. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostępnej dokumentacji technicznej lub prawnej.
15. Operat szacunkowy sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością, udostępnił wszystkie posiadane dokumenty odnośnie przedmiotu wyceny i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.

16. Operat szacunkowy został wykonany na zgodnie z zaleceniami przez
Zleceńdawcy.

Pruszcz Gdański, 17.06.2023 r.

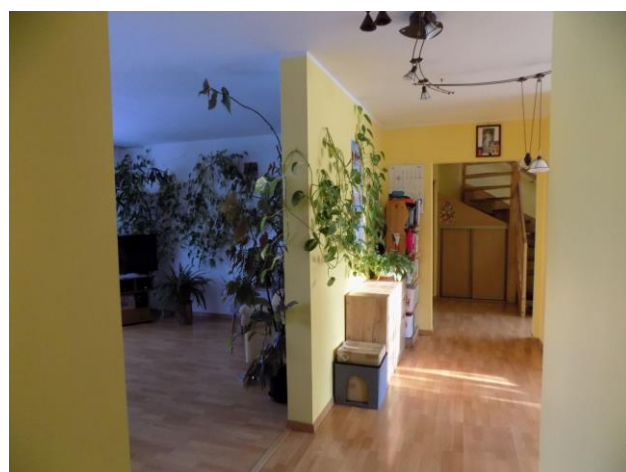
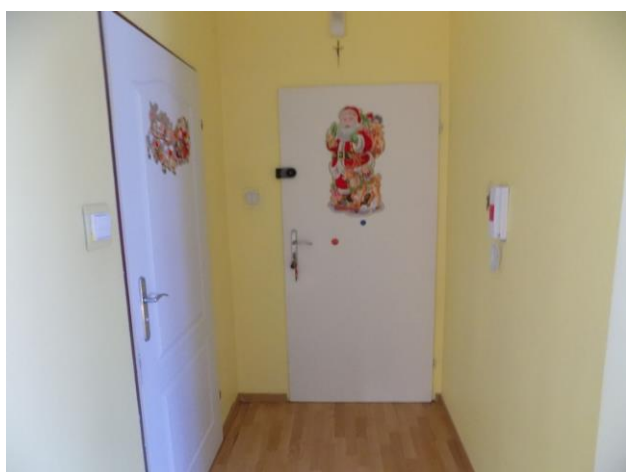
Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

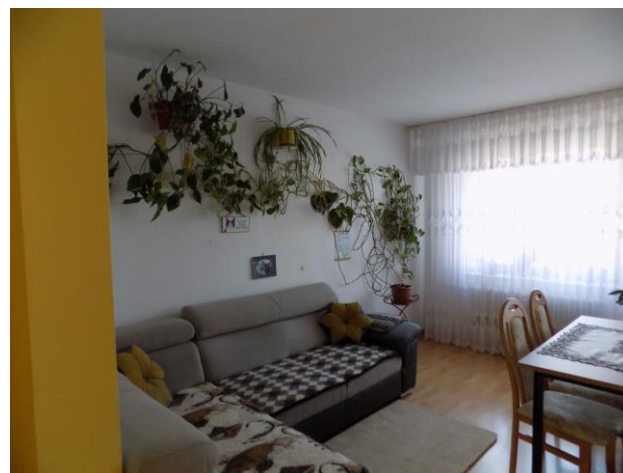
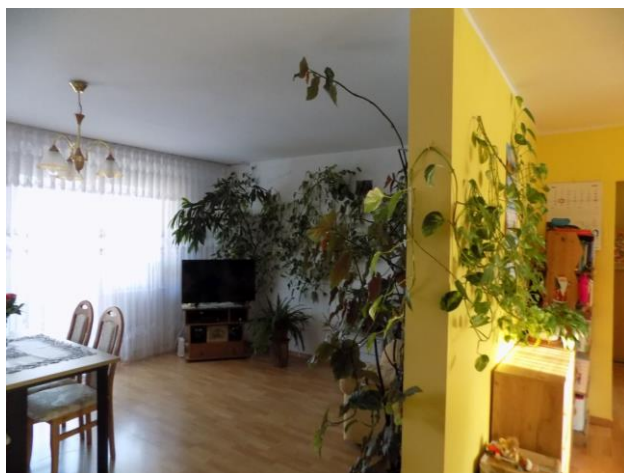
9. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

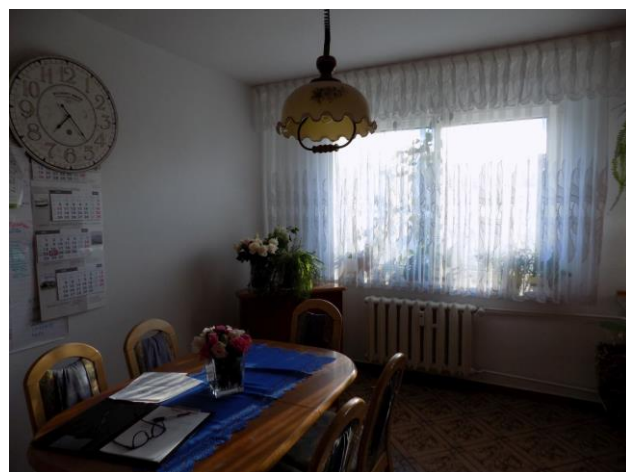
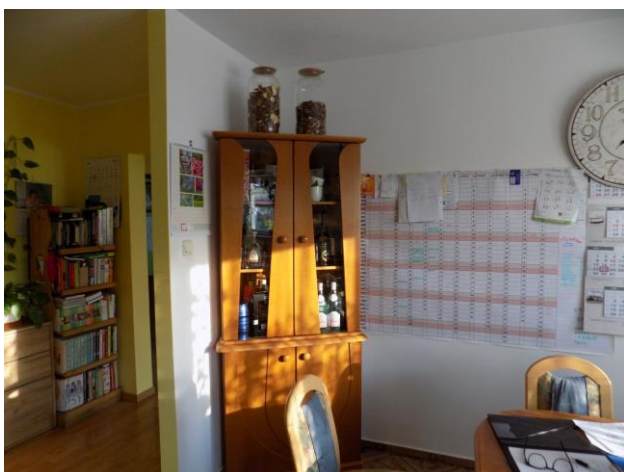
1. Dokumentacja fotograficzna

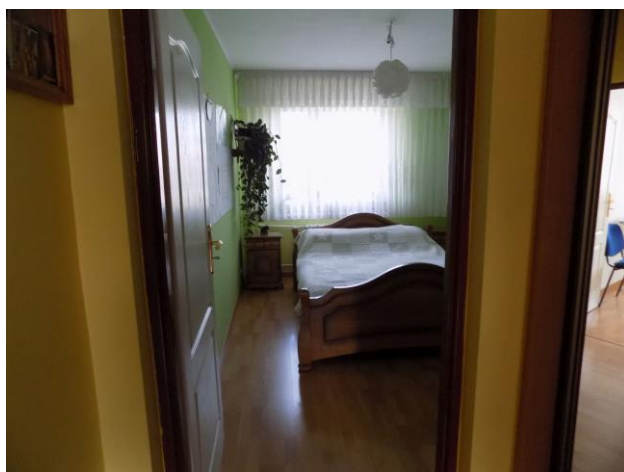
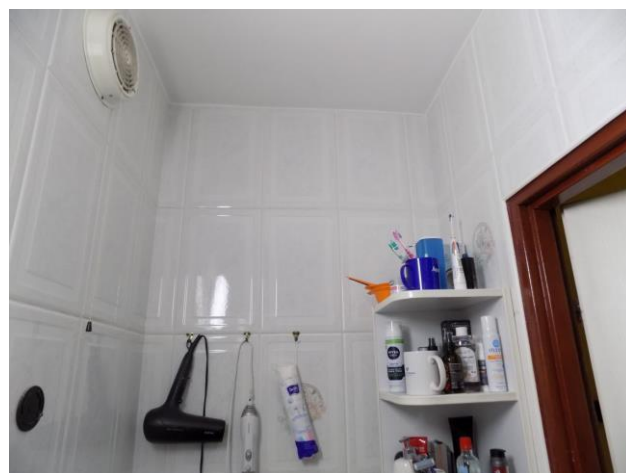
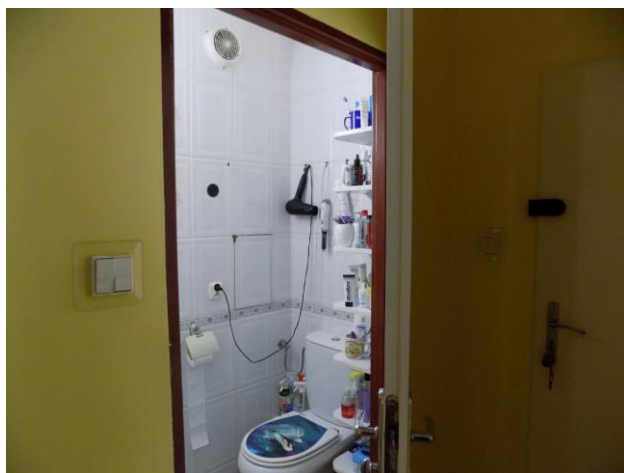
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

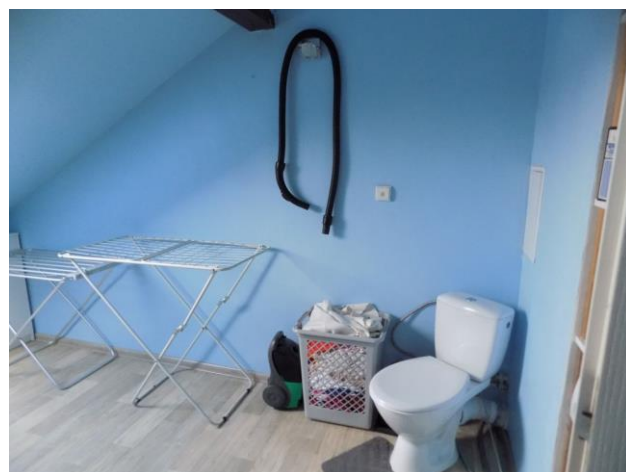
Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 23.05.2023 r.

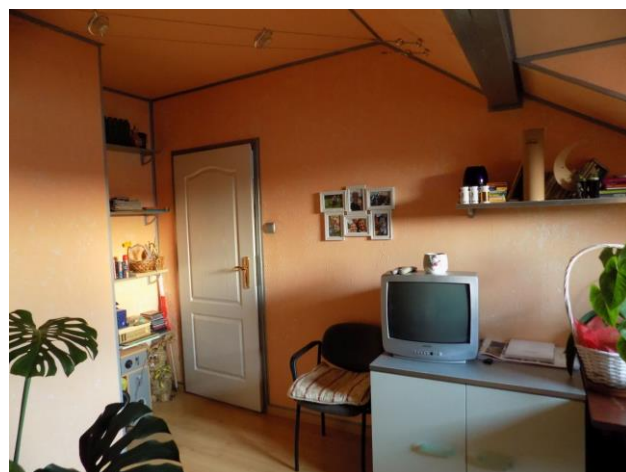
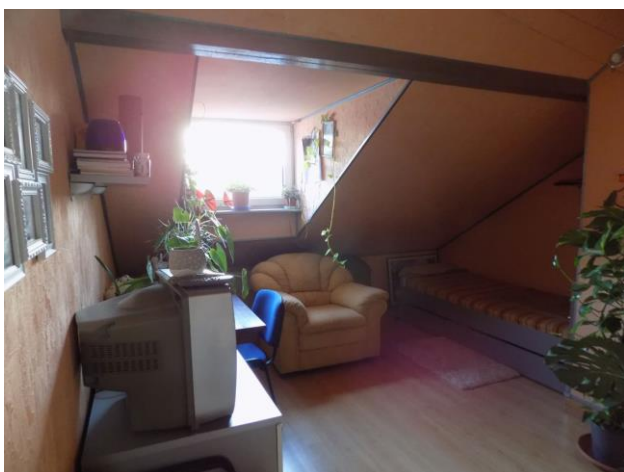














Pruszcz Gdański, 17.06.2023r.

Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk – Wyrwa
Uprawnienia zawodowe nr 4705

ZESTAWIENIE UDZIAŁU PROCENTOWEGO SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI

W związku z wykonaniem operatu szacunkowego zleconego przez Syndyka masy upadłości Barbary Bujak prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/380/2023 dot. prawa własności nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Gdyni przy ulicy Damroki nr 23/7 - KW nr GD1Y/00051001/7 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 794 207 zł dla sprzedaży wymuszonej co oznacza, że udział procentowy w masie upadłości prawa własności nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Gdyni przy ulicy Damroki nr 23/7 - KW nr GD1Y/00051001/7 wynosi 100 %.

Oświadczam, że niniejsze zestawienie udziału procentowego składników masy upadłości stanowi uzupełnienie oraz integralną część operatu.

Niniejsze zestawienie wydrukowano i podpisano w 2 egzemplarzach, po jednym jako załącznik do każdej kopii operatu.

