

**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 Malborku przy ulicy K. Pułaskiego nr 4/2
KW nr GD1M/00032125/4**

**Autor operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

Pruszcz Gdański, 30.11.2024 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 2 położonej na kondygnacji pierwszej budynku mieszkalnego nr 4 zlokalizowanego w Malborku przy ulicy K. Pułaskiego. Lokal mieszkalny nr 2 objęty KW nr GD1M/00032125/4 składa się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki o powierzchni użytkowej 37 m²;

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa udziału 1/2 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 1/2	76 054 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt cztery złote</i>
<hr/>	
Wartość udziału 1/2 dla sprzedaży wymuszonej	53 237 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści siedem złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 30.11.2024 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.....	13
7. PROCEDURA SZACOWANIA	14
7.1. METODYKA WYCENY.....	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	14
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	15
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 2 położonej na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 4 zlokalizowanego w Malborku przy ulicy K. Pułaskiego; nieruchomość objęta jest KW nr GD1M/00032125/4.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości udziału 1/2 rynkowej prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej 37 m². Właściciel lokalu posiada udział 335/10000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 160/1 oraz w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony; księga wieczysta KW nr GD1M/00015104/6. W ramach nieruchomości wspólnej właściciel korzysta z pomieszczenia w piwnicy budynku. 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 Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Ceny transakcyjne nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe.
- Oględziny nieruchomości i sąsiedztwa przeprowadzone w dniu 30.10.2024 r.
- Księgi wieczyste KW nr GD1M/00032125/4 i GD1M/00015104/6
- Informacje uzyskane od zamawiającego.
- Informacje uzyskane podczas oględzin
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Malbork

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30.11.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30.11.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 30.10.2024 r.
- Data oględzin nieruchomości: 30.10.2024 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Podczas przeprowadzonego w dniu 18.11.2024 r. badania ksiąg wieczystych KW nr GD1M/00032125/4 i GD1M/00015104/6 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Malborku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW nr GD1M/00032125/4

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość:	Malbork
Ulica:	Pułaskiego
Nr lokalu:	2
Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny
Opis lokalu:	pokój - 2; kuchnia - 1; łazienka - 1; przedpokój - 1
Kondygnacja:	1
Powierzchnia:	37,00 m ²

Dział I SP -SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

Udział właściciela lokalu wynoszący 335/10000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr GD1M/00015104/6

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 Henryk Drabik - udział - 1/2 i Bożena Irena Drabik - udział - 1/2

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA:

1. 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.
2. INNY WPIS - WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 105/24 # PROWADZONEJ PRZE KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MALBORKU PAWŁA KALINOWSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ

INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, Z/S WE WROCŁAWIU. PRZEDMIOT
WYKONYWANIA - Z 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA
DARIUSZA DRABIKA

DZIAŁ IV HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 12760 chf ; na rzecz - Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Sa Oddział Centrum W Tczewie,
2. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 3770 chf ; na rzecz Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Sa Oddział Centrum W Tczewie,
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 55463,3 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie,
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1077,2 zł ; na rzecz - Naczelnik Urzędu Skarbowego W Malborku,
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 15088,74 zł, na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie,
6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 13753,62 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie,
7. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1582,6 zł; na rzecz - Naczelnik Urzędu Skarbowego W Malborku,
8. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 35033,76 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie,
9. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 14000 zł; na rzecz - Kfe Holding Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Warszawa,
10. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 46920,86 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku,
11. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 15682,14 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie,
12. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 8716,21 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku,
13. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1881,03 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku,
14. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 990,01 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku

KW nr GD1M/00015104/6

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -

Miejscowość : Malbork
Ulica: Pułaskiego
Numer działki: 160/1
Obszar: 0,0435 ha
Sposób korzystania: Nieruchomość Zabudowana

Podrubryka Budynek

Nazwa ulicy: PUŁASKIEGO
Numer porządkowy nieruchomości: 1-4
Liczba samodzielnych lokali: 29
Powierzchnia użytkowa budynku: ---
Przeznaczenie budynku: BUDYNEK MIESZKALNY
Odrębność: NIE

Informacja o wyodrębnionych lokalach - między innymi lokal nr 2 objęty księgą wieczystą KW nr /00032125/.

Dział I SP -SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II WŁASNOŚĆ:

m.in. udział 335/10000 KW nr GD1M/00032125/4 nr lokalu 2

Wzmianka nr DZ. KW./GD1M/2224/20/1 z dnia 16.03.2020 r. - przekształcenie użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. Wzmianka dotyczy lokalu nr 7.

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

brak wpisów

Dział IV - HIPOTEKI

brak wpisów

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr V/35/11 Rady Miasta Malborka z dnia 10 lutego 2011 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Budynek wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 593.



Źródło: rysunek MPZP

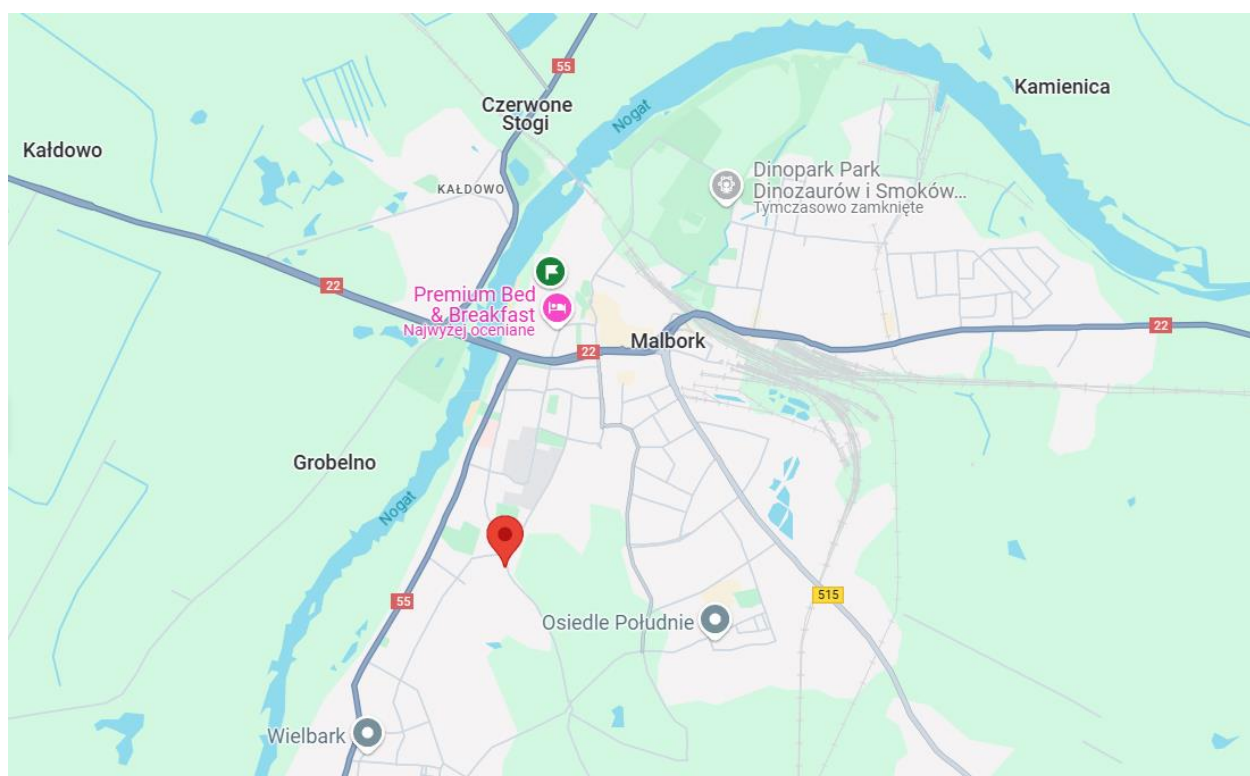
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku nr 4 w Malborku przy ulicy K. Pułaskiego.

Malbork jest miastem z liczącym około 38 tys. mieszkańców miastem w województwie pomorskim. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców zmalała o 1,4%. Malbork to miasto słynące z zamku krzyżackiego. W Malborku ze względu na znany zabytek rozwija się turystyka, ale znajdują się tu również firmy reprezentujące inne działy gospodarki. Duże znaczenie ma przemysł spożywczy, ale w mieście znajdują się również fabryki maszyn i

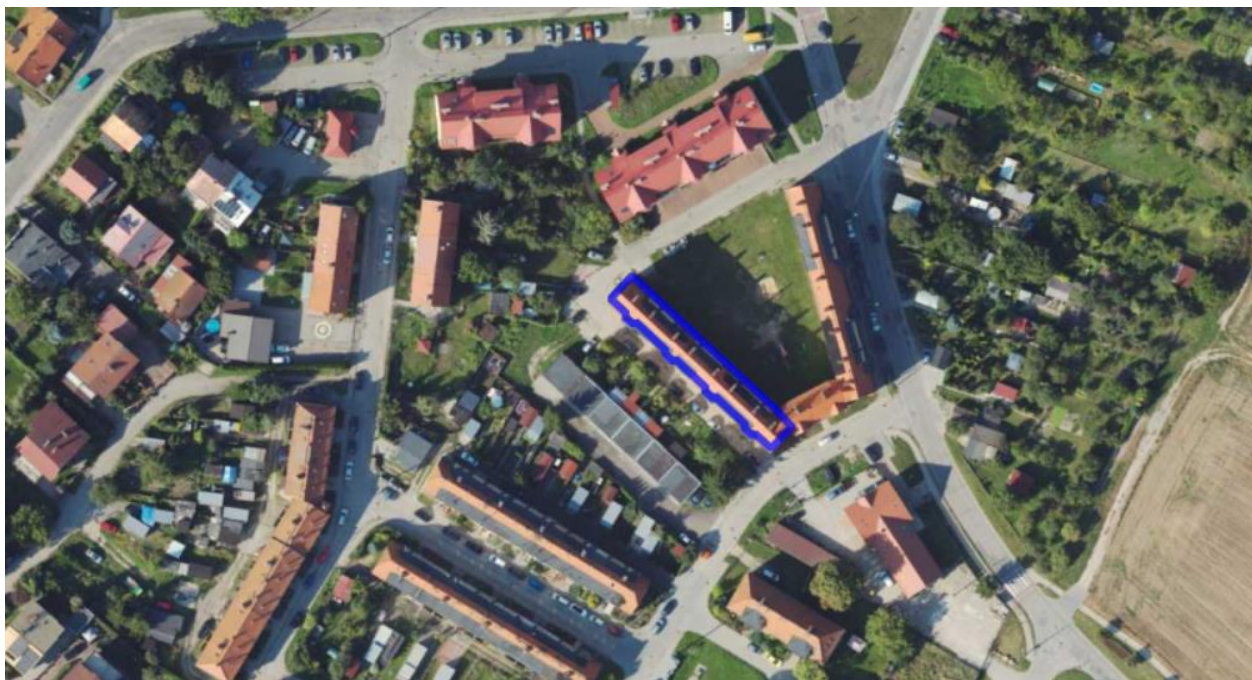
urządzeń urzędzenia rolniczych i na potrzeby przemysłu drzewnego. Rozwija się przemysł odzieżowy i chemiczny. Miasto ma dogodne położenie komunikacyjne, w mieście krzyżują się dwie drogi krajowe 55 łącząca Grudziądz i Nowym Dworem Gdańskim i 22 pomiędzy Gorzowem Wielkopolskim i Elblągiem. przez miasto przebiegają linie kolejowe prowadzące z dworca głównego do Gdyni do Warszawy. W 2020 roku w Malborku oddano do użytku 171 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Malborku to 15 098 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 396 mieszkań. 82,5% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 17,5% na cele indywidualne. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,94% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 98,75% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 96,45% mieszkań posiada łazienkę, 90,05% korzysta z centralnego ogrzewania, a 73,54% z gazu sieciowego.



Źródło: Googlemap

Powiat malborski - powiat w województwie pomorskim), którego siedzibą jest miasto Malbork. W 2002 z części obszaru powiatu malborskiego utworzono powiat sztumski. W skład powiatu wchodzi: miasta: Malbork, Nowy Staw; gminy miejskie: Malbork; gminy miejsko-wiejskie: Nowy Staw; gminy wiejskie: Lichnowy, Malbork, Miłoradz, Stare Pole. Według danych z 1 stycznia 2012 r. powierzchnia powiatu wynosiła 494,23 km². Powiat malborski ma najmniejszą powierzchnię w woj. pomorskim (nie dotyczy miast na prawach powiatu). Sąsiednie powiaty: powiat gdański, powiat nowodworski, powiat sztumski, powiat tczewski oraz powiat elbląski. Powiat malborski liczy blisko 64 000 mieszkańców. W latach 2002-2017 liczba mieszkańców wzrosła o 1,2%. W 2017 roku w powiecie malborskim oddano do użytku 162 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,53 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie malborskim to 21 690 nieruchomości.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA



Źródło: Geoportal

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal znajduje się w południowej części miasta, bezpośrednie sąsiedztwo budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny

stanowią, budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej, w sąsiedztwie znajdują się tereny rekreacyjne.

W pobliżu znajdują się nieliczne punkty usługowe i handlowe.

Dostępność komunikacyjna jest dobra, ponieważ ulica Pułaskiego łączy się z ulicami Słowackiego i Jagiellońską, które łączą nieruchomość ze ścisłym centrum miasta.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ w pobliżu znajdują się przystanki komunikacji miejskiej.

5.3.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w trzykondygnacyjnym podpiwniczonym budynku wielorodzinnym wybudowanym na początku ubiegłego stulecia usadowionym na działce nr 160/1 w kształcie zbliżonym do prostokąta o powierzchni 435 m².

Opis mieszkania

Wyceniane mieszkanie znajduje się na pierwszej kondygnacji budynku w trzykondygnacyjnym budynku wielorodzinnym.

Mieszkanie składające się z przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 37 m². W ramach nieruchomości wspólnej właściciel lokal korzysta z pomieszczenia w piwnicy budynku.

Układ funkcjonalny mieszkania jest następujący: do mieszkania z korytarza wchodzi się do przedpokoju, w którym znajdują się wejście do pokoi w układzie przechodnim, łazienki oraz częściowo otwartej kuchni.

Standard wykończenia mieszkania jest następujący:

- przedpokój - podłoga terakota, ściany beton architektoniczny,
- kuchnia - podłoga terakota, ściany tynk architektoniczny, w ciągu roboczym glazura.

Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się zabudowa meblowa,

- pokoje w układzie przechodnim - podłoga panele, ściany tynk ozdobny oraz tynk malowany,
- łazienka- podłoga-terakota, ściany glazura na całej wysokości. Wyposażenie łazienki - umywalka, wydzielona przestrzeń prysznicowa oraz miska ustępowa.

Mieszkanie posiada instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej,

- domofon,
- ogrzewanie - elektryczne - w kuchni i łazience podłogowe elektryczne, w pokojach grzejniki elektryczne.

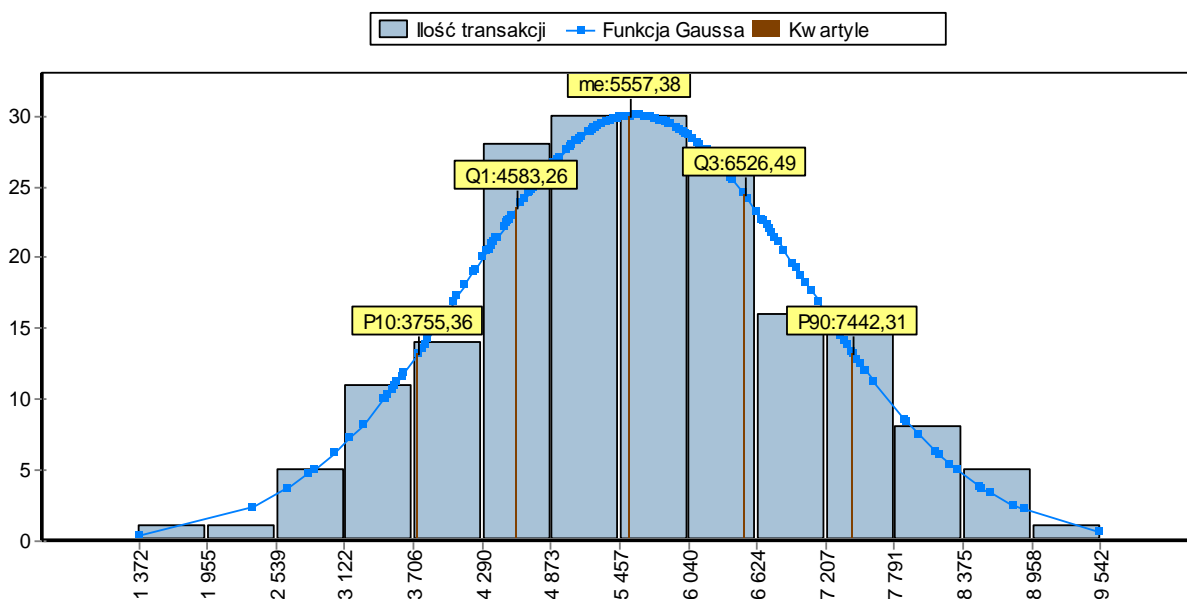
Ostatni remont generalny przeprowadzono w 2022 r. Zakresem remontu objęto instalacje elektryczną i wodno-kanalizacyjną, okładziny podłóg, remont ścian oraz łazienki.

Podczas oględzin w dniu 30.10.2024 r. określono stan techniczny mieszkania jako dobry stan techniczny budynku w którym się znajduje przedmiot wyceny określono również jako do remontu.

6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeanalizowano rynek wtórny lokali mieszkalnych na terenie Malborka . Analizą objęto transakcje prawami własności lokali mieszkalnych od stycznia 2024 r. do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1m²



Zakt. cena 1 m² bez VAT

Ceny transakcyjne badanego segmentu rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały przedziale od 3.755,36 zł/m² do 7.442,31 zł/m², przy wartości przeciętnej 5.557,38 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 tereny Malborka usytuowanych w budynkach wybudowanych w porównywalnym czasie 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
paź 24	Jagiellońska	48,50	5257,73
paź 24	Orzeszkowej	115,00	3782,61
wrz 24	Sienkiewicza	71,60	3631,28
wrz 24	Chopina	55,35	3492,32
wrz 24	Gen. Maczka	61,00	5557,38
wrz 24	Słowackiego	49,00	4897,96
wrz 24	Słowackiego	49,00	4897,96
wrz 24	Gen. De Gaulle'a	53,80	4832,71
sie 24	Wyspiańskiego	33,00	5606,06
lip 24	Nowowiejskiego	55,42	4375,68
kwi 24	Chopina	82,19	3041,73

cena max	5 606,06 zł
cena min	3 041,73 zł
cena średnia	4 488,49 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,678	1,249
Lokalizacja	33%	0,224	0,412
Powierzchnia	18%	0,122	0,225
Kondygnacja	16%	0,108	0,200
Stan techniczny	19%	0,129	0,237
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych lub do wyłącznego korzystania	14%	0,095	0,175

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

Cecha	Waga	Zróźnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	33%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni lokalu na wartość	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 lokalu na kondygnacji na wartość	16%	1 i 2 piętro pozostałe kondygnacje parter i ostatnia kondygnacja
Stan techniczny - cecha określająca wpływ stanu technicznego lokalu na wartość	19%	dobry do remontu do remontu kapitalnego
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych lub do wyłącznego korzystania - cecha określająca wpływ wielkości pomieszczeń przynależnych lub do wyłącznego korzystania na wartość nieruchomości	14%	powyżej 10 m ² od 5 m ² do 10 m ² do 5 m ² brak

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	3 041,73 zł	5 606,06 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	dobry
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych lub do wyłącznego korzystania	brak	powyżej 10 m ²

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,224
Powierzchnia	do 40 m ²	0,225
Kondygnacja	parter i ostatnia kondygnacja	0,108
Stan techniczny	dobry	0,237
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych lub do wyłącznego korzystania	do 5 m ²	0,122
Suma współczynników		0,916

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

Cena średnia C \acute{s} r	4 488,49 zł
Suma współczynników U $_i$	0,916
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	4 111 zł
powierzchnia w m ²	37
wartość nieruchomości	152 107 zł

słownie: sto pięćdziesiąt dwa tysiące sto siedem złotych

8.1. 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:

$$Wn_{1/2} = 152\ 107 \text{ zł} \times 1/2 = 76\ 054 \text{ zł}$$

$$Wn_{1/2} = 76\ 054 \text{ zł}$$

słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt cztery złote

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: -20%

Suma 30%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{1/2} = 76\ 054 \text{ zł} \times (1 - 30\%) = 53\ 237 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 53\ 237 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści siedem złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość rynkowa udziału 1/2 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 1/2	76 054 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćdziesiąt cztery złote</i>
Wartość udziału 1/2 dla sprzedaży wymuszonej	53 237 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści 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.

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 GD1M/00032125/4 HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 12760 CHF ; na rzecz - Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział Centrum W Tczewie, HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 3770 CHF ; na rzecz - Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział Centrum W Tczewie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 55463,3 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1077,2 zł ; na rzecz - Naczelnik Urzędu Skarbowego W Malborku, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 15088,74 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 13753,62 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie, , HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1582,6 zł ; na rzecz - Naczelnik Urzędu Skarbowego W Malborku, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 35033,76 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 14000 zł ; na rzecz - Kfe Holding Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Warszawa, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 46920,86 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 15682,14 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Sztumie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 8716,21 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1881,03 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 990,01 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych 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 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 został wykonany zgodnie z zaleceniami Zleceniodawcy na podstawie danych dostarczonych przez Zleceniodawcę.

Pruszcz Gdański, 30.11.2024 r.

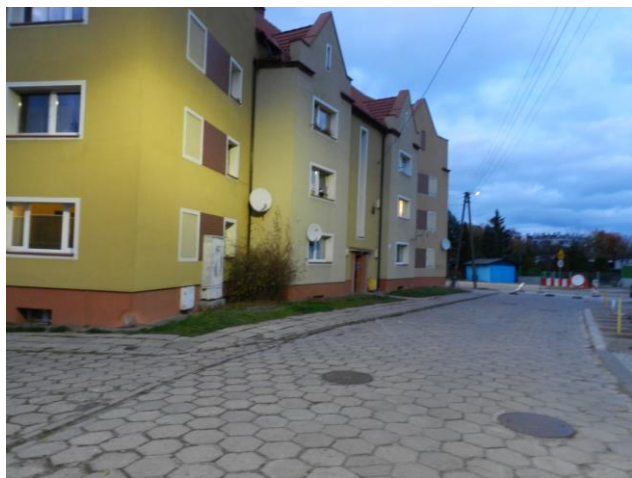
Autor operatu szacunkowego
Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa- uprawnienia nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

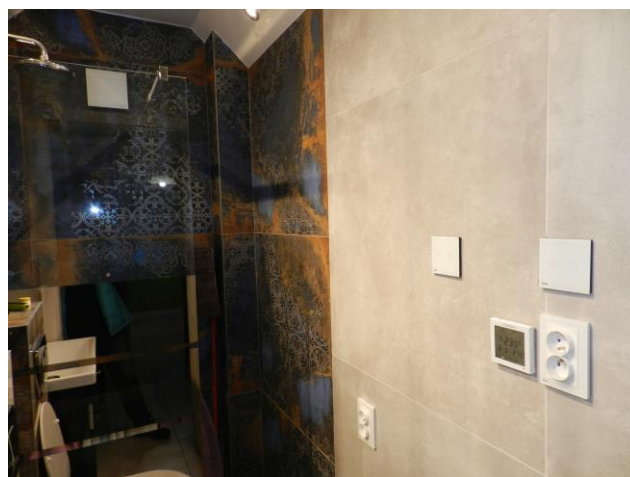
1. Dokumentacja fotograficzna

ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

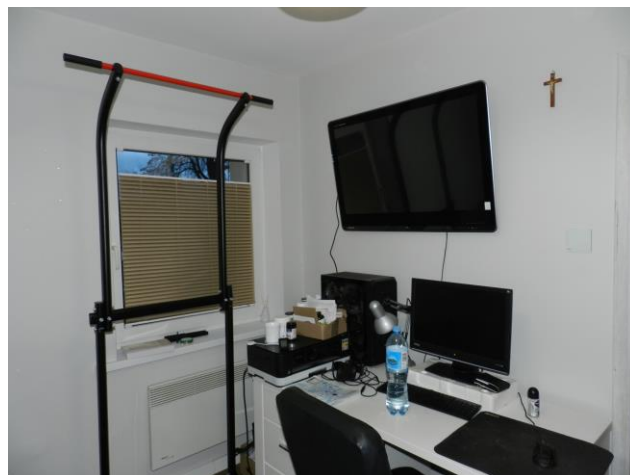
Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 30.10.2024 r.



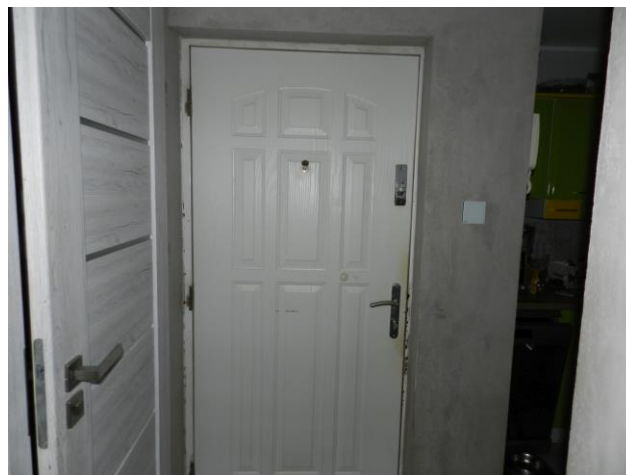
Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w Malborku przy ulicy K. Pułaskiego nr 4/2
KW nr GD1M/00032125/4



Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w Malborku przy ulicy K. Pułaskiego nr 4/2
KW nr GD1M/00032125/4



Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w Malborku przy ulicy K. Pułaskiego nr 4/2
KW nr GD1M/00032125/4



Pruszcz Gdański, 30.11.2024r.

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 Dariusza Drabik prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/785/2024 dotyczącego udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Malborku przy ulicy K. Pułaskiego - KW nr GD1M/00032125/4 informuję, że udział w prawie własności w/w nieruchomości został wyceniony na kwotę 76 054 zł wartości rynkowej.

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

- samochód dostawczy marki Nissan Primastar rocznik 2008

Zgodnie z informacją syndyka masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 77 436 zł wartości rynkowej. Stąd wynika, że:

- 1) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Malborku przy ulicy K. Pułaskiego - KW nr GD1M/00032125/4 wynosi 98 %
- 2) udział procentowy w masie upadłości dot. samochodu dostawczego marki Nissan Primastar rocznik 2008 wynosi 2 %

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

