

**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 Kartuzach przy ulicy 3 Maja nr 32 B/5 klatka B
KW nr GD1R/00073173/8**

**Autor operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

Pruszcz Gdański, 24.01.2024 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 5 położonej na kondygnacji drugiej budynku mieszkalnego nr 32 B klatka B zlokalizowanego w Kartuzach przy ulicy 3 Maja. Lokal mieszkalny nr 5 objęty KW nr GD1R/00073173/8 składa się z otwartej przestrzeni przedpokoju, salonu z aneksem kuchennym i jadalni oraz z pomieszczenia łazienki o powierzchni użytkowej 36,76 m²;

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa nieruchomości	353 000 zł
	<i>słownie: trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	300 050 zł
	<i>słownie: trzysta tysięcy pięćdziesiąt złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 24.01.2024 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
7. PROCEDURA SZACOWANIA	15
7.1. METODYKA WYCENY.....	15
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	15
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	16
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	21
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....	22

Operat szacunkowy zawiera 23 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 5 położonej na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 32 B klatka B zlokalizowanego w Kartuzach przy ulicy 3 Maja; nieruchomość objęta jest KW nr GD1R/00073173/8.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 36,76 m². Właściciel lokalu posiada udział 3676/104497 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 67 oraz 68/3 oraz w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony; księga wieczysta KW nr GD1R/00004229/2. W ramach nieruchomości wspólnej właściciel lokalu korzysta z miejsca postojowego w hali garażowej. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen w dniu 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 Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Ceny transakcyjne nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe.
- Oględziny nieruchomości i sąsiedztwa przeprowadzone w dniu 12.01.2024 r.
- Księgi wieczyste KW nr GD1R/00073173/8 i GD1R/00004229/2
- Informacje uzyskane od zamawiającego.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 24.01.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 24.01.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 12.01.2024 r.
- Data oględzin nieruchomości: 12.01.2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Podczas przeprowadzonego w dniu 19.01.2024 r. badania ksiąg wieczystych KW nr GD1R/00073173/8 i GD1R/00004229/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Kartuzach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW nr GD1R/00073173/8

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kartuski
Gmina:	Kartuzy
Miejscowość :	Kartuzy
Ulica :	3 Maja 32B
Nr lokalu :	5
Przeznaczenie lokalu :	lokal mieszkalny

INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, SPRAWA KM 1384/19 PROWADZONA PRZEZ KOMORNIKA
SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KARTUZACH RYSZARDA PRYZMONTA

DZIAŁ IV HIPOTEKI

HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 356754,89 zł ; na rzecz - Alior Bank S.A. Oddział W
Gdańsku

KW nr GD1R/00004229/2

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kartuski
Gmina:	Kartuzy
Miejscowość:	Kartuzy
Ulica:	Ul. 3 Maja 32B
Numer działki:	67 oraz 68/3
Sposób korzystania:	B - Tereny Mieszkaniowe
Łączna powierzchnia działek:	0,1224 ha
Podrubryka Budynek	
Identyfikator budynku:	220502 4.0009.2013 BUD
Identyfikator działki:	220502 4.0009.67
Nazwa ulicy:	UL. 3 MAJA
Numer porządkowy nieruchomości:	32B
Liczba kondygnacji:	3,5
Powierzchnia użytkowa budynku:	396,0000 M2
Przeznaczenie budynku:	BUDYNEK MIESZKALNY
Odrębność:	TAK

Informacja o wyodrębnionych lokalach - między innymi lokal nr 5 objęty księgą
wieczystą KW nr GD1R/00073173/8.

CZĘŚCIAMI WSPÓLNYMI BUDYNKU SĄ: MURY KONSTRUKCYJNE, DACH, INSTALACJE, DWIE KLATKI SCHODOWE, HALA GARAŻOWA I KOTŁOWNIA W KONDYGNACJI - 1 ORAZ WSZELKIE CZĘŚCI BUDYNKU NIE SŁUŻĄCE DO WYŁĄCZNEGO UŻYTKU WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI.

Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI - NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU PO ISTNIEJĄCEJ DRODZE OD ULICY 3 MAJA NA DŁUGOŚCI 46,5 M NA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KW NR 34803.

Dział II WŁASNOŚĆ:

Promyczek Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Kartuzy - Udział - 22389/104497 oraz między innymi udział wynoszący - 3676/104497 lokalu nr 5 objętego KW nr GD1R/00073173/ 8

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

KOMENTARZ - UJAWNIONO PROJEKT WPISU O TREŚCI: WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYODRĘBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI.

Dział IV - HIPOTEKI

KOMENTARZ - UJAWNIONO PROJEKT WPISU O TREŚCI: WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYODRĘBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI.

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planie miejscowym. Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLIII/569/2014 Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27.08.2014 przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako teren zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej oraz usługowej.



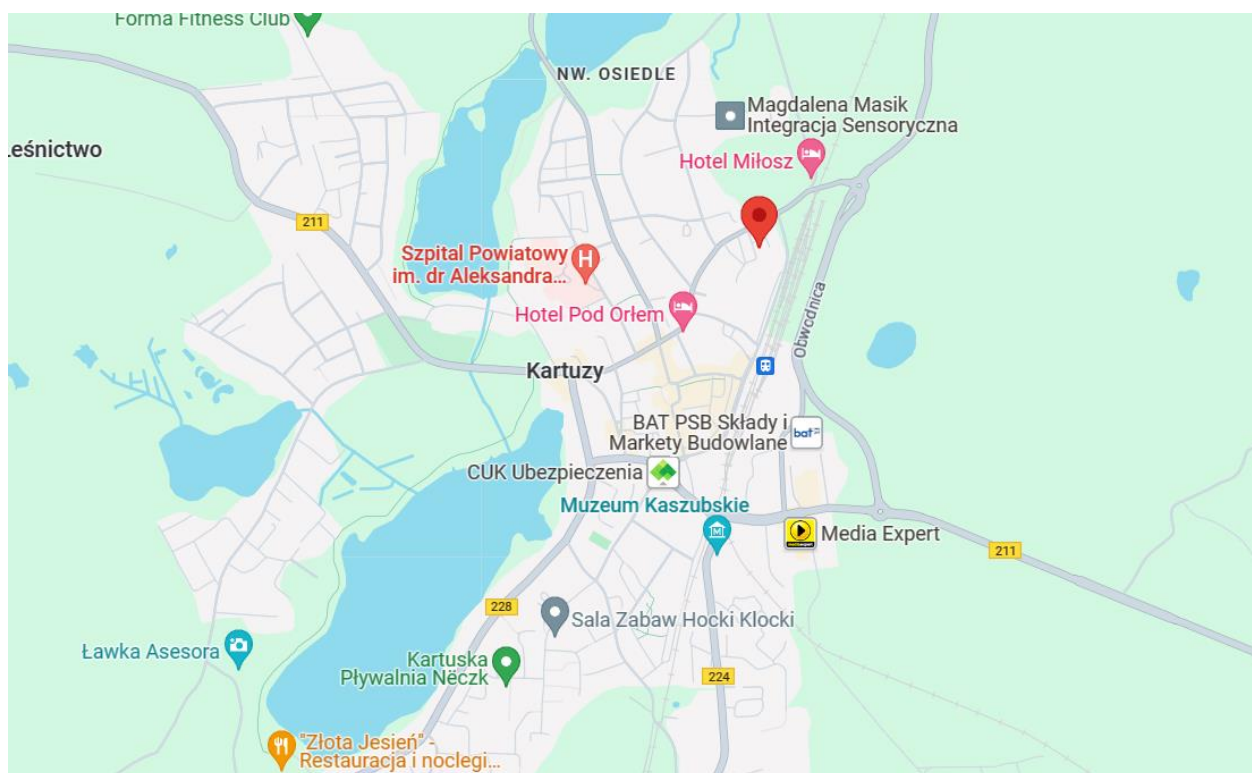
Źródło: rysunek MPZP

5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku nr 32 B w Kartuzach przy ulicy 3 Maja. Kartuzy (dodatkowa nazwa w kaszub. Kartuzë, niem. Karthaus) - kaszubskie miasto w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Kartuzy, a także powiatu. Miasto leży nad czterema jeziorami zwanymi kartuskimi. Są to: jezioro Karczemne, Klasztorne Duże, Klasztorne Małe i Mielenko. W Kartuzach krzyżują się drogi wojewódzkie: nr 211, nr 224 i nr 228. Kartuzy jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 14 276, z czego 52,4% stanowią kobiety, a 47,6% mężczyźni. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców zmalała o 7,7%. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,3 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2020 roku w Kartuzach oddano do użytku 2 mieszkania (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 0,14 nowych lokali.

Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Kartuzach to 5 519 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 381 mieszkań. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa pomorskiego oraz porównywalna do średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Kartuzach to 4,00 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w Kartuzach to 93,00 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz nieznacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,78% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 99,08% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 96,43% mieszkań posiada łazienkę, 85,58% korzysta z centralnego ogrzewania, a 17,41% z gazu sieciowego.



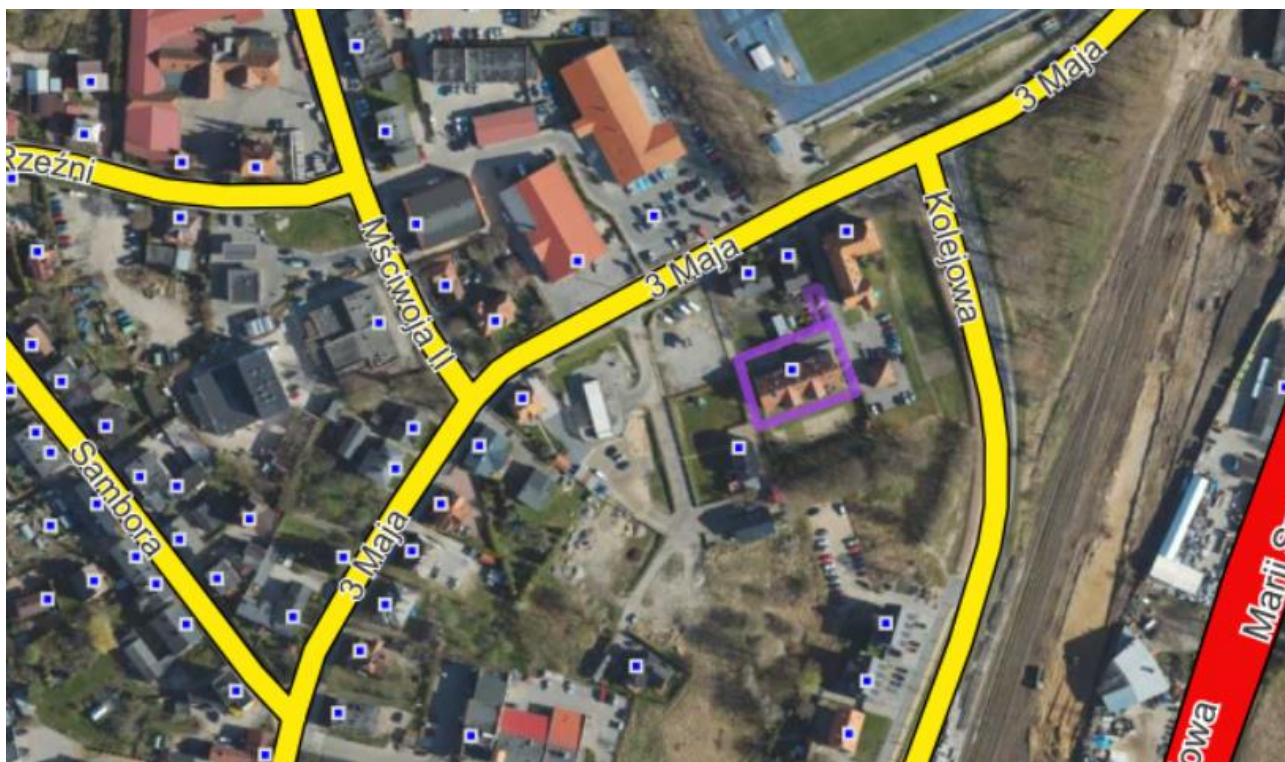
Źródło: Googlemap

Powiat kartuski - położony jest w granicach Pojezierza Kaszubskiego. Stolicą tej krainy są Kartuzy. Powiat kartuski od północy sąsiaduje z powiatem wejherowskim, od północnego zachodu z powiatem lęborskim, od zachodu z powiatem bytowskim, od południa z powiatem kościerskim i od południowego wschodu z powiatem gdańskim, a od wschodu Trójmiastem. Ogólna powierzchnia użytkowa gruntów wynosi ponad 112 tys. ha, z czego na użytki rolne przypada 56,1%, a na lasy blisko 30%. Blisko połowę powierzchni powiatu kartuskiego stanowią obszary podlegające różnym formom ochrony. W powiecie znaleźć można mnóstwo jezior, stwarzających dogodne warunki do wypoczynku. Korzystając z bogactwa środowiska naturalnego powiatu, turyści mogą spędzić czas urlopowy w gospodarstwach agroturystycznych, a także w licznych pensjonatach, motelach i hotelach, rozmieszczonych na całym obszarze. Obszar powiatu kartuskiego zamieszkuje dzisiaj 139 397 mieszkańców, z czego 50,1% stanowią kobiety, a 49,9% mężczyźni. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 33,9%. Średni wiek mieszkańców wynosi 36,0 lat i jest znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców powiatu kartuskiego w 2050 roku wynosi 178 665, z czego 89 859 to kobiety, a 88 806 mężczyźni. W 2019 roku w powiecie kartuskim oddano do użytku 1 529 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 10,97 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie kartuskim to 37 140 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 272 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 52,7% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 47,3% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w powiecie kartuskim to 4,38 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku w powiecie kartuskim to 118,30 m²

i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,91% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 96,82% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 93,35% mieszkań posiada łazienkę, 87,12% korzysta z centralnego ogrzewania, a 21,87% z gazu sieciowego.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal znajduje się w północno-wschodniej części miasta, bezpośrednio sąsiedztwo budynku w którym znajduje się przedmiot wyceny stanowią, budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, w sąsiedztwie znajduje się sklep wielkopowierzchniowy.



Źródło: Geoportal

W pobliżu znajdują się punkty usługowe i handlowe i instytucje użyteczności publicznej, a także administracji -Urząd Miasta, Starostwo Powiatowe.

Dostępność komunikacyjna jest dobra, ponieważ ulicą 3 Maja można dojechać Centrum miasta.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ przy ulicy 3 Maja oraz Dworcowej znajdują się przystanki komunikacji miejskiej.

5.3.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w trzykondygnacyjnym podpiwniczonym budynku wielorodzinnym wybudowanym w na początku bieżącego stulecia usadowionym na działce nr 67 w kształcie prostokąta. W skład nieruchomości gruntowej stanowiącej nieruchomość wspólną jest również niezabudowana działka nr 68/3.

Opis mieszkania

Wyceniane mieszkanie znajduje się na drugiej kondygnacji budynku w trzykondygnacyjnym z poddaszem użytkowym budynku wielorodzinnym.

Mieszkanie składające się z otwartej przestrzeni przedpokoju, pokoju z aneksem kuchennym i jadalnią oraz pomieszczenia łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 36,76 m².

Układ funkcjonalny mieszkania jest następujący: do mieszkania z korytarza wchodzi się do otwartej przestrzeni przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym wraz z jadalnią, w której znajduje się wejścia do łazienki. Z pokoju dziennego można dostać się na balkon.

Standard wykończenia mieszkania jest następujący:

- otwarta przestrzeń przedpokój i pokój- podłoga-terakota, ściany tynk malowany, jedna ściana wyklejona tapetą,
- aneks kuchenny - podłoga terakota, ściany tynk malowany, w ciągu roboczym tapeta,
- łazienka- podłoga-terakota, ściany glazura na całej wysokości. Wyposażenie łazienki - umywalka, kabina prysznicowa i toaleta.

Mieszkanie posiada instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej,
- domofon,
- ogrzewanie - centralne ogrzewanie z kotłowni gazowej na cały blok, w mieszkaniu- grzejniki panelowe,
- ciepła woda użytkowa również z kotłowni gazowej.

W ramach nieruchomości wspólnej właściciel lokalu korzysta z miejsca postojowego w hali garażowej pod budynkiem.

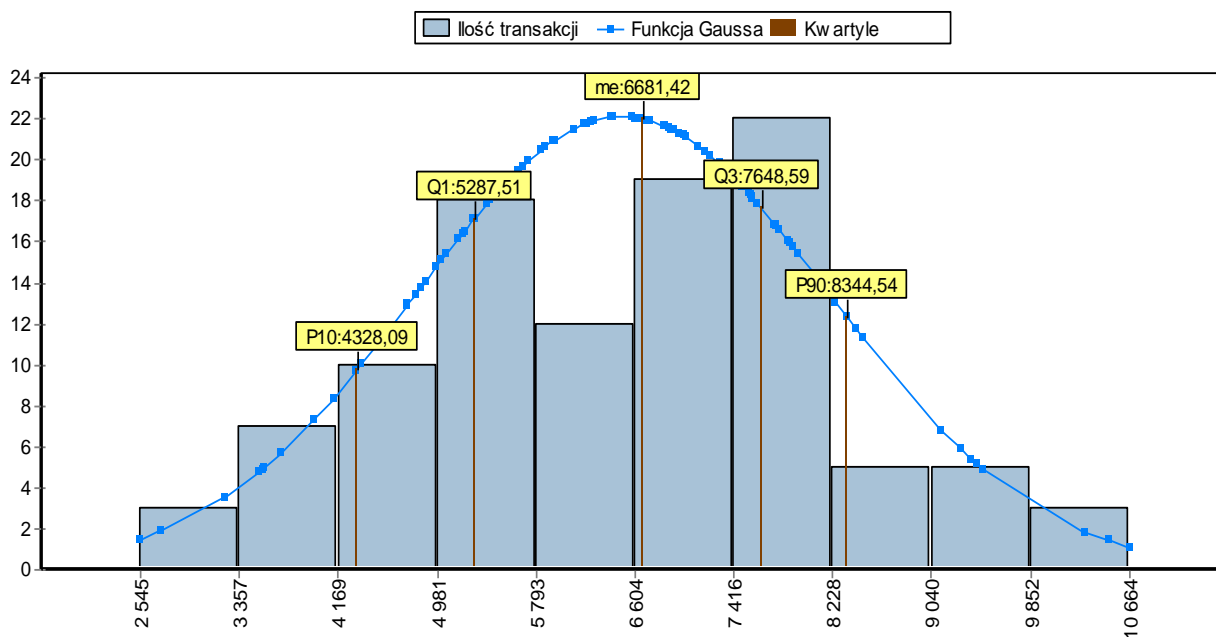
Teren nieruchomości wspólnej jest zagospodarowany. Na posesji znajduje się plac zabaw oraz altanka z miejscem do grillowania.

Podczas oględzin w dniu 12.01.2024 r. określono stan techniczny mieszkania, jako dobry (do odświeżenia) stan techniczny budynku, w którym się znajduje przedmiot wyceny określono również jako dobry.

6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeanalizowano rynek lokali mieszkalnych na terenie Kartuz. Analizą objęto transakcje mieszkalnych od stycznia 2023 r. do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1m²



Zakt.cena 1m² bez VAT

Ceny transakcyjne badanego segmentu rynku, w rozpatrywanym czasie zawierały przedziale od 2.545,50 zł/m² do 10.664,48 zł/m², przy wartości przeciętnej 6.681,42 zł/m².

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. 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.

7.2. 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 zastosowaniem podejścia porównawczego metodą porównywania parami .

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.

Metoda porównywania nieruchomości parami.

Określanie wartości nieruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Innymi słowy przedmiot wyceny jest

przyrównywany do nieruchomości, które są porównywalne w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

Korygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice w charakterystykach nieruchomości odbywa się na podstawie obserwacji rynku.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Na podstawie analizy rynku z uwzględnieniem dostępnej literatury do wyceny zastosowano następujące cechy i ich wagi:

Tabela 1 Cechy rynkowe i ich wagi

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na cenę	0%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia- cecha określająca wpływ wielkości powierzchni lokalu na cenę	30%	do 35 m ² 35 m ² - 50 m ² powyżej 50 m ²
Kondygnacja - cecha określająca wpływ położenia lokalu na kondygnacji na cenę	10%	1 i 2 piętro 3 i 4 piętro parter i ostatnia kondygnacja
Stan techniczny- cecha określająca wpływ stanu technicznego lokalu na cenę	40%	dobry do odświeżenia
Inne czynniki wpływające na popyt - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników na cenę	20%	neutralne wpływające ujemnie

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są lokalami mieszkalnymi usytuowane w budynkach wybudowanych w podobnym czasie.

1.

Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Kartuzach przy ulicy 3 Maja nr 5										
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 ul. Floriana Ceynowy	Objekt nr 2 ul. Mściwoja II	Objekt nr 3 ul. Aleksandra Majkowskiego			
	cena rynkowa prawa w zł	C _{max}	10 664	0	400 000	537 000	390 000	poprawki w zł		
	data transakcji / wyceny	C _{min}	9 466	24.01.2024	wrz.23	lip.23	cze.23			
	powierzchnia użytkowa w m2	Δ C	1 198	36,76	38,10	56,73	36,57			
cena 1m2 skorygowana na dzień wyceny										
1	Lokalizacja	0%	0	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	0		
2	Powierzchnia	30%	359	do 40 m2	do 40 m2	powyżej 40 m2	do 40 m2	0		
3	Kondygnacja	10%	120	1 i 2 piętro	1 i 2 piętro	parter i ostatnia kondygnacja	3 i 4 piętro	60		
4	Stan techniczny	40%	479	do odświeżenia	dobry	dobry	dobry	-479		
5	Inne czynniki wpływające na popyt	20%	240	wplywajace ujemnie	neutralne	neutralne	neutralne	-240		
	Suma				-719	-420	-659			
Wartość 1m ² po poprawkach					9 780 zł	9 047 zł	10 005 zł			
Wartość rynkowa 1 m ² nieruchomości w zł					9 611 zł					
Wartość rynkowa nieruchomości					353 000 zł					
słownie: trzysta pięćdziesiąt trzy tysiące złotych										

8.1. 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: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -5%

Suma 15%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 353\ 000\ \text{zł} \times (1 - 15\%) = 300\ 050\ \text{zł}$$

$$\mathbf{Wm_n = 300\ 050\ \text{zł}}$$

słownie: trzysta tysięcy pięćdziesiąt złotych

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa nieruchomości	353 000 zł
	<i>słownie: trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	300 050 zł
	<i>słownie: trzysta tysięcy pięćdziesiąt 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.

9. 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 z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie 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. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w KW nr GD1R/00073173/8 HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 356754,89 zł ; na rzecz - Alior Bank S.A. Oddział W Gdańsku.
7. 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.
8. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
10. 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.
11. 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.
12. Operat szacunkowy może wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny.

13. 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.
14. 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.
15. Operat szacunkowy zostały wykonane na podstawie danych dostarczonych przez Zleceniodawcę.
16. Operat szacunkowy zostały wykonane zgodnie z zaleceniami przez Zleceniodawcy.

Pruszcz Gdański, 24.01.2024 r.

Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna

ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

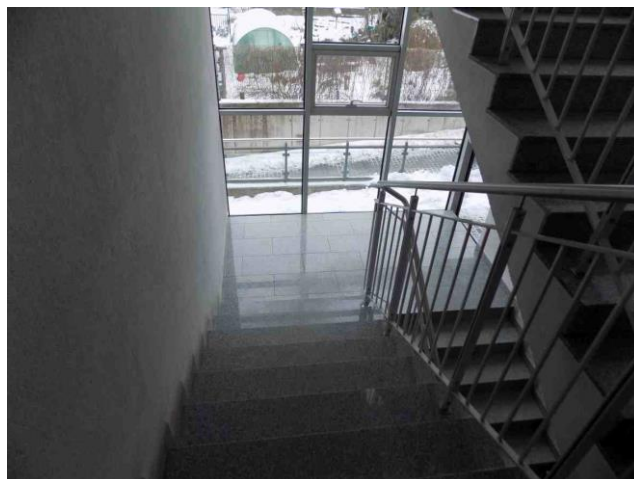
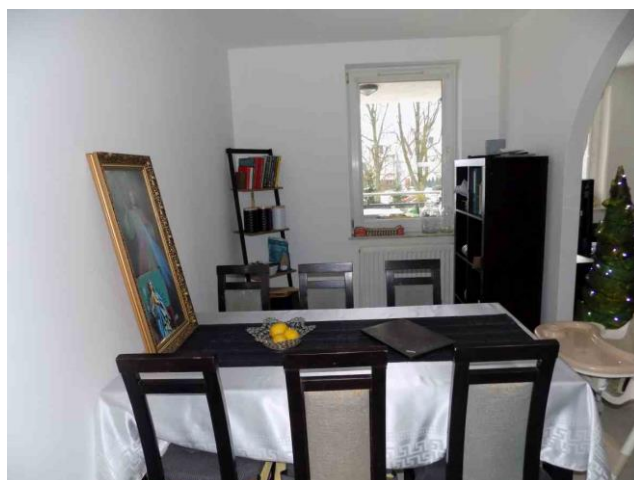
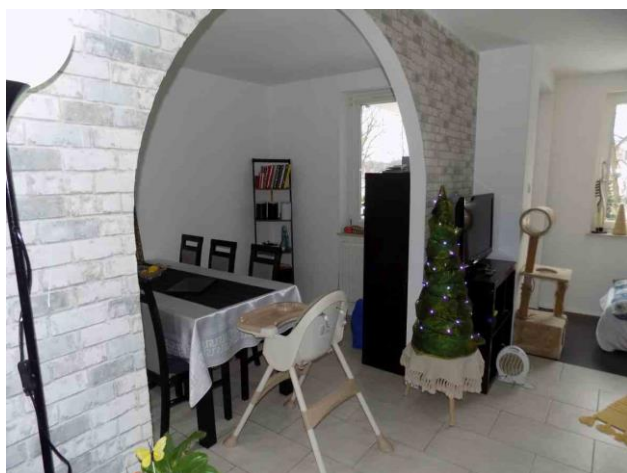
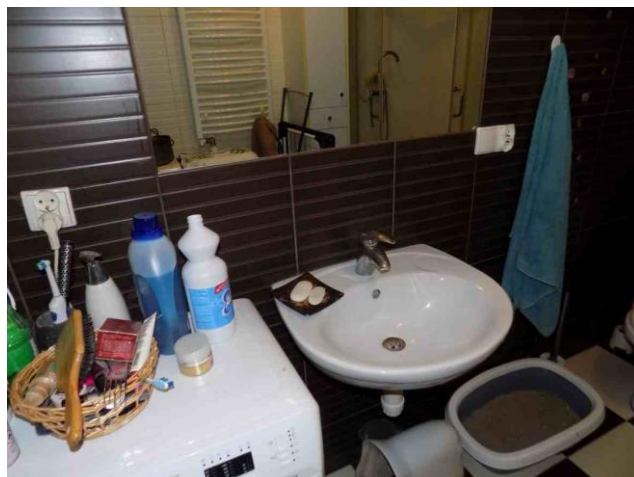
Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 12.01.2024 r.



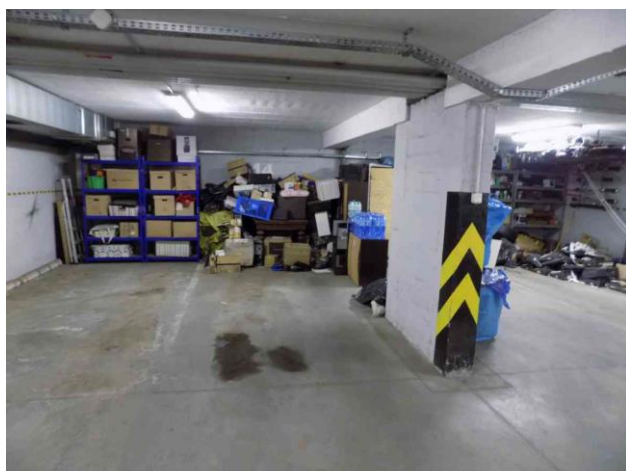
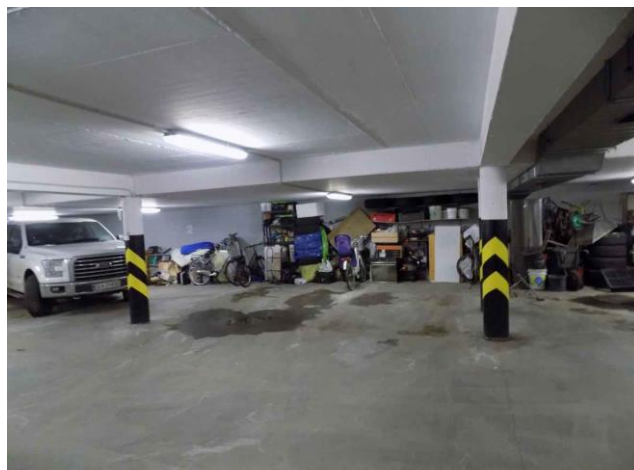
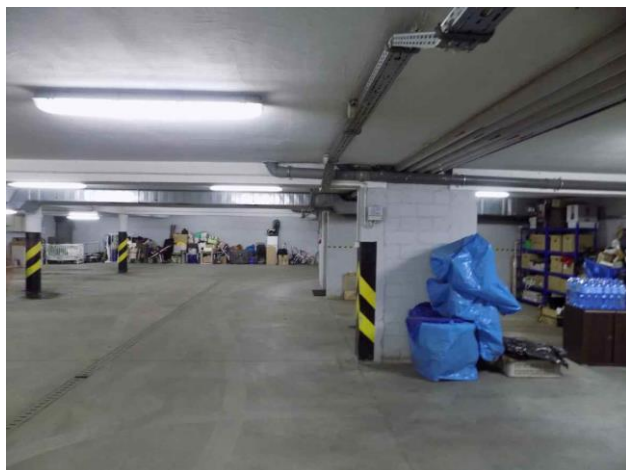
Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w Kartuzach przy ulicy 3 Maja nr 32 B/5
KW nr GD1R/00073173/8



Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w Kartuzach przy ulicy 3 Maja nr 32 B/5
KW nr GD1R/00073173/8



Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w Kartuzach przy ulicy 3 Maja nr 32 B/5
KW nr GD1R/00073173/8



Pruszcz Gdański, 24.01.2024r.

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 Doroty Formela prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/1180/2023 dotyczącego prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w Kartuzach przy ulicy 3 Maja - KW nr GD1R/00073173/8 informuję, że prawo własności w/w nieruchomości zostało wycenione na kwotę 353 000 zł wartości rynkowej.

Zgodnie z informacją Syndyka poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- udział 1/3 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Kartuzach przy ulicy Osiedle Derdowskiego - KW nr GD1R/00064143/3

Zgodnie z informacją syndyka masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 423 565 zł wartości rynkowej. Stąd wynika, że:

- 1) udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w Kartuzach przy ulicy 3 Maja - KW nr GD1R/00073173/8 wynosi 83 %
- 2) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Kartuzach przy ulicy Osiedle Derdowskiego - KW nr GD1R/00064143/3 wynosi 17 %

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

