

**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 osiedle Derdowskiego nr 1/35
KW nr GD1R/00064143/3**

**Autor operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

Pruszcz Gdański, 05.02.2024 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 35 położonej na kondygnacji drugiej budynku mieszkalnego nr 1 klatka C zlokalizowanego w Kartuzach przy ulicy osiedle Derdowskiego. Lokal mieszkalny nr 35 objęty KW nr GD1R/00064143/3 składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 36,60 m²; do lokalu przynależy piwnica o pow. 4,80 m²

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 1/3 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 1/3	70 565 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	59 980 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 05.02.2024 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	20
10. 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 prawo własności nieruchomości lokalowej nr 35 położonej na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 1 klatka C zlokalizowanego w Kartuzach przy ulicy osiedle Derdowskiego; nieruchomość objęta jest KW nr GD1R/00064143/3.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości udziału 1/3 rynkowej prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 36,60 m², do lokalu przynależy piwnica o pow. 4,80 m². Właściciel lokalu posiada udział 414/19925 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 46/13 oraz w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony; księga wieczysta KW nr GD1R/00057240/1. 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/00064143/3 i GD1R/00057240/1
- Informacje uzyskane od zamawiającego.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 05.02.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 05.02.2024 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 22.01.2024 r. badania ksiąg wieczystych KW nr GD1R/00064143/3 i GD1R/00057240/1 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Kartuzach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW nr GD1R/00064143/3

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kartuski
Gmina:	Kartuzy
Miejscowość:	Kartuzy
Ulica:	Os. Derdowskiego
Nr budynku:	1 Kl. C
Nr lokalu:	35

Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny
Opis lokalu:	pokoj - 2; kuchnia - 1; łazienka - 1; wc - 1; przedpokój - 1
Opis pomieszczeń przynależnych:	do lokalu przynależy piwnica o pow. 4,80 m ²
Kondygnacja:	2
Powierzchnia:	41,40 m ²

KOMENTARZ - 1) W ŁAMIE 6 ZSUMOWANO POWIERZCHNIĘ: LOKAL MIESZKALNY 36,60 M² + PIWNICA 4,80 M². 2) W ŁAMIE 8 PRZY WNIOSKU DZ.KW. NR 14495/07 UJAWNIONO AKT NOTARIALNY Z DNIA 06.12.2007 R. REP. "A" NR 27238/07 SPD. 1, KARTA 2-4 NOTARIUSZA GRAŻYNY KŁONOWSKIEJ SZTOLCMAN W KANCELARII NOTARIALNEJ W KARTUZACH.

Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

WŁAŚCICIELOWI LOKALU NR 35 KL. C PRZYSŁUGUJE UDZIAŁ 414/19925 W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ DLA KTÓREJ PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA KW 57240, KTÓRĄ STANOWI GRUNT ORAZ CZĘŚCI BUDYNKU I URZĄDZENIA, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELA LOKALU

Dział II WŁASNOŚĆ

Urszula Elżbieta Bigus - udział - 1/1

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA:

brak wpisów

KOMENTARZ - W ŁAMIE 3 UJAWNIONO PROJEKT WPISU: WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYODRĘBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI.

DZIAŁ IV HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 89337,68 zł ; na rzecz - Getin Bank S.A.
Dom Bank Hipoteczny Oddział W Łodzi
2. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 62536,38 zł ; na rzecz - Getin Bank S.A.
Dom Bank Hipoteczny Oddział W Łodzi

KW nr GD1R/00057240/1

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kartuski
Gmina:	Kartuzy
Miejscowość :	Kartuzy VIII
Ulica:	Os. Derdowskiego
Numer działki:	46/13
Obszar:	0,0946 ha
Sposób korzystania:	Ter. Zab. Mieszkalnej
Podrubryka Budynek	
Identyfikator budynku:	220502 4.0008.131 BUD
Nazwa ulicy:	OS. HIERONIMA DERDOWSKIEGO
Numer porządkowy nieruchomości:	1
Liczba kondygnacji:	6
Liczba samodzielnych lokali:	45
Powierzchnia użytkowa budynku:	1 992,5000 M2
Przeznaczenie budynku:	110 - BUDYNKI MIESZKALNE
Odrębność:	NIE

Informacja o wyodrębnionych lokalach - między innymi lokal nr 35 KL. C objęty księgą wieczystą KW nr / 00064143 /.

Części wspólne to: działka oraz trzy klatki schodowe, korytarze piwniczne, cztery suszarnie, trzy pomieszczenia wózków i rowerów, pomieszczenie przyłącza wody, przyłączenie przyłącza c.o., sześć przybudówek do klatek schodowych, a nadto: dach z rynnami, kominy wentylacyjne, elewacja z rurami spustowymi, chodniki, zieleń, elementy urządzeń terenu, oświetlenie wejścia do klatek schodowych, instalacje sanitarne: instalacje wodociągowa, instalacja kanalizacyjna, instalacja c.o., wentylacja, instalacje elektryczne i teletechniczne: instalacja oświetleniowa, instalacje

piorochronne, instalacje telefoniczne, instalacje domofonowe i inne części budynku nie służące do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali.

Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II WŁASNOŚĆ:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kaszuby" W Kartuzach - udział - 12433/19925 oraz między innymi udział wynoszący - 414/19925 lokalu nr 35 KL. C objętego KW nr /00064143/

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

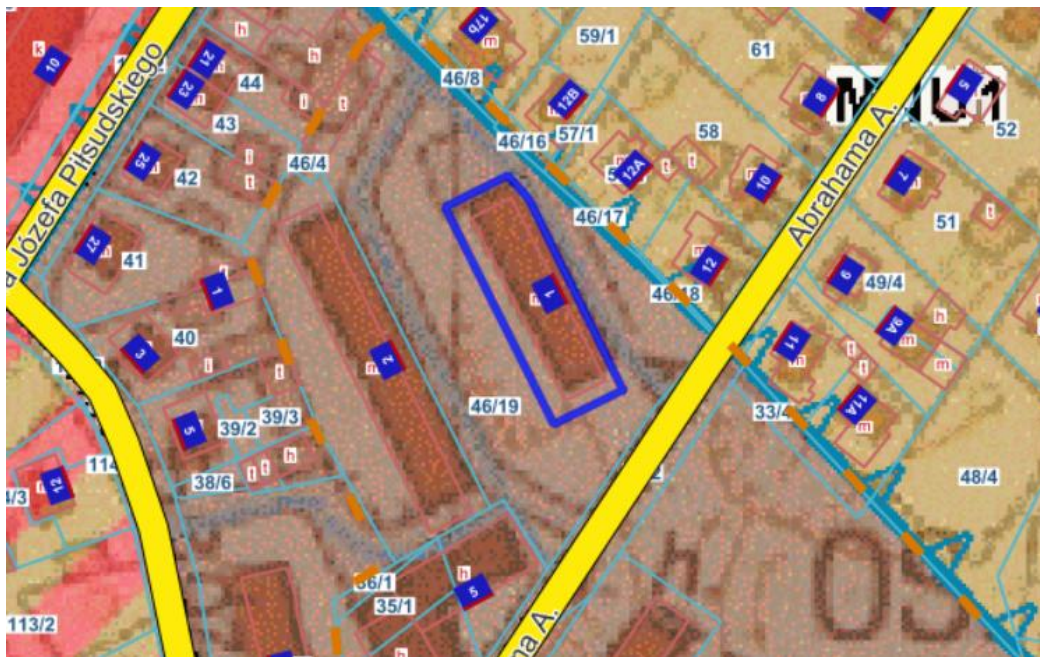
1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - 3. SŁUŻEBNOŚĆ DROGI NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 57/2 - KW. 20182, WPISANO DNIA 1 CZERWCA 1982 R. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KSIĘGI WIECZYSTEJ 10088, DNIA 05.10.1992 R. 4. BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁEK NR 20/4, 198/6 I 46/4 PRZEZ WYZNACZENIE DROGI, NA PODSTAWIE WNIOSKU NR 5188/94 WPISANO DNIA 11.05.1994 R. TU PRZENIESIONO DO WSPÓŁODPOWIEDZIALNOŚCI Z KSIĘGI WIECZYSTEJ 9406 DNIA 06.12.2004 R.
2. INNY WPIS - 3. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/21 DO KW. NR 31382 DNIA 15.10.1992 R. 4. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/31 DO KW. NR 31383 DNIA 15.10.1992 R. 7. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/1 DO KW. NR 31480 DNIA 26.10.1992 R. 12. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/4 DO KW. NR 31582 DNIA 12.11.1992 R. 34. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/42 DO KW. NR 34560 DNIA 17.06.1994 R. 39. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/37 DO KW. NR 38249 DNIA 12.03.1996 R. 45. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/16 DO KW. NR 42003 DNIA 15.05.1998 R. 47. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/18 DO KW. NR 43836 DNIA 24.03.1999 R. 50. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/5 DO KW. NR 50243 DNIA 30.10.2002 R. 51. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/44 DO KW. NR 50244 DNIA 30.10.2002 R. 52. ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/13 DO KW. NR 50422 DNIA 27.11.2002 R. TU WPISANO PO ODŁĄCZENIU Z KW. NR 9406 DNIA 06.12.2004 R.
3. INNY WPIS - ODŁĄCZONO LOKAL NR 1/30 DO KW. NR 62606 DNIA 2007-11-13

Dział IV - HIPOTEKI

brak wpisów

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXVI/296/97 Rady Miejskiej w Kartuzach z późniejszymi zmianami, przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych MWU1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.



Źródło: rysunek SUiKZP

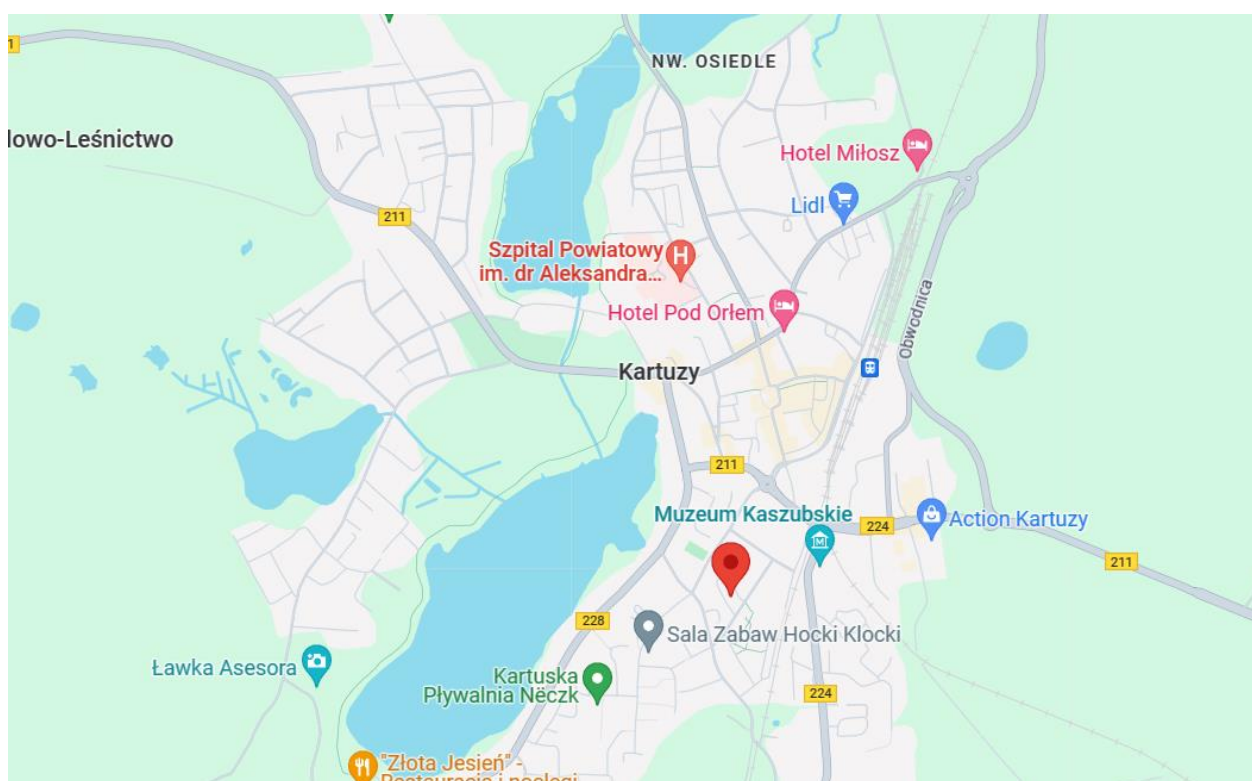
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku nr 1 w Kartuzach przy ulicy osiedle Derdowskiego.

Kartuzy (dodatkowa nazwa w kaszub. Kartuzë,) - kaszubskie liczące około 14 tys mieszkańców miasto w województwie pomorskim, 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. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców zmalała o 7,7%. 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. 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 południowej części miasta w niedalekiej odległości od jego centrum, bezpośrednie sąsiedztwo budynku w którym znajduje się przedmiot wyceny stanowią, budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, budynki garażowe oraz tereny rekreacyjne.



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 ulica osiedle Derdowskiego dochodzi do ulicy Piłsudskiego, którą można dojechać do drogi nr 211, która jest jedną z głównych ulic miasta.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ nieruchomość położona jest w odległości około 600 m od ścisłego centrum miasta (Rynek). W pobliżu znajdują się przystanki komunikacji miejskiej.

5.3.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w pięciokondygnacyjnym podpiwniczonym budynku wielorodzinnym wybudowanym w latach 70-tych ubiegłego stulecia usadowionym na działce nr 46/13 w kształcie prostokąta o powierzchni 946 m².

Opis mieszkania

Wyceniane mieszkanie znajduje się na drugiej kondygnacji budynku w pięciokondygnacyjnym budynku wielorodzinnym.

Mieszkanie składające się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 36,60 m². Do lokalu przynależy piwnica o pow. 4,80 m².

Układ funkcjonalny mieszkania jest następujący: do mieszkania z korytarza wchodzi się do przedpokoju. Na lewo znajduje się pokój dzienny oraz kuchnia w układzie przechodnim, na wprost od wejścia jest łazienka natomiast na prawo drugi pokój.

Standard wykończenia mieszkania jest następujący:

- pokój dzienny - podłoga-panele, ściany tapeta, w pokoju znajduje się wejście do kuchni,
- kuchnia - podłoga wykładzina PCV, ściany tynk malowany, w ciągu roboczym glazura,
- łazienka- podłoga-terakota, ściany glazura na całej wysokości. Wyposażenie łazienki - umywalka, kabina prysznicowa oraz toaleta,
- pokój - podłoga parkiet, ściany tapeta.

Mieszkanie posiada instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej,
- ogrzewanie - centralne ogrzewanie miejskie, w mieszkaniu- grzejniki żeberkowe.

Brak instalacji domofonowej.

Stolarka okienna drewniana - w pokoju dziennym i kuchni z lat 90-tych XX w., w drugim pokoju z okresu budowy (połowa lat 70-tych XX w.). Stolarka drzwiowa z lat 90-tych XX w.

Do lokalu przynależy piwnica 4,80 m², która nie została okazana do oględzin.

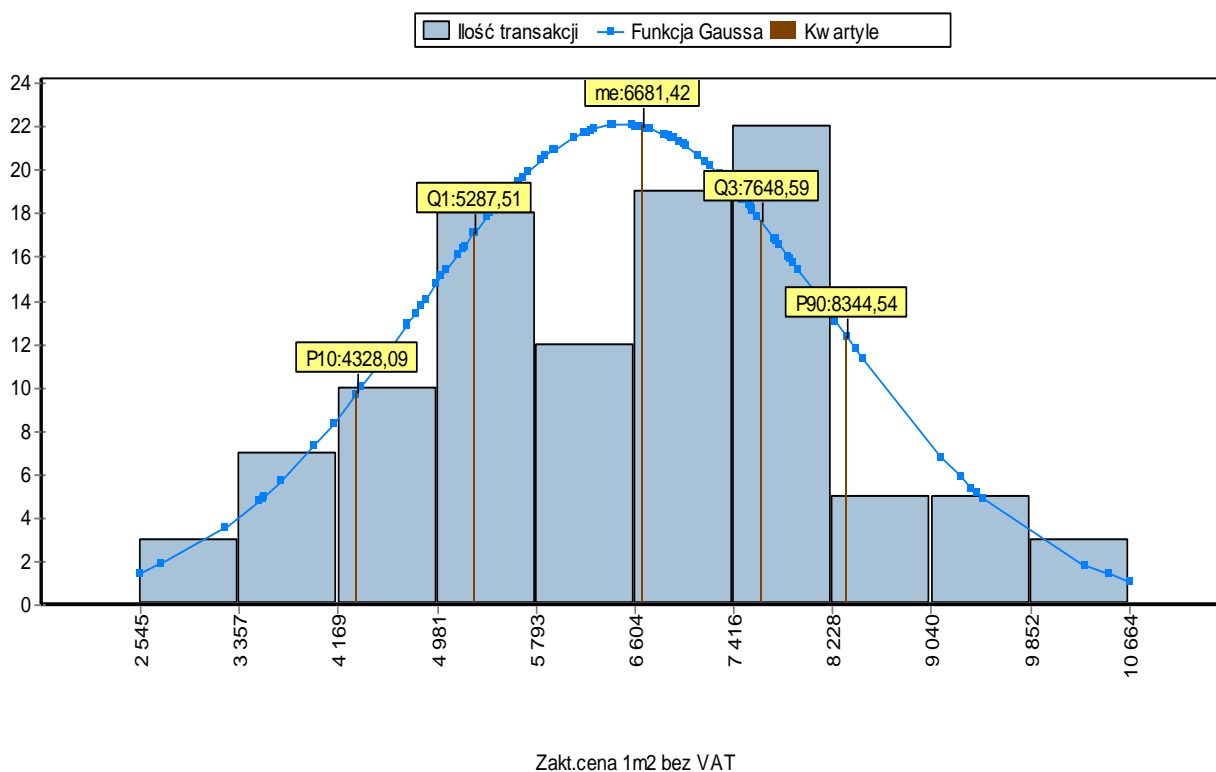
Teren wokół budynku zagospodarowany, w pobliżu znajdują się parkingi ogólnodostępne.

Podczas oględzin w dniu 12.01.2024 r. określono stan techniczny mieszkania, jako do remontu kapitalnego, stan techniczny budynku w którym się znajduje przedmiot wyceny określono również jako do remontu.

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



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 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.

8. 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 Kartuz, 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
wrz 23	Os. Wybickiego	63,4	4731,86
wrz 23	Os. Wybickiego	34,6	7225,43
wrz 23	Wybickiego	63,4	5678,23
wrz 23	Derdowskiego	25,3	7865,61
wrz 23	Os. XX - Lecia Rp	42,4	5188,68
wrz 23	Os. Wybickiego	62,3	5650,08
wrz 23	Os. Wybickiego	63,4	5205,05
sie 23	Os. XX - Lecia Rp	27,25	6605,50
sie 23	Os. Wybickiego	49,6	5645,16
sie 23	Derdowskiego	25,3	6245,06
lip 23	Wybickiego	49,6	5282,26

cena max	7 865,61 zł
cena min	4 731,86 zł
cena średnia	5 938,45 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,797	1,327
Lokalizacja	30%	0,239	0,398
Powierzchnia	18%	0,143	0,239
Kondygnacja	10%	0,080	0,133
Stan techniczny	26%	0,207	0,345
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	16%	0,128	0,212

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

Cecha	Waga	Zróznicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca położenie nieruchomości	30%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni lokalu na cenę	18%	do 40 m ² 40 m ² - 50 m ² 50 m ² - 60 m ² powyżej 60 m ²
Kondygnacja - cecha określająca wpływ położenia na kondygnacji na cenę	10%	1 i 2 piętro 3 i 4 piętro parter i ostatnia kondygnacja
Stan techniczny - cecha określająca wpływ stanu technicznego lokli na cenę	26%	do remontu w małym zakresie do remontu do remontu kapitalnego
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych - cecha określająca wpływ powierzchni pomieszczeń przynależnych na cenę	16%	powyżej 10 m ² od 5 m ² do 10 m ² do 5 m ² brak pomieszczeń przynależnych

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	7 865,61 zł	5 938,45 zł
Lokalizacja	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 60 m ²	do 40 m ²
Kondygnacja	parter i ostatnia kondygnacja	1 i 2 piętro
Stan techniczny	do remontu kapitalnego	do remontu w małym zakresie
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	brak pomieszczeń przynależnych	powyżej 10 m ²

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,239
Powierzchnia	do 40 m ²	0,239
Kondygnacja	1 i 2 piętro	0,133
Stan techniczny	do remontu kapitalnego	0,207
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	do 5 m ²	0,156
Suma współczynników		0,974

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

Cena średnia C \acute{s} r	5 938,45 zł
Suma współczynników U $_i$	0,974
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	5 784 zł
powierzchnia w m ²	36,60
wartość nieruchomości	211 694 zł

słownie: dwieście jedenaste tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/3.
Wartość udziału 1/3 określono jako wartość ułamka 1/3 wartości nieruchomości.
Zatem:

$$Wn_{1/3} = 211\,694 \text{ zł} \times 1/3 = 70\,565 \text{ zł}$$

$$Wn_{1/3} = 70\,565 \text{ zł}$$

słownie: siedemdziesiąt tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych

8.2. 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:

$$Wn_{1/3} = 70\,565 \text{ zł} \times (1 - 15\%) = 59\,980 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 59\,980 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 1/3 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 1/3	70 565 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	59 980 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt 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/00064143/3 HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 89337,68 zł ; na rzecz - Getin Bank S.A. Dom Bank Hipoteczny Oddział W Łodzi. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 62536,38 zł; na rzecz - Getin Bank S.A. Dom Bank Hipoteczny Oddział W Łodzi
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 podatkowi 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, 05.02.2024 r.

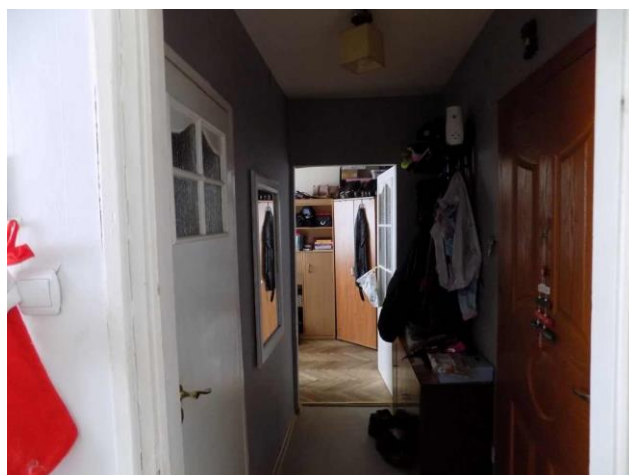
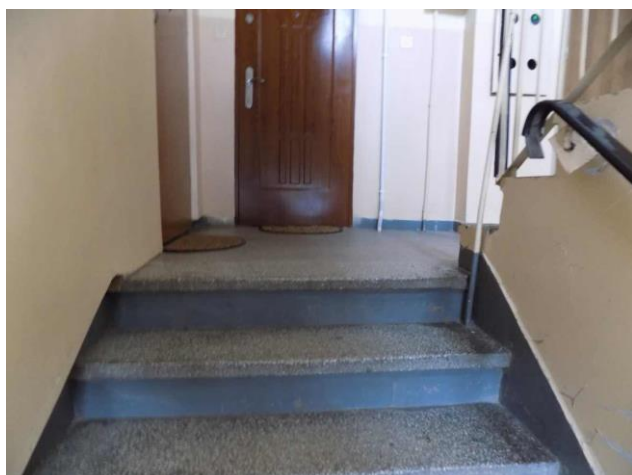
Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna

ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

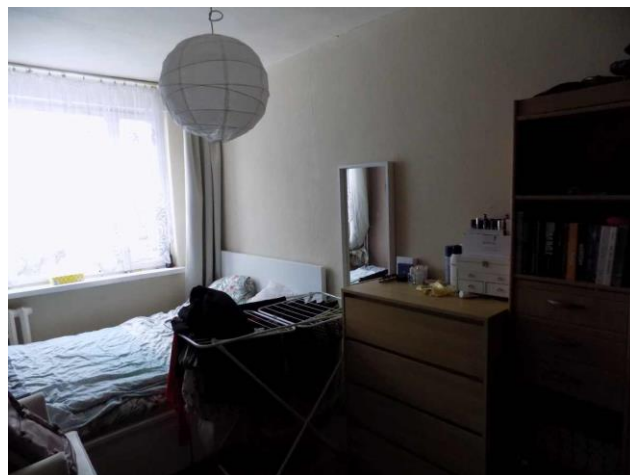
Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 12.01.2024 r.



Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w Kartuzach przy ulicy osiedle Derdowskiego nr 1/35
KW nr GD1R/00064143/3



Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w Kartuzach przy ulicy osiedle Derdowskiego nr 1/35
KW nr GD1R/00064143/3



Pruszcz Gdański, 05.02.2024r.

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 udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Kartuzach przy ulicy Osiedle Derdowskiego - KW nr GD1R/00064143/3 informuję, że prawo własności w/w nieruchomości zostało wycenione na kwotę 70 565 zł wartości rynkowej.

Poza wymienioną nieruchomością zgodnie z informacją syndyka w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w Kartuzach przy ulicy 3 Maja - KW nr GD1R/00073173/8

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. udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Kartuzach przy ulicy Osiedle Derdowskiego - KW nr GD1R/00064143/3 wynosi 17 %

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

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

