

**Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

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



Ekspertyza

**dotyczący określenia wartości nieruchomości lokalowej
zlokalizowanej w Ustce przy ulicy Żeromskiego nr 22/1
KW nr SL1S/00020201/4**

**Autor ekspertyzy
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

Pruszcz Gdański, 25.11.2024 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	3
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
1.2. ZAKRES WYCENY	3
2. CEL WYCENY	3
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA	3
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	3
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE.....	3
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	3
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA.....	4
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	4
5.1. STAN PRAWNY.....	4
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	9
6. ANALIZA RYNKU.....	15
7. PROCEDURA SZACOWANIA	16
7.1. METODYKA WYCENY.....	16
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	16
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	17
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	22
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA.....	23

Ekspertyza zawiera 24 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 1 położonej na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 22 zlokalizowanego w Ustce przy ulicy Żeromskiego; nieruchomość objęta jest KW nr SL15/00020201/4.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 3/6 w lokalu o powierzchni użytkowej 144,46 m² (powierzchnia przyjęta na podstawie dokumentów źródłowych ksiąg wieczystych) , do lokalu przynależą piwnice. Właściciel lokalu posiada udział 59/100 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 240 oraz w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony; księga wieczysta KW nr SL15/00019496/8. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu 15.12.2023 r. i cen w dniu wyceny.

Przedmiotowa nieruchomość została częściowo udostępniona do oględzin, dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto, że cała nieruchomość jest w takim samym stanie technicznym.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

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 15.12.2023 r.
- Księgi wieczyste KW nr SL15/00020201/4 i SL15/00019496/8
- Informacje uzyskane w Ewidencji Gruntów i Budynków
- Informacje uzyskane od zamawiającego.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia ekspertyzy: 25.11.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 25.11.2024 r.
- Stan fizyczny przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 15.12.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 15.12.2023 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Podczas przeprowadzonego w dniu 25.11.2024 r. badania ksiąg wieczystych KW nr SL15/00020201/4 i SL15/00019496/8 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Słupsku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW nr SL15/00020201/4

LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość: Ustka
Ulica: Żeromskiego
Nr budynku: 22
Nr lokalu: 1
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
Opis lokalu: pokój - 5; kuchnia - 2;wc - 2; przedpokój - 1;
Opis pomieszczeń przynależnych: do lokalu przynależą piwnice

Powierzchnia: nie podano

Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Udział właściciela lokalu wynoszący 59/100 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr / 00019496/

Dział II WŁASNOŚĆ

1. Jacek King Wdowiarek i Elżbieta Wdowiarek - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - udział - 2/6
2. Julia Ewelina Dygus - udział - 1/12
3. Justyna Krystyna Dygus - udział - 1/12
4. Dariusz Przemysław Ardanowski - udział - 3/6

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA:

1. OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ - ZARZĄD WSPÓLNYMI CZĘŚCIAMI DOMU BĘDZIE WYKONYWANY PRZEZ POSZCZEGÓLNYCH WŁAŚCICIELI LOKALI CO DWA LATA, NA PODSTAWIE PARAGRAFU 9 UMOWY - WPISANO DNIA 15.XI.1973R.
2. INNY WPIS - Z NIERUCHOMOŚCI NA UDZIALE DARIUSZA ARDANOWSKIEGO WYNOŚĄCYM 3/6 CZĘŚĆ ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SŁUPSKU KATARZYŃĘ SKOCZEŃ, W SPRAWIE GKM 17/23, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA ING BANKU ŚLĄSKIEGO S.A. W KATOWICACH, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W GDAŃSKU Z DNIA 22-09-2022, SYGNATURA AKT IX GC 423/22 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 15-02-2023R.

DZIAŁ IV HIPOTEKI

brak wpisów

KW nr SL15/00019496/8

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -

Miejscowość: Ustka
Ulica: Żeromskiego
Numer działki: 240
Obszar: 0,0531 ha
Sposób korzystania: Działka Zabudowana
Podrubryka Budynek
Nazwa ulicy: ŻEROMSKIEGO
Numer porządkowy nieruchomości: 22
Odrębność: NIE

Informacja o wyodrębnionych lokalach - między innymi lokal nr 1 objęty księgą wieczystą KW nr /00020201/.

Dział I SP -SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II WŁASNOŚĆ:

m.in. udział 59/100 KW nr SL15/00020201/4 nr lokalu 1

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

INNY WPIS - WSZELKIE OBCIĄŻENIA CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI, CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI BUDYNKU OPISANEGO W DZIALE I-O POD NR 1 UW. WPISANO DNIA 15.XI.1973 R.

Dział IV - HIPOTEKI

KOMENTARZ - UJAWNIONO WPIS - WSZELKIE OBCIĄŻENIA CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYDZIELONYCH Z NIERUCHOMOŚCI, CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WE WSPÓŁWŁASNOŚCI BUDYNKU OPISANEGO W DZIALE I-O POD NR 1 UW. WPISANO DNIA 15.XI. 1973 R.

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

Znak sprawy: GK.6621.64.2024.XVII

STAROSTWO POWIATOWE
76-200 SŁUPSK
ul.Szarych Szeregów 14

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: pomorskie
Powiat: słupski
Jednostka ewidencyjna: 221201_1, Ustka
Obręb ewidencyjny: 0001, Ustka

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 19-01-2024 10:42:25

Nr jednostki rejestrowej: G80

Osoby: 1

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
177/600 współwłasność	Ardanowski Dariusz Przemysław (Leszek, Halina) PESEL: 75041311310 adres: ul. Żeromskiego 22/1, 76-270 Ustka
Uwagi: lok. 1 [1/2] (SL1S/00020201/4)	

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
240 221201_1.0001.240	Ustka, ul. Stefana Żeromskiego 22	0.0531	B	0.0531	SL1S/00019496/8
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1395.					

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0531	ha
Słownie:	piećset trzydzieści jeden metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Znak sprawy: GK.6621.64.2024.XVII

STAROSTWO POWIATOWE
76-200 SŁUPSK
ul.Szarych Szeregów 14

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: pomorskie
Powiat: słupski
Jednostka ewidencyjna: 221201_1, Ustka
Obręb ewidencyjny: 221201_1.0001, Ustka

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 19-01-2024 10:41:56

Pozycja kartoteki budynków: 221201_1.0001.G80

Jednostka rejestrowa gruntów: G80

Budynki: 1

Identyfikator	221201_1.0001.1395_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	221201_1.0001.240	Kondygnacje podziemne: 1
Adres	ul. Stefana Żeromskiego 22	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 193
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 884 Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Uwagi:	-	

Znak sprawy: GK.6621.64.2024.XVII

STAROSTWO POWIATOWE
76-200 SŁUPSK
ul.Szarych Szeregów 14

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **pomorskie**
Powiat: **słupski**
Jednostka ewidencyjna: **221201_1, Ustka**
Obręb ewidencyjny: **0001, Ustka**

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

sporządzono dnia: 19-01-2024 10:41:15

Nr jednostki rejestrowej: **L618**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	Ardanowski Dariusz Przemysław (Leszek, Halina) PESEL: 75041311310 adres: ul. Żeromskiego 22/1, 76-270 Ustka

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.

Lokale: 1

Nr lokalu Identyfikator	Adres	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m ²]	Nr KW lub inne dokumenty
1 221201_1.0001.1395_BUD.1_LOK	Ustka, ul. Stefana Żeromskiego 22/1	mieszkalny		462.00	SL1S/00020201/4
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]: -					
Pomieszczenia przynależne: -					

5.1.3. INNE UWARUNKOWANIA PRAWNE

Wobec niezgodności zapisów w księgach wieczystych dotyczących przedmiotowej nieruchomości, a także w Ewidencji Gruntów ze stanem faktycznym, dokonano badania dokumentów ksiąg wieczystych. Badanie to pozwoliło na ustalenie najprawdopodobniejszej powierzchni przedmiotu wyceny. Jednak sprawa ustalenia powierzchni nieruchomości, a także niezgodności i braku zapisów w księgach wieczystych wymagają dalszych oraz uregulowania stanu prawnego.

Uwaga: Lokal nr 1 został umownie podzielony na dwa lokale mieszkalne. Jeden lokal umownie przypisano do udziału 2/6 natomiast drugi lokal pierwotnie przypisano do udziału 4/6, a obecnie są to udziały 1/12, 1/12 oraz 3/6.

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 XL/365/2017 Rady Miasta Ustka z dnia 26 października 2017 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Budynek ujęty

w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych. Tereny zabudowy willowo- pensjonatowej.



Źródło: rysunek MPZP

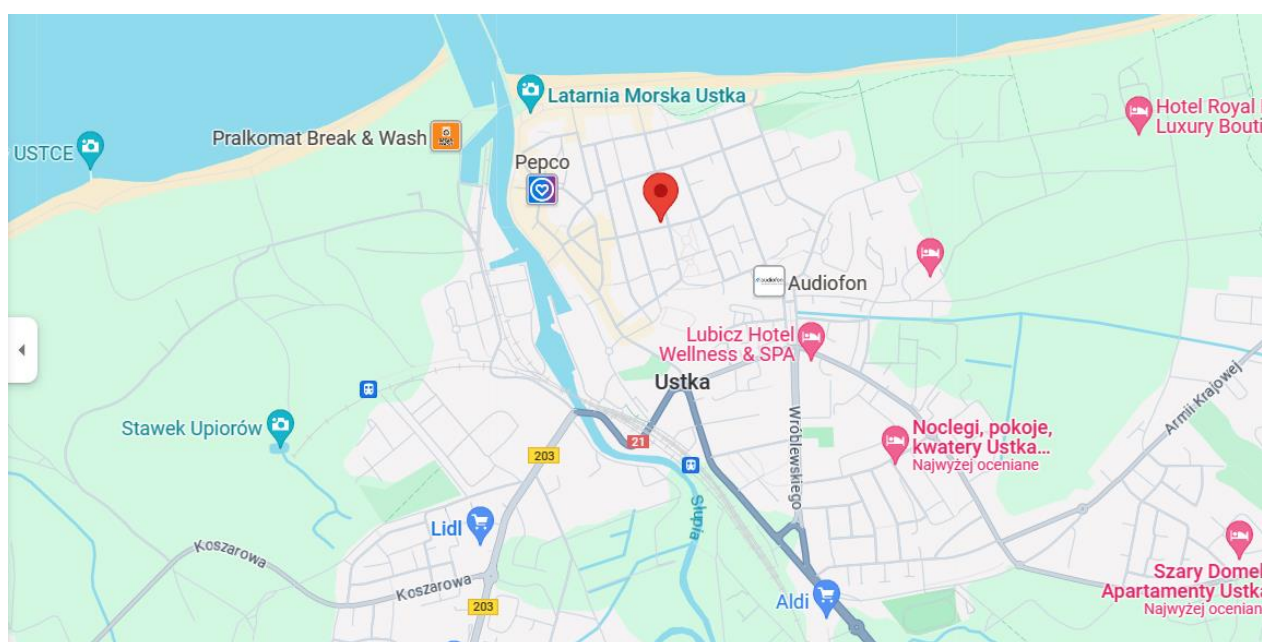
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku nr 22 w Ustce przy ulicy Żeromskiego.

Ustka to miasto w województwie pomorskim, w powiecie słupskim, siedziba gminy wiejskiej Ustka, na Pomorzu Zachodnim. Ustka jest położona na Wybrzeżu Słowińskim, u ujścia rzeki Słupi do Morza Bałtyckiego. Jest miastem portowym, uzdrowiskiem klimatyczno-balneologicznym (solanka i borowina), kąpieliskiem morskim i ośrodkiem wypoczynkowym. Według danych GUS, Ustka w 2021 roku liczyła 14 954 mieszkańców. Od 13 lipca 2003 Ustkę i Słupsk łączy porozumienie zwane Dwumiastem. Oba miasta są połączone komunikacją kolejową i autobusową. W Lędowie koło Ustki zlokalizowane jest Centrum Szkolenia Marynarki Wojennej, będące głównym ośrodkiem szkoleniowym dla potrzeb Marynarki Wojennej. We wczesnym średniowieczu Ustka była kaszubską osadą rybacką przynależną do kasztelani słupskiej i dzieliła historyczne losy z pobliskim

Słupskiem. Obecnie, klimat starej portowej osady znaleźć można jeszcze wśród rybackich domów w kwartale wytyczonym ulicami Marynarki Polskiej i Czerwonych Kosynierów. Zachował się tu jeszcze układ uliczek średniowiecznej wsi, który z uwagi na jego wartość historyczną, objęty został ochroną konserwatorską. Ustka leży nad Bałtykiem na zachodniej części Wybrzeża Słowińskiego. W Ustce rzeka Stupia wpada do morza. W zachodniej części miasta do morza uchodzi także strumień Czarna. Układ miejski tworzy: 88 ulic, 2 place (Dąbrowskiego, Wolności) oraz 3 trakty (Promenada Nadmorska, Bulwar Portowy, Trakt Solidarności). Dawne dzielnice miasta: Grabienko, Mokrzyca, Ustka-Leśniczówka. Miasto znajduje się na północno-zachodnim krańcu województwa pomorskiego, w powiecie słupskim i graniczy z gminą wiejską Ustka.



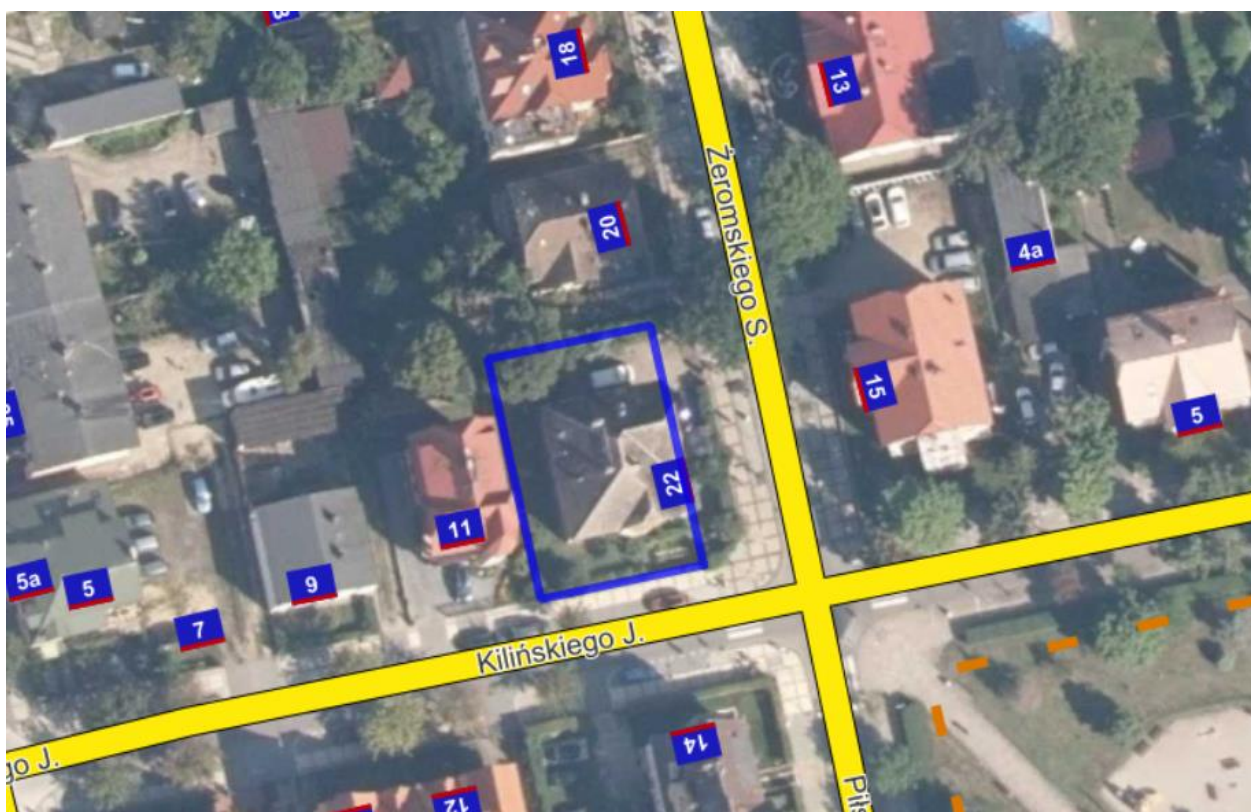
Źródło: Googlemap

Powiat słupski utworzony został w 1999 w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Słupsk. Powiat słupski liczy około 100 tys mieszkańców. W latach 2002-2017 liczba mieszkańców wzrosła o 7,6%. W 2017 roku w powiecie słupskim oddano do użytku 564 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 5,71 nowych lokali. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie słupskim to 32 258 nieruchomości.

Rzeźba terenu jest urozmaicona, z charakterystycznymi wypiętrzeniami moren czołowych i specyficznym, przymorskim krajobrazem w części północnej, z terenami wydmyowymi sięgającymi 30 m n.p.m. Na odcinku Ustka - Rowy brzeg klifowy,

kształtowany silną abrazją morza, porośnięty jest zbiorowiskami boru bażynowego i kwaśnej buczyny. Na zapleczu wydmy występują często torfowiska, z których największe to Zaleskie Bagna i Złakowskie Błota. Ważnym elementem krajobrazu są liczne rzeki - z największą Słupią - znaną rzeką trociową. Lasy ochronne zajmują 83% powierzchni leśnej, głównymi gatunkami drzewostanu są: sosna - 61% i buk - 13%. Występuje tu wiele gatunków roślin chronionych, a ze zwierząt chronionych należy wyróżnić bielika, wydrę i bobra. Powierzchnia powiatu podzielona jest zasadniczo pomiędzy zlewnie rzek Łupawy i Słupi oraz w niewielkiej części zlewnię Wieprzy. Do strefy ochronnej wód powierzchniowych należy cały obszar Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” i rezerваты przyrody w tym regionie.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA



Źródło: Geoportal

Budynek w którym znajduje się wyceniany lokal położony jest blisko centrum miasta, bezpośrednie sąsiedztwo budynku w którym znajduje się przedmiot wyceny stanowią budynki mieszkalne w zabudowie willowej oraz wielorodzinnej. W sąsiedztwie znajdują się tereny rekreacyjne.

W pobliżu znajdują się liczne punkty usługowe, handlowe oraz instytucje użyteczności publicznej, a także administracji -Urząd Miasta.

Dostępność komunikacyjna oraz położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ znajduje się ona w centralnej części miasta.

5.3.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w dwukondygnacyjnym podpiwniczonym budynku jednorodzinnym wybudowanym w na początku ubiegłego stulecia usadowionym na działce nr 240 w kształcie prostokąta o powierzchni 531 m². Budynek murowany kryty wielospadowym dachem przekrytym dachówką. Budynek nieocieplony.

UWAGA: zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków, jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych.

Opis mieszkania

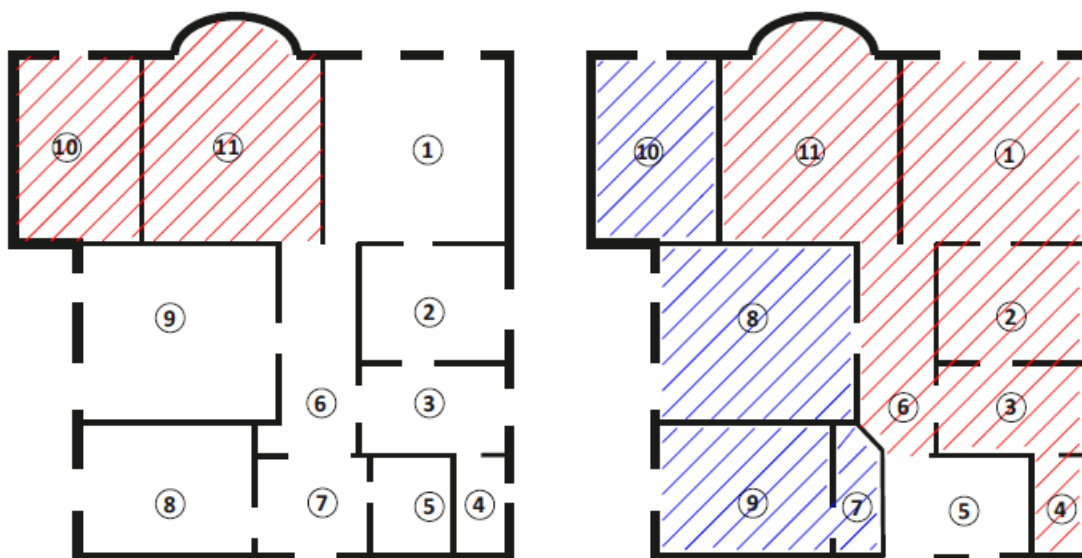
Przedmiotowa nieruchomość została tylko częściowo udostępniona do oględzin.

Na podstawie dokumentów księgi wieczystej, a także na podstawie częściowych oględzin nieruchomości ustalono, że wyceniane mieszkanie znajduje się na pierwszej kondygnacji budynku w dwukondygnacyjnym budynku jednorodzinnym, w którym wydzielone zostały dwa lokale.

Na podstawie dokumentów ksiąg wieczystych, między (znajdujące się tam inwentaryzacji) przyjęto, że przedmiotowe mieszkanie składa się z pięciu pokoi, dwóch kuchni, dwóch łazienek oraz z przedpokoju, a jego o łączna powierzchnia użytkowa wynosi 144,46 m². Do lokalu przynależą piwnice.

Przedmiotowy lokal został umownie podzielony poprzez współwłaścicieli. Obie części lokalu nie są trwale wydzielone. Do lokalu z zewnątrz prowadzą dwa wejścia. Jedno wejście prowadzi do części składającej się prawdopodobnie z dwóch pokoi, kuchni oraz łazienki. Do drugiej części lokalu wchodzi się poprzez klatkę schodową.

Ta część lokalu składa się z trzech pokoi, kuchni oraz łazienki. Na potrzeby niniejszego opracowania przygotowano szkic układu funkcjonalnego piwnic oraz lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem umownego podziału na dwa lokale mieszkalne. Szkic ten nie stanowi inwentaryzacji lokalu, do oględzin udostępniono jedynie pomieszczenia 1, 2, 3 i 4.



Szkic piwnic

Szkic parteru

Kolorem niebieskim oznaczono powierzchnię umownie wydzieloną dla udziału 2/6 natomiast kolorem czerwonym pozostałą powierzchnię.

Zestawienie powierzchni zgodnie z inwentaryzacją znajdującą się w aktach księgi wieczystej KW nr SL15/00020201/4.

Udział 2/6 Na szkicu kolor niebieski			Udziały 1/12, 1/12 i 3/6 Na szkicu kolor czerwony		
Nr pomieszczenia	Funkcja pomieszczenia	Powierzchnia	Nr pomieszczenia	Funkcja pomieszczenia	Powierzchnia
7	Łazienka	2,20 m ²	11	Pokój	25,82 m ²
8	Pokój	27,44 m ²	1	Pokój	27,96 m ²
9	Kuchnia	10,46 m ²	2	Pokój	12,00 m ²
10	Pokój	14,70 m ²	3	Kuchnia	9,60 m ²
			4	Łazienka	2,98 m ²
			6	Korytarz	11,30 m ²
			P10	Piwnica	14,70 m ²
			P11	Piwnica	27,60 m ²
Łączna pow. mieszkalna		54,80 m ²	Łączna pow. mieszkalna		89,66 m ²
Łączna pow. piwnic			Łączna pow. piwnic		42,30 m ²

Przedmiotem niniejszego opracowania jest umownie wydzielona część oznaczona na szkicu kolorem czerwonym. Część ta umownie stanowi współwłasność:

- Julia Ewelina Dygus - udział - 1/12 (w całej nieruchomości lokalowej)
- Justyna Krystyna Dygus - udział - 1/12 (w całej nieruchomości lokalowej)
- Dariusz Przemysław Ardanowski - udział - 3/6 (w całej nieruchomości lokalowej)

Zgodnie z oświadczeniem Pana Dariusza Ardanowskiego, w ramach udziału wynoszącego 3/6 części w całej nieruchomości lokalowej, korzysta on, bez udziału innych współwłaścicieli, z jednego pokoju oznaczonego na szkicu nr 1 oraz współkorzysta z przedpokoju (nr 6), kuchni (nr 3) oraz łazienki (nr 4). W ramach udziału w nieruchomości wspólnej Pan Dariusz Ardanowski korzysta, bez udziału innych współwłaścicieli, z pomieszczenia piwnicy o powierzchni całkowitej około 27,60 m² (wysokość pomieszczenia piwnicy wynosi 2,32 m).

Należy zwrócić uwagę na fakt, że taki podział lokalu pomiędzy jego udziałowcami nie odpowiada wielkości udziałów jakie ci udziałowcy posiadają wg zapisów w KW.

Standard wykończenia mieszkania jest następujący:

- przedpokój - podłoga drewniana, ściany tapeta. Ściany w wielu miejscach uszkodzone,
- pokój podłogi drewniane, ściany tynk malowany. Okna drewniane, skrzynkowe, prawdopodobnie z okresu budowy,
- kuchnia podłoga drewniana przykryta wykładziną PCV, ściany tynk malowany. Okno wymienione na PCV,
- łazienka podłoga terakota, ściany glazura oraz panele PCV. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka, wanna oraz toaleta. Okno wymienione na PCV. Wysokość pomieszczenia poniżej 1,84 m.

Mieszkanie posiada instalacje:

- elektryczną - uwaga część starej instalacji w przeszłości spaliła się. Aktualnie w pomieszczeniach poprowadzono natynkowo, w sposób prowizoryczny nową instalację,
- wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej,
- gazową,
- ogrzewanie - centralne ogrzewanie zasilane kotłem na ekogroszek, w pomieszczeniach grzejniki żeliwne,

Opomiarowanie mediów:

- energia elektryczna - oddzielny licznik na przedpokój, pokój, kuchnię i łazienkę,
- woda i kanalizacja - oddzielny licznik na kuchnię i łazienkę,
- gaz - oddzielny licznik na kuchnię oraz do przepływowego ogrzewacza ciepłej wody użytkowej,
- centralne ogrzewanie na całą część lokalu zaznaczoną na szkicu kolorem czerwonym.

Podczas oględzin nie potwierdzono opisanego przez p. Ardamowskiego, rozdziału mediów.

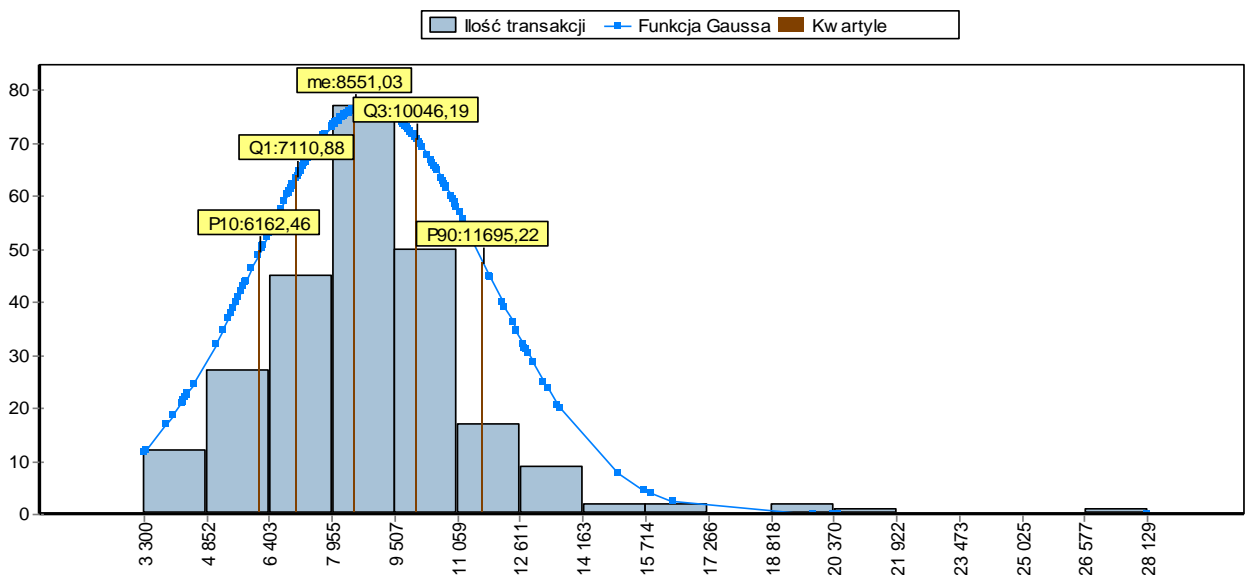
Przedmiotowa nieruchomość została częściowo udostępniona do oględzin, dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto, że cała nieruchomość jest w takim samym stanie technicznym.

Podczas oględzin w dniu 15.12.2023 r. określono stan techniczny mieszkania jako do remontu kapitalnego stan techniczny budynku w którym się znajduje przedmiot wyceny określono jako do remontu.

6. ANALIZA RYNKU

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

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1m²



Zakt. cena 1 m² bez VAT

Ceny transakcyjne badanego segmentu rynku, w rozpatrywanym czasie zawierały przedziale od 3.300,33 zł/m² do 28.129,40 zł/m², przy wartości przeciętnej 8.551,03 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.

Podejście porównawcze (art. 153.1 Ustawy) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Metoda porównywania nieruchomości parami to metoda przy zastosowaniu której porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których

znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt; korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

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	Zróznicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	30%	b.korzystna korzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni lokalu na wartość nieruchomości	20%	do 100 m2 powyżej 100 m2
Stan techniczny - cecha określająca wpływ stanu technicznego budynków na wartość nieruchomości	40%	do remontu do remontu kapitalnego
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni pomieszczeń przynależnych na wartość nieruchomości	10%	duża średnia mała brak pomieszczeń przynależnych

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród lokali mieszkalnych, usytuowanych w przedwojennych kamienicach zlokalizowanych w Ustce 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 obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Ustce przy ulicy Żeromskiego nr 22/1									
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 ul.Żeromskiego	Objekt nr 2 ul.Słowiańska	Objekt nr 3 ul.Grunwaldzka		
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cena rynkowa prawa w zł			0	550 000	720 000	720 000		
	data transakcji / wyceny			25.11.2024	wiz 24	sty 24	sty 24		
	powierzchnia użytkowa w m2			144,46	136,49	80,43	76,40		
cena 1m2 skorygowana na dzień wyceny									
1	Lokalizacja	30%	1 618	korzystna	korzystna	b.korzystna	b.korzystna	-1618	
2	Powierzchnia	20%	1 079	powyżej 100 m2	powyżej 100 m2	do 100 m2	do 100 m2	-1079	
3	Stan techniczny	40%	2 158	do remontu kapitalnego	do remontu kapitalnego	do remontu	do remontu	-2158	
4	Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	10%	539	duża	duża	brak pomieszczeń przynależnych	średnia	180	
	Suma				0	-4316		-4675	
Wartość 1m ² po poprawkach					4 030 zł	4 636 zł	4 749 zł		
Wartość rynkowa 1 m ² nieruchomości w zł					4 472 zł				
Wartość rynkowa nieruchomości					646 000 zł				
<i>słownie:sześćset czterdzieści sześć tysięcy złotych</i>									

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 3/6.
Wartość udziału 3/6 określono jako wartość ułamka 3/6 wartości nieruchomości.
Zatem:

$$Wn_{3/6} = 646\ 000\ \text{zł} \times 3/6 = 323\ 000\ \text{zł}$$

$$Wn_{3/6} = 323\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzysta dwadzieścia trzy tysiące 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: -20%

Suma 30%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{3/6} = 323\ 000\ \text{zł} \times (1 - 30\%) = 226\ 100\ \text{zł}$$

$$Wm_n = 226\ 100\ \text{zł}$$

słownie: dwieście dwadzieścia sześć tysięcy sto złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość rynkowa udziału 3/6 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu 15.12.2023 r. i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 3/6	323 000 zł
	<i>słownie: trzysta dwadzieścia trzy tysiące złotych</i>
<hr/>	
Wartość udziału 3/6 dla sprzedaży wymuszonej	226 100 zł
	<i>słownie: dwieście dwadzieścia sześć tysięcy sto 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. Niniejsze opracowanie nie stanowi operatu szacunkowego
2. Ekspertyzę wykonano w 2 egzemplarzach.
3. Przedmiotowa nieruchomość została częściowo udostępniona do oględzin, dla potrzeb niniejszego opracowania przyjęto, że cała nieruchomość jest w takim samym stanie technicznym.
4. Ekspertyza może być wykorzystywana przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego został sporządzona.
5. Ekspertyza nie może być publikowana, powielana ani udostępniana osobom trzecim bez zgody autora.
6. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb postępowania upadłościowego.

7. 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.
8. 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 SL15/00020201/4 brak wpisów.
9. 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.
10. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.
11. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
12. 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.
13. 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.

14. Ekspertyza może wykorzystywana do celu, dla którego została sporządzona, przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny.
15. 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.
16. Przedmiotowe opracowanie oparto na opisanych założeniach. Jeżeli w toku dalszego postępowania zostaną uzyskane lub ujawnione nowe inne informacje lub dokumenty mogące podważyć przyjęte w niniejszym opracowaniu założenia należy przeprowadzić powtórny analizę i określenie wartości nieruchomości
17. Ekspertyza została wykonana zgodnie z zaleceniami Zleceniodawcy.

Pruszcz Gdański, 25.11.2024 r.

Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

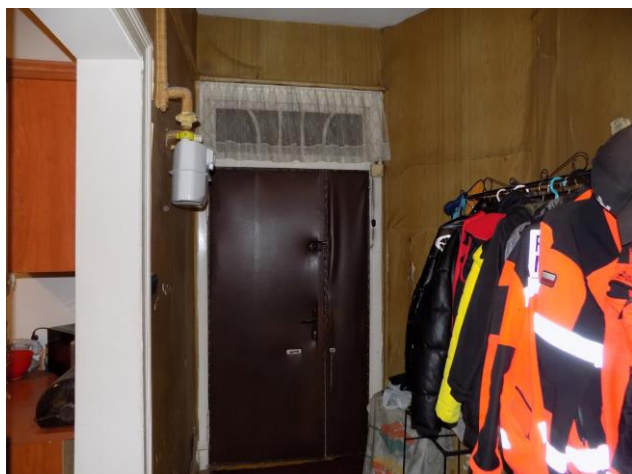
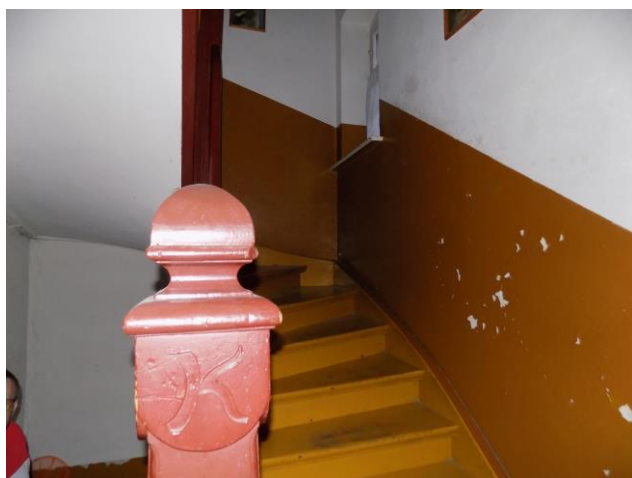
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

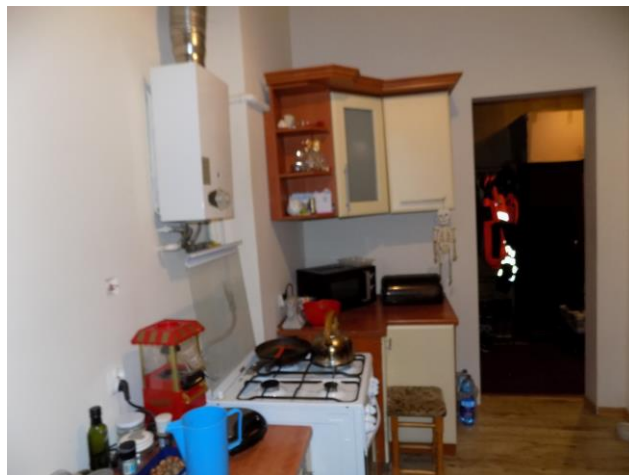
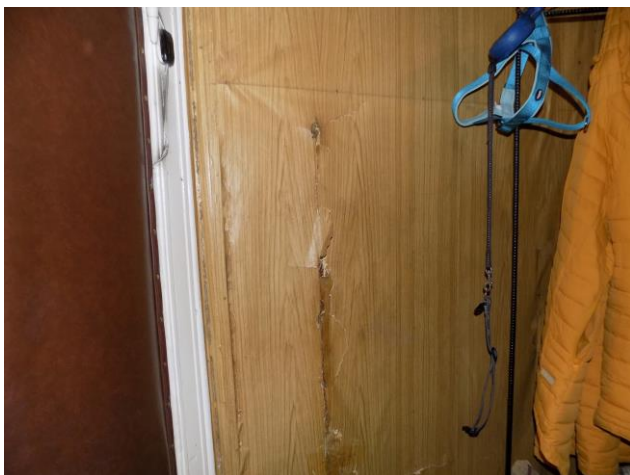
1. Dokumentacja fotograficzna

ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 15.12.2023 r.













Pruszcz Gdański, 25.11.2024r.

Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk – Wyrwa
Uprawnienia zawodowe nr 4705

ZESTAWIENIE UDZIAŁU PROCENTOWEGO SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI

W związku z wykonaniem ekspertyzy zleconej przez Syndyka masy upadłości Ardanowskiego Dariusza prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/1172/2023 dot. udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 1 położonej na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 22 zlokalizowanego w Ustce przy ulicy Żeromskiego, księga wieczysta KW nr SL1S/00020201/4 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 323 000 zł wartości rynkowej co wg informacji Syndyka oznacza, że udział procentowy w masie upadłości dot. udziału w prawie własności w/w nieruchomości wynosi 100 %.

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

