

**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 Świętojańskiej nr 139/31
KW nr GD1Y/00014568/8**

**Autor operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

Pruszcz Gdański, 08.09.2023 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 31 położonej na kondygnacji pierwszej budynku mieszkalnego nr 139 zlokalizowanego w Gdyni przy ulicy Świętojańskiej. Lokal usługowy nr 31 objęty KW nr GD1Y/00014568/8 składa się z recepcji, trzech gabinetów, łazienki, zaplecza socjalnego z łazienką oraz toaletą o powierzchni użytkowej 59,97 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 udziału 1/2	328 086 zł
	<i>słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych</i>
<hr/>	
Wartość udziału 1/2 dla sprzedaży wymuszonej	278 873 zł
	<i>słownie: dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy złote</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 08.09.2023 r.

**Autor operatu szacunkowego
Rzecznik 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.....	12
7. PROCEDURA SZACOWANIA	13
7.1. METODYKA WYCENY.....	13
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	14
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	20
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	21

Operat szacunkowy zawiera 22 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 31 położonej na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 139 zlokalizowanego w Gdyni przy ulicy Świętojańskiej; nieruchomość objęta jest KW nr GD1Y/00014568/8.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/2 prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 59,97 m². Właściciel lokalu posiada udział 160/10000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 468 oraz w częściach wspólnych budynku z którego lokal został wydzielony; księga wieczysta KW nr GD1Y/00010317/6. 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 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 UM Gdynia .
- Oględziny nieruchomości i sąsiedztwa przeprowadzone w dniu 28.08.2023 r.
- Księgi wieczyste KW nr GD1Y/00014568/8 i GD1Y/00010317/6
- Informacje uzyskane od zamawiającego.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 08.09.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 08.09.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 28.08.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 28.08.2023 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Podczas przeprowadzonego w dniu 08.09.2023 r. badania ksiąg wieczystych KW nr GD1Y/00014568/8 i GD1Y/00010317/6 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Gdyni - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW nr GD1Y/00014568/8

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość :	Gdynia
Ulica :	Świętojańska
Nr budynku :	139
Nr lokalu :	31
Przeznaczenie lokalu :	lokal mieszkalny
Opis lokalu :	izba - 3
Kondygnacja :	1
Powierzchnia :	59,97 m ²

Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

Udział właściciela lokalu wynoszący 160/10000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr GD1Y/00010317/6

RODZAJ ZMIANY - DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

Dział II WŁASNOŚĆ

Dariusz Jerzy Larczyński i Beata Anna Larczyńska Rogowska - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - udział - 1/1

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA:

ROSZCZENIE - ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.

OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ - OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ KONSUMECKĄ DŁUŻNIKA DARIUSZA JERZEGO LARCZYŃSKIEGO (PESEL: 68100700712), ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU.

DZIAŁ IV HIPOTEKI

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 730519,8 zł ; na rzecz - Getin Bank S.A. Dom Oddział W Łodzi

KW nr GD1Y/00010317/6

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -

Województwo: pomorskie
Powiat: m. gdynia
Gmina: Gdynia M.
Miejscowość : Gdynia
Ulica: Świętojańska 139Bli
Numer działki: 468
Obszar: 0,0998 ha
Sposób korzystania: B - Tereny Mieszaniowe
Podrubryka Budynek
Nazwa ulicy: ŚWIĘTOJAŃSKA 139/1
Przeznaczenie budynku: BUDYNEK
Odrębność: NIE

Informacja o wyodrębnionych lokalach - między innymi lokal nr 31 objęty księgą wieczystą KW nr GD1Y/00014568/8.

Dział I SP -SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II WŁASNOŚĆ:

m.in. udział 160/10000 KW nr GD1Y/00014568/8 nr lokalu 31

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

brak wpisów

Dział IV - HIPOTEKI

brak wpisów

5.1.2. INNE UWARUNKOWANIA PRAWNE

Podczas oględzin uzyskano informację, że przedmiotowy lokal jest wynajmowany (trwały prace remontowe prowadzone przez nowego najemcę), jednak nie uzyskano dostępu do

przedmiotowej umowy najmu. Założono, że umowa najmu została zawarta po ogłoszeniu upadłości, zatem wszelkie obciążenia z niej wynikające nie mają wpływu na określaną wartość.

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planie 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 Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych M2. - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U - tereny usług (z dopuszczeniem obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 2000 m²).



Źródło: rysunek SUIKZP

5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku nr 139 w Gdyni przy ulicy Świętojańskiej



Źródło: Googlemap

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

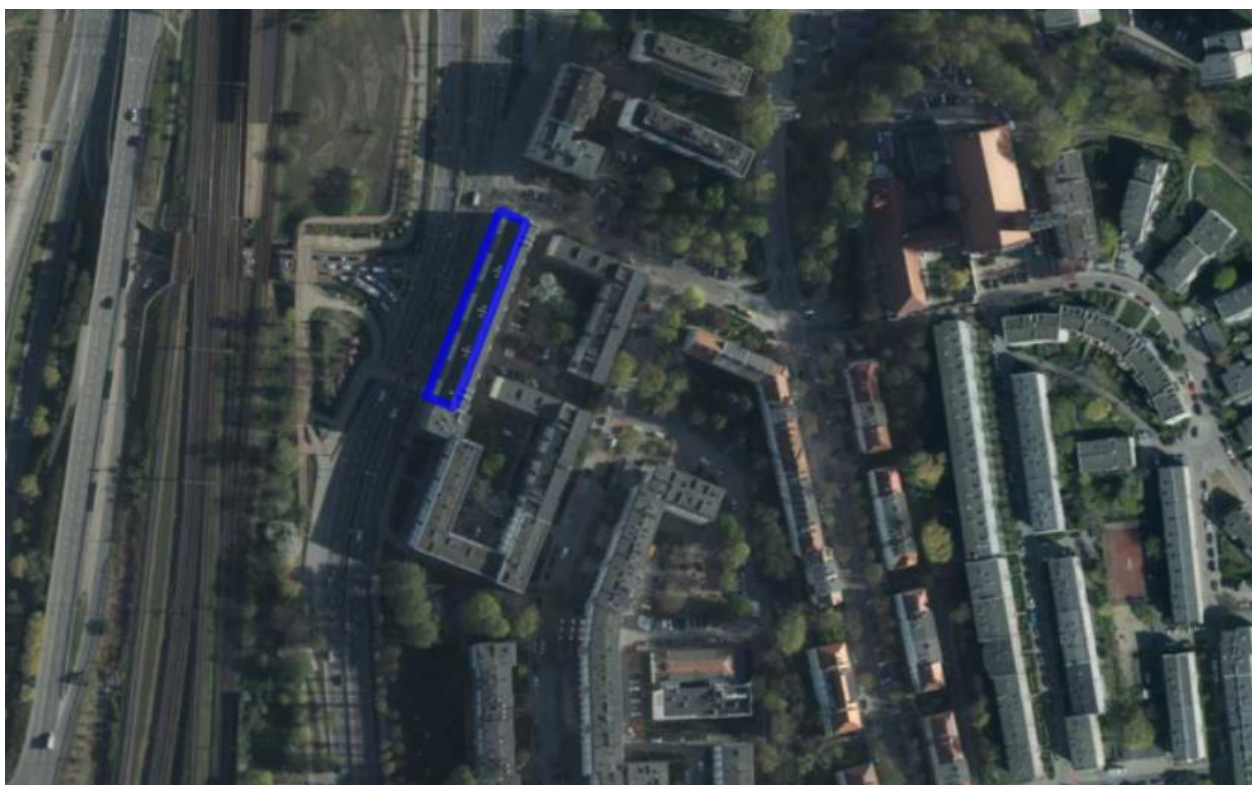
Liczba mieszkańców miasta wynosi około 250 tys. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców zmalała o 3,4%.

W 2020 roku w Gdyni oddano do użytku 1 985 mieszkań. 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. 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 centrum miasta, bezpośrednie sąsiedztwo budynku w którym znajduje się przedmiot wyceny stanowią, budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej, w sąsiedztwie znajdują się tereny rekreacyjne oraz budynki użyteczności publicznej.

Dostępność komunikacyjna jest dobra ponieważ nieruchomość położona jest również przy Alei Zwycięstwa, która wraz z ulicą Władysława IV tworzą jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miasta. Przy Alei Zwycięstwa znajdują się przystanki komunikacji miejskiej.



Źródło: Geoportal

5.3.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal usługowy usytuowany jest w pięciokondygnacyjnym podpiwniczonym budynku wielorodzinnym wybudowanym w latach 70-tych ubiegłego stulecia usadowionym na działce nr 468 w kształcie prostokąta o powierzchni 998 m².

Opis lokalu

Wyceniane lokal usługowy znajduje się na pierwszej kondygnacji budynku w pięciokondygnacyjnym budynku wielorodzinnym.

Lokal składa się z otwartej przestrzeni recepcji, trzech gabinetów, łazienki dla klientów, zaplecza socjalnego wraz z łazienką oraz toaletą o łącznej powierzchni użytkowej 59,97 m². Powierzchnię lokalu przyjęto na podstawie zapisów wieczysto księgowych.

Układ funkcjonalny lokalu jest następujący: wejście główne do lokalu znajduje się od strony Alei Zwycięstwa, przez które wchodzi się do otwartej przestrzeni recepcji. Po lewej stronie od wejścia znajduje się gabinet. Na środku otwartej przestrzeni recepcji wydzielony został szklanymi ściankami drugi gabinet. Na końcu recepcji znajduje się wejście do trzeciego gabinetu, wejście do łazienki dla klientów oraz wejście do części socjalnej. Część socjalna składa się z pomieszczenia socjalnego oraz łazienki z wydzieloną toaletą. Z części socjalnej znajduje się wyjście na klatkę schodową części mieszkalnej budynku.

Standard wykończenia mieszkania jest następujący:

- recepcja - podłoga gres polerowany, ściany tynk malowany oraz jedna ściana wyłożona imitacją kamienia. Pomieszczenie wyposażone w klimatyzację oraz monitoring,
- gabinet - podłoga panele, ściany tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka oraz klimatyzacja,
- gabinet w części środkowej recepcji - podłoga gres polerowany, ściany tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka oraz klimatyzacja,
- gabinet - podłoga panele, ściany tynk malowany. W części pomieszczenia znajduje się podest z płyty OSB o nieustalonej konstrukcji nośnej, obłożony wykładziną PCV. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka oraz klimatyzacja,
- łazienka wraz z toaletą dla klientów - podłoga terakota, ściany do wysokości ok. 2 m glazura powyżej tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka. W łazience wydzielone zostało pomieszczenie toalety. W pomieszczeniu tym podłoga wyłożona jest terakotą, ściany do wysokości ok. 2 m obłożone są glazurą a powyżej tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się toaleta.
- pomieszczenie socjalne - podłoga terakota, ściany tynk malowany,
- łazienka - podłoga terakota, ściany do wysokości ok. 1,5m glazura powyżej w części korek a w części tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się podejście pod umywalkę (woda, kanalizacja),

- toaleta - pomieszczenie wydzielone w łazience - podłoga terakota, ściany do wysokości ok. 2,2 m glazura powyżej tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się toaleta.

- komunikacja w części socjalnej- podłoga gres polerowany, ściany tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka gospodarcza.

Lokal usługowy posiada instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej,
- CWU z bojlera elektrycznego,
- ogrzewanie - centralne z sieci miejskiej

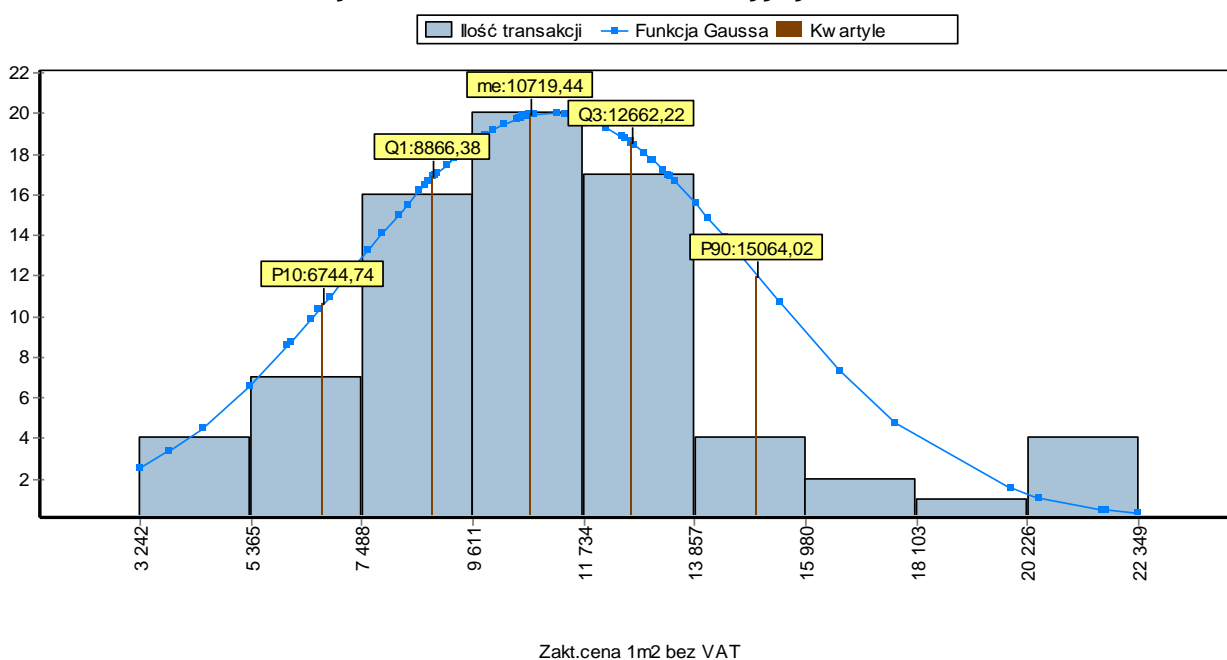
Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa drewniana.

Podczas oględzin w dniu 28.08.2023 r. określono stan techniczny lokalu jako w trakcie prac remontowych, stan techniczny budynku w którym się znajduje przedmiot wyceny określono jako dobry.

6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeanalizowano rynek lokali usługowych na terenie Śródmieścia Gdyni. Analizą objęto transakcje od stycznia 2022 r. do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1m²



Ceny transakcyjne badanego segmentu rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały przedziale od 6.744,74 zł/m² do 15.064,02 zł/m², przy wartości przeciętnej 10.719,44 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 usługowych, które były przedmiotem prawa własności. 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
maj 23	Hryniewickiego	103,00	14077,67
maj 23	Świętojańska	18,99	12901,53
kwi 23	Władysława IV	37,10	16684,64
mar 23	Węglowa	44,59	10200,00
lut 23	Starowiejska	19,38	9029,93
lut 23	Świętojańska	18,99	10531,86
sty 23	Abrahama	137,68	8955,55
lis 22	Węglowa	86,39	11481,30
wrz 22	Świętojańska	84,20	16627,08
lip 22	Partyzantów	145,78	12159,61
maj 22	Świętojańska	33,20	13403,61

cena max	16 684,64 zł
cena min	8 955,55 zł
cena średnia	12 368,43 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,723	1,349
Lokalizacja	33%	0,239	0,445
Powierzchnia	17%	0,123	0,229
Kondygnacja	10%	0,072	0,135
Stan techniczny	30%	0,217	0,405
Ekspozycja	10%	0,072	0,135

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

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	33%	b.korzystna korzystna
Powierzchnia	17%	do 40 m ² 40 m ² - 70 m ² 70 m ² - 100 m ² powyżej 100 m ²
Kondygnacja	10%	parter pozostałe kondygnacje pozostałe
Stan techniczny	30%	dobry do odświeżenia do remontu
Ekspozycja	10%	korzystna średniokorzystna

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	korzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 100 m ²	do 40 m ²
Kondygnacja	pozostałe	parter
Stan techniczny	do remontu	dobry
Ekspozycja	średniokorzystna	korzystna

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,239
Powierzchnia	40 m ² -70 m ²	0,194
Kondygnacja	parter	0,135
Stan techniczny	do remontu	0,217
Ekspozycja	korzystna	0,135
Suma współczynników		0,920

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

Cena średnia Cśr	12 368,43 zł
Suma współczynników U _i	0,92
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	11 379 zł
powierzchnia w m ²	59,97
wartość nieruchomości	682 399 zł

słownie: sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych

8.1. WYCENA WARTOŚCI OBCIĄŻEŃ

W Dziale III KW nr GD1Y/00014568/8 wpisano: -Roszczenie - Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. O przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Na potrzeby wyceny określono wysokość obciążenia wyżej wymienionym prawem. W Urzędzie Miasta Gdynia chojnickiego ustalono wysokość rocznej opłaty 279,01 zł oraz ilość rat pozostałych do zapłaty - 94

Przyjęto, że waloryzacja opłaty będzie na poziomie stopy dyskontowej, zatem wartość roszczenia wynosi:

$$S_r = 279,01 \text{ zł} \times 94 = 26\,227 \text{ zł}$$

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście dwadzieścia siedem złotych

Zatem wartość rynkowa lokalu z uwzględnieniem roszczenia wynosi:

$$Wn_r = 682\,399 \text{ zł} - 26\,227 \text{ zł} = 656\,172 \text{ zł}$$

$$\mathbf{Wn_r = 656\,172 \text{ zł}}$$

słownie: sześćset pięćdziesiąt sześć tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/2.

Wartość udziału 1/2 określono jako wartość ułamka 1/2 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{1/2} = 656\,172 \text{ zł} \times 1/2 = 328\,086 \text{ zł}$$

$$\mathbf{Wn_{1/2} = 328\,086 \text{ zł}}$$

słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych

8.3. 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:

$$Wn_{1/2} = 328\,086 \text{ zł} \times (1 - 15\%) = 278\,873 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 278\,873 \text{ zł}$$

słownie: dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy złote

8.4. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Wartość rynkowa udziału 1/2	328 086 zł
	<i>słownie: trzysta dwadzieścia osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych</i>
<hr/>	
Wartość udziału 1/2 dla sprzedaży wymuszonej	278 873 zł
	<i>słownie: dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy złote</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 GD1Y/00014568/8 HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 730519,8 zł; na rzecz - Getin Bank S.A. Dom 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, 08.09.2023 r.

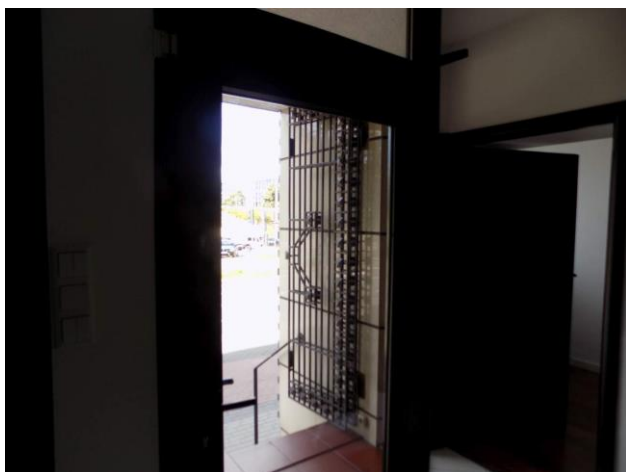
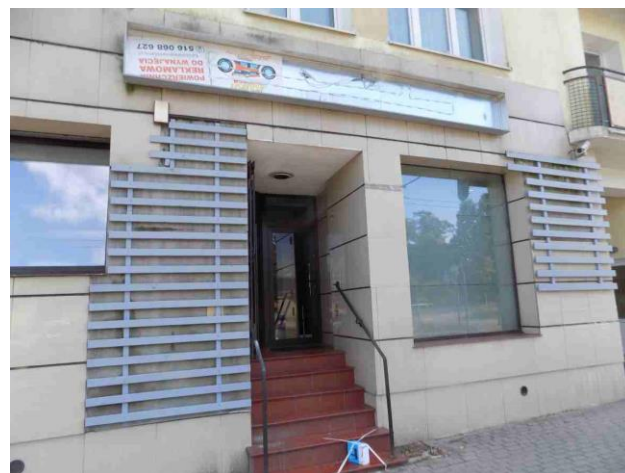
Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

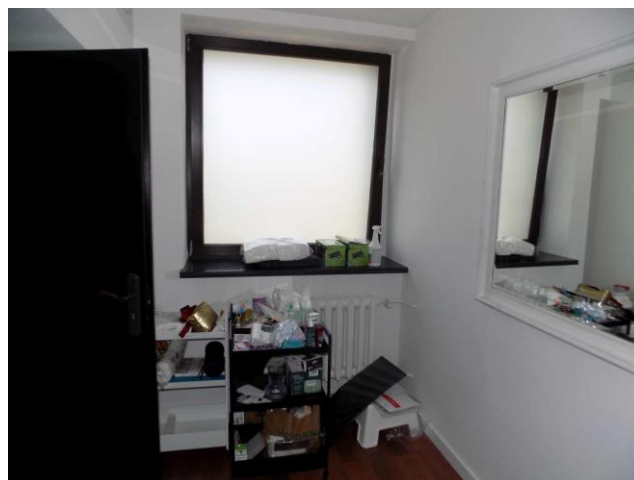
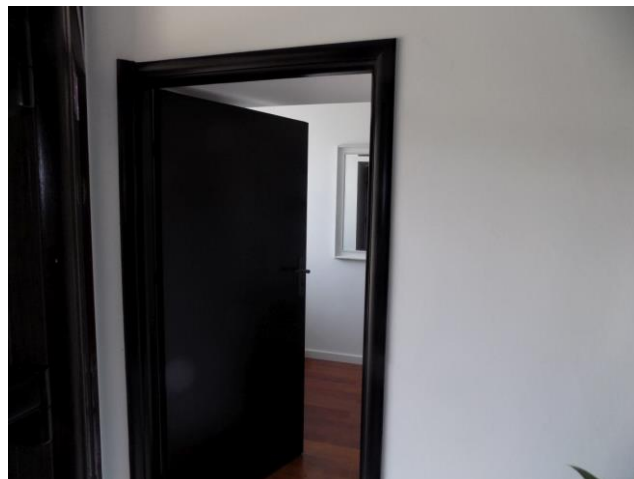
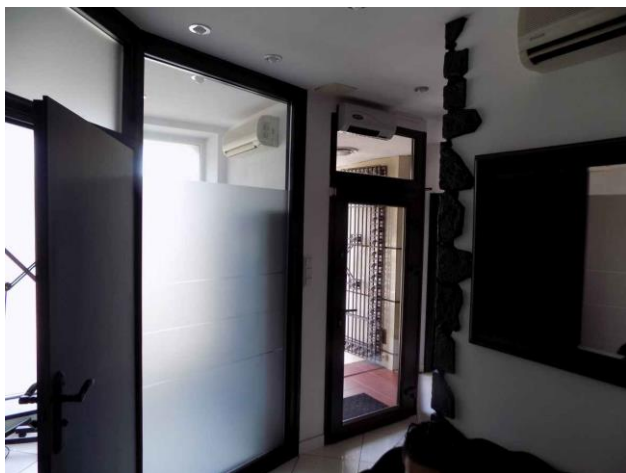
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

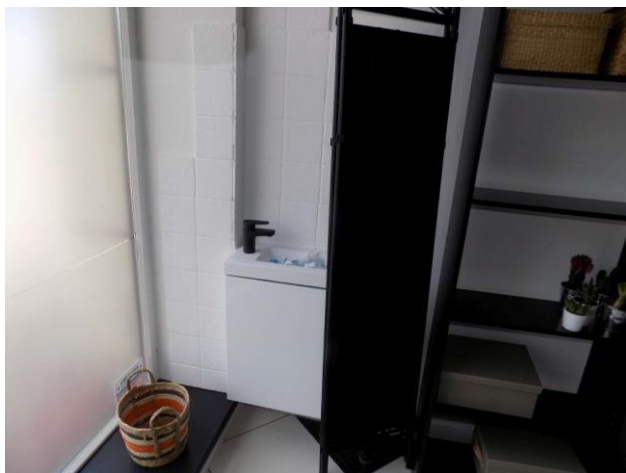
1. Dokumentacja fotograficzna

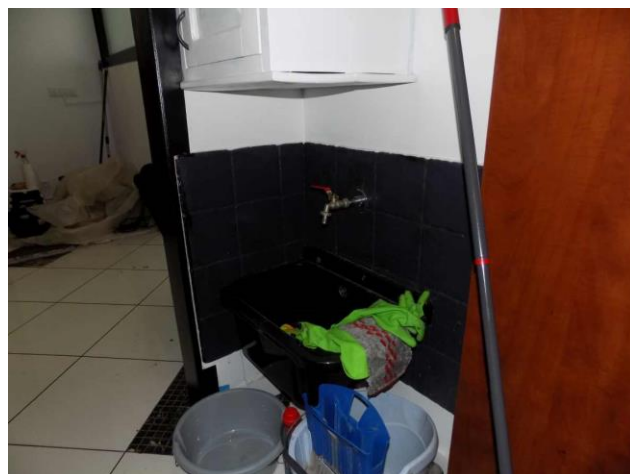
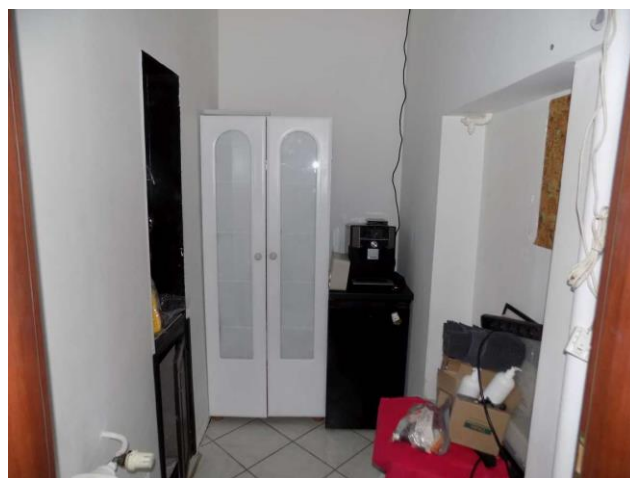
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 28.08.2023 r.









Pruszcz Gdański, 08.09.2023 r.

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 Dariusza Jerzego Larczyńskiego prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp/10/2023 dotyczącego udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Gdyni przy ulicy Świętojańskiej nr 139/31 informuję, że udział w prawie własności w/w nieruchomości został wyceniony na kwotę 278 873 zł dla sprzedaży wymuszonej.

Poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 424 położonej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, powiat kartuski zabudowanej budynkiem letniskowym - KW nr GD1R/00017978/1, której wartość oszacowano na kwotę 135 150 zł dla sprzedaży wymuszonej.

Zgodnie z informacją Syndyka masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 414 023 zł dla sprzedaży wymuszonej. Stąd wynika, że:

- 1) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Gdyni przy ulicy Świętojańskiej nr 139/31 - KW nr GD1Y/00014568/8 wynosi 67 %
- 2) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 424 położonej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, powiat kartuski zabudowanej budynkiem letniskowym - KW nr GD1R/00017978/1 wynosi 33 %

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

