



ul. Obrońców Wybrzeża 6/73
81-397 Gdynia
Tel.: 734-472-219

OPERAT SZACUNKOWY

w zakresie określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, położonej w woj. pomorskim, miasto Gdynia, Wzgórze św. Maksymiliana, ul. Kornela Ujejskiego 5A, lok. nr 2, KW nr GD1Y/00025782/4 oraz udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej objętej KW GD1Y/00036087/2



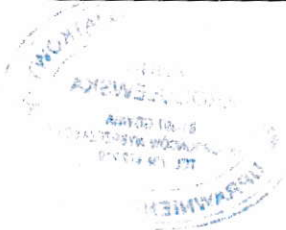
Autor operatu: Anna Krogulewska
Rzecznawca majątkowy nr upr. 7317

Gdynia dn. 29.07.2022 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej, usytuowana w woj. pomorskim, miasto Gdynia, Wzgórze św. Maksymiliana, ul. Kornela Ujejskiego 5A. W skład nieruchomości wchodzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokal mieszkalny oznaczony nr 2 o powierzchni użytkowej 104,40 m², - udział wynoszący 2800/10000 części w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. <p>Ponadto przedmiotem wyceny jest również udział wynoszący 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 1009 (ogródek), położonej w woj. pomorskim, miasto Gdynia, Wzgórze św. Maksymiliana, ul. Kornela Ujejskiego 5A.</p> <p>Dodatkowo zgodnie z treścią zlecenia oszacowano wartość rynkową wyposażenia salonu sprzedawanego z nieruchomością (kanapa, stół, komoda, regał, telewizor) oraz wyposażenia kuchni (nie w zabudowie stałej) : płyta grzewcza, piekarnik, zmywarka.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej oraz udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach postępowania upadłościowego.
Prawa do nieruchomości	<p>Dla nieruchomości lokalowej została założona księga wieczysta nr GD1Y/00025782/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Księga wieczysta nieruchomości wspólnej KW nr GD1Y/00002950/6 prowadzona przez sąd jw. Nieruchomość lokalowa stanowi własność Moniki i Jakuba Bruskich – udział 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowej – ogródka, sąd jw. prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1Y/00036087/2. Nieruchomość gruntowa stanowi własność Moniki i Jakuba Bruskich – udział 1/2 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska oraz Danuty Aksamit – udział 1/2.</p>
Data sporządzenia operatu	29.07.2022 r.
Wartość rynkowa nieruchomości – lokalu mieszkalnego	<p style="text-align: center;"><u>1 076 000 zł</u></p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: milion siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych</i> (w tym wartość nieruchomości 5700 zł)</p>
Wartość lokalu na potrzeby wymuszonej sprzedaży	<p style="text-align: center;"><u>968 000 zł</u></p> <p style="text-align: center;"><i>(słownie: dziewięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych)</i> (w tym wartość wymuszona nieruchomości 5100 zł)</p>
Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej użytkowanej jako ogródek	<p style="text-align: center;"><u>69 000 zł</u></p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i></p>
Wartość wymuszona udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej użytkowanej jako ogródek	<p style="text-align: center;"><u>55 000 zł</u></p> <p style="text-align: center;"><i>(słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)</i></p>
Autor operatu	Anna Krogulewska nr upr. 7317



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	4
2. Cel wyceny.....	4
3. Podstawy wyceny.....	4
3.1. Podstawy formalne:.....	4
3.2. Podstawy materialnoprawne:.....	5
3.3. Podstawy metodologiczne:.....	5
4. Źródła danych.....	5
5. Daty istotne dla wyceny.....	5
6. Opis stanu nieruchomości.....	6
6.1. Stan prawny.....	6
6.2. Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia.....	13
6.3. Otoczenie nieruchomości.....	14
6.4. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy budynku.....	15
6.5. Stan zagospodarowania nieruchomości gruntowej – działka nr 1009.....	16
6.6. Stan techniczno-użytkowy lokalu.....	17
7. Przeznaczenie nieruchomości.....	19
8. Uwarunkowania prawne i zastosowanie metody wyceny.....	20
9. Określenie wartości nieruchomości.....	23
9.1. Analiza rynku nieruchomości.....	23
9.2. Badanie rynku:.....	29
9.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz ich wag.....	31
9.4. Wartość rynkowa nieruchomości.....	32
10. Wynik końcowy wyceny:.....	35
11. Określenie wartości rynkowej majątku dla wymuszonej sprzedaży.....	35
12. Sprzedaż lokalu w postępowaniu upadłościowym.....	37
13. Klauzule i zastrzeżenia.....	39
14. Załączniki.....	39

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej, usytuowana w woj. pomorskim, miasto Gdynia, Wzgórze św. Maksymiliana, ul. Kornela Ujejskiego 5A. W skład nieruchomości wchodzi:

- lokal mieszkalny oznaczony nr 2 o powierzchni użytkowej 104,40 m²,
 - udział wynoszący 2800/10000 części w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- Ponadto przedmiotem wyceny jest również udział wynoszący 1/2 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 1009 (ogródek), położonej w woj. pomorskim, miasto Gdynia, Wzgórze św. Maksymiliana, ul. Kornela Ujejskiego 5A.

Dla nieruchomości lokalowej została założona księga wieczysta nr GD1Y/00025782/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Księga wieczysta nieruchomości wspólnej KW nr GD1Y/00002950/6 prowadzona przez sąd jw. Nieruchomość lokalowa stanowi własność Moniki i Jakuba Bruskich – udział 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Dla nieruchomości gruntowej – ogródka, sąd jw. prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1Y/00036087/2. Nieruchomość gruntowa stanowi własność Moniki i Jakuba Bruskich – udział 1/2 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska oraz Danuty Aksamit – udział 1/2.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości lokalowej oraz udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach postępowania upadłościowego.

3. Podstawy wyceny

3.1. Podstawy formalne:

Zlecenie Syndyka masy upadłości Renaty Piętka sporządzenia wyceny nieruchomości oraz ruchomości z dnia 01.07.2022 r. (Sygn. akt VI GUp 251/22)

3.2. Podstawy materialnoprawne:

Zagadnienia objęte opracowaniem zostały uregulowane w następujących przepisach prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.

3.3. Podstawy metodologiczne:

Powszechne Krajowe Standardy Wyceny uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

4. Źródła danych

- Badanie księgi wieczystej KW nr GD1Y/00025782/4,
- Badanie księgi wieczystej KW nr GD1Y/00002950/6,
- Badanie księgi wieczystej KW nr GD1Y/00036087/2,
- Oględziny przeprowadzone w dniu 14.07.2022 r.
- Uchwała nr XXXVI/979/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Redłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa oraz ulic K. Tetmajera, M. Kopernika i Redłowskiej
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r.
- Przegląd transakcji nieruchomości podobnych z lokalnego rynku na podstawie aktów notarialnych

5. Daty istotne dla wyceny

Data oględzin nieruchomości	14.07.2022 r.
Data, na którą określono wartości nieruchomości	29.07.2022 r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	14.07.2022 r.

Data sporządzenia opinii

29.07.2022 r.

6. Opis stanu nieruchomości

6.1. Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta KW nr GD1Y/00025782/4, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania ww. księgi wieczystej poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste.

Zapisy w księdze wieczystej, są następujące:

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

			Lokal	Nr podstawy wpisu
Położenie (<i>numer porządkowy / miejscowość</i>)	Lp. 1.	1	GDYNIA	---
Ulica Numer budynku Numer lokalu			UJEJSKIEGO	5 A2
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)			POKÓJ - 4, JADALNIA - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, KORYTARZ - 1, HALL - 1, PRZEDSIONEK - 1	
Kondygnacja			2,0	
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			104,4000 M2	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.			---
Numer prawa		1	5, 9
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU UDZIAŁ WŁAŚCICIELA LOKALU NR 2 WE WSPÓŁ WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI Z KTÓREJ LOKAL TEN ZOSTAŁ WYDZIELONY WYNOŚI 2800/10000 CZĘŚCI.	
Treść prawa			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	2800 / 10000	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 1, 2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA BRUSKA, FERDYNAND, KRYSZYNA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 1, 2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAKUB MARCIN BRUSKI, ZBIGNIEW, MAŁGORZATA	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / GD1Y / 15734 / 22 / 1 - 2022-07-04, 14:31:15 - WYKREŚLENIE OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	REGINA AGNIESZKA BURDECKA I DANUTA BARBARA CZERWIŃSKA JAKO WSPÓLWŁAŚCICIELKI NIERUCHOMOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 1, OBJĘTEGO KW. NR 25781 ZASTRZEGAJĄ DLA HALINY BRZOZIŃSKIEJ LUB JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH PRAWO PIERWOKUPU TEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ. HALINA BRZOZIŃSKA JAKO WŁAŚCICIELKA NIERUCHOMOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 2 OBJĘTEGO KW. NR 25782 ORAZ JAKO WŁAŚCICIELKA LOKALU UŻYTKOWEGO NR 3 ZASTRZEGA DLA REGINY AGNIESZKI BURDECKIEJ I DANUTY BARBARY CZERWIŃSKIEJ PRAWO PIERWOKUPU TYCH NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH. NA PODSTAWIE § 6 UMOWY O ZMIANĘ TREŚCI ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI REP. A. NR 5967/97 NOT. E. KOPERSKIEJ - WOŹNIAK.	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	12
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 14/21 PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI MARCIN PŁOŃSKI Z WNIOSKU WIERZYCIELA PRZEDSIĘBIORSTWO DYSTRYBUCJI FARMACEUTYCZNEJ SŁAWEX SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 8
Numer hipoteki (roszczenia)	7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA 2079092,23 (DWA MILIONY SIEDZEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA 23/100) ZŁ	
Suma (słownie), waluta	ZMIENNE, 4,86	
Odsetki (<i>rodzaj, wysokość</i>)	ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ Z UMOWY KREDYTU NR 64473 Z DNIA 23.07.2007 R.	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1. 1	
Termin zapłaty	2023-10-31	
Księga współobciążona Lp. 1.	Nr księgi wieczystej / 00037818 /	
Inne informacje	WYSOKOŚĆ ODSETEK UMOWYCH OKREŚLONO NA DZIEŃ ZAWARCIA UMOWY JAKO 4,86 % W STOSUNKU ROCZNYM I JEST ZMIENNA. NINIEJSZA HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW. NR 37818 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W GDYNI.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, REGON</i>)	Lp. 1. GETIN BANK S.A. W KATOWICACH DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, 00353852700496	

Uwaga! W dziale III ujawniono wpis dot. prawa pierwokupu nieruchomości lokalowej, wszczęcia egzekucji z nieruchomości oraz wzmiankę o wykreślenie ogłoszenia upadłości. Ponadto w dziale IV widnieje wpis dot. obciążenia hipotecznego ciążącego na nieruchomości.

Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta KW nr GD1Y/00002950/6, przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny określono na podstawie badania ww. księgi wieczystej poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1, 2, 3, 11, 14
Numer działki	968	
Identyfikator działki	<u>226201_1.0030.968</u>	
Obręb ewidencyjny (<i>numer, nazwa</i>)	0030, WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA	
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1. 1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA	
Ulica	KORNELA UJEJSKIEGO 5A	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 1, 2, 3, 11
Numer działki	969	

Identyfikator działki	<u>226201_1.0030.969</u>		
Obręb ewidencyjny (<i>numer, nazwa</i>)	0030, WZGÓRZE ŚW.MAKSYMILIANA		
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA		
Ulica	KORNELA UJEJSKIEGO 5A		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	971		i, 2, 3, i i
Identyfikator działki	<u>226201_1.0030.971</u>		
Obręb ewidencyjny (<i>numer, nazwa</i>)	0030, WZGÓRZE ŚW.MAKSYMILIANA		
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA		
Ulica	KORNELA UJEJSKIEGO		
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1010		1, 2, 3, 11, 12, 13, 14
Identyfikator działki	<u>226201_1.0030.1010</u>		
Obręb ewidencyjny (<i>numer, nazwa</i>)	226201_1.0030, WZGÓRZE ŚW.MAKSYMILIANA		
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA		
Ulica	KORNELA UJEJSKIEGO		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (<i>obszar</i>)	0,0010 HA		
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1011		1, 2, 3, 11, 14
Identyfikator działki	<u>226201_1.0030.1011</u>		
Obręb ewidencyjny (<i>numer, nazwa</i>)	0030, WZGÓRZE ŚW.MAKSYMILIANA		
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA		
Ulica	KORNELA UJEJSKIEGO		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Obszar całej nieruchomości	0,0727 HA		Nr podstawy wpisu 1, 2, 3
	Budynki		
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość</i>)	Lp. 1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA		1, 2, 3, 10, 11
Nazwa ulicy	UJEJSKIEGO NR 5 A		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK		
Odrębność (<i>budynek stanowi odrębną nieruchomość</i>)	NIE		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (<i>numer lokalu / numer księgi wieczystej</i>)	Lp. 1 2		/ 00025782 / 1, 2, 3
	Lp. 2 1		/ 00025781 / 1, 2, 3
	Lp. 3 3 UŻYTKOWY		/ 00037818 / 1, 2, 3

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

Właściciele wyodrębnionych lokali

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	1	4, 6
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	3800/10000	
Wyodrębniony lokal Numer księgi	/ 00025781 /	
Numer lokalu	1	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	2	4, 7, 8
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	2800/10000	
Wyodrębniony lokal Numer księgi	/ 00025782 /	
Numer lokalu	2	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer udziału w prawie	3	5, 7, 8
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	3400/10000	
Wyodrębniony lokal Numer księgi	/ 00037818 /	
Numer lokalu	3 UŻYTKOWY	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	9
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	ZARZĄD SPRAWOWANY BĘDZIE ZGODNIE Z PRZEPISAMI CYTOWANEJ USTAWY O WŁASNOŚCI LOKALI W AKCIE NOTARIALNYM REP A NR 5967/97 Z DNIA 18 CZERWCA 1997 ROKU NOT. E.KOPERSKIEJ-WOŹNIAK	

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW**

Dla nieruchomości gruntowej – ogródka, sąd jw. prowadzi księgę wieczystą KW nr GD1Y/00036087/2. Stan prawny określono na podstawie badania ww. księgi wieczystej poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Numer działki	1009	1, 5
Identyfikator działki	226201.1.0030.1009	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0030, WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA	
Ulica	KORNELA UJEJSKIEGO 5A	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Obszar całej nieruchomości	0,0120 HA	Nr podstawy wpisu 1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ BRAK WPISÓW DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 1/2	Nr podstawy wpisu WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA BRUSKA, FERDYNAND, KRYSZYNA	
Lp. 2.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 1/2	Nr podstawy wpisu WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAKUB MARCIN BRUSKI, ZBIGNIEW, MAŁGORZATA	
Lp. 3.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3 1/2	Nr podstawy wpisu ---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię matki, PESEL)	DANUTA BARBARA AKSAMIT, REGINA	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / GD1Y / 15735 / 22 / 1 - 2022-07-04, 14:35:38 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	2

Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZEZWOLENIU NA ISTNIENIE RURY KANALIZACYJNEJ PRZEZ TĄ NIERUCHOMOŚĆ, ZEZWOLENIU NA PRZEJŚCIU W CELU EWENTUALNEJ REPERACJI KANALIZACJI, ZEZWOLENIA NA EWENTUALNE DALSZE PODŁĄCZENIE TEJ KANALIZACJI.		
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp.	Numer księgi / 00004109 /	
	1.	Inne informacje NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI DZ. 714/371	
		DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu 6
Numer hipoteki (roszczenia)		1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		11887,57 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 57/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 07/2019-11/2019, FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 07/2019-11/2019, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ZA OKRES 08/2019-11/2019.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W GDAŃSKU, INSPEKTORAT W GDYNI, GDAŃSK, 00001775600514	

Uwaga! W dziale III ujawniono wpis dot. służebność gruntowej polegającej na zezwoleniu na istnienie rury kanalizacyjnej przez tą nieruchomość oraz wzmiankę o wpisie ogłoszenia upadłości. Ponadto w dziale IV widnieje wpis dot. obciążenia hipotecznego ciężącego na nieruchomości.

6.2. Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia



Gdynia to miasto na prawach powiatu w północnej Polsce, w województwie pomorskim, położone nad Morzem Bałtyckim, na Pobrzeżu Gdańskim i Pojezierzu Wschodnio pomorskim. Wchodzi w skład Trójmiasta (wraz z Gdańskiem i Sopotem), jest zatem jednym z miast centralnych aglomeracji Trójmiasta.

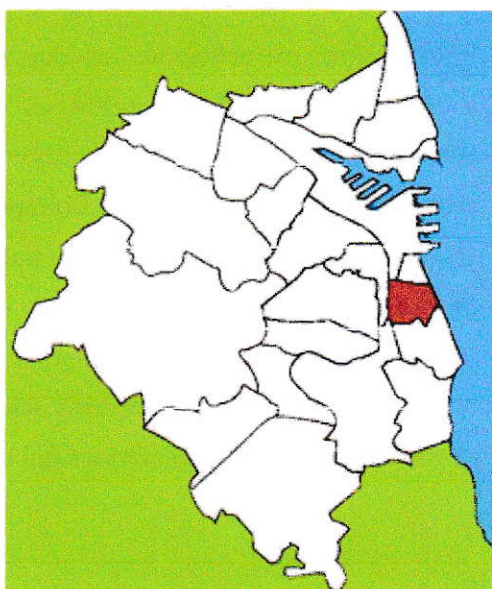
Gdynia liczy ok. 246 tys. mieszkańców i zajmuje 135,14 km². Jest największym ludnościowo miastem niewojewódzkim. Od początku istnienia Gdynia miała gospodarkę związaną z morzem. W czasach bycia wioską odnosiło się to do istnienia przystani

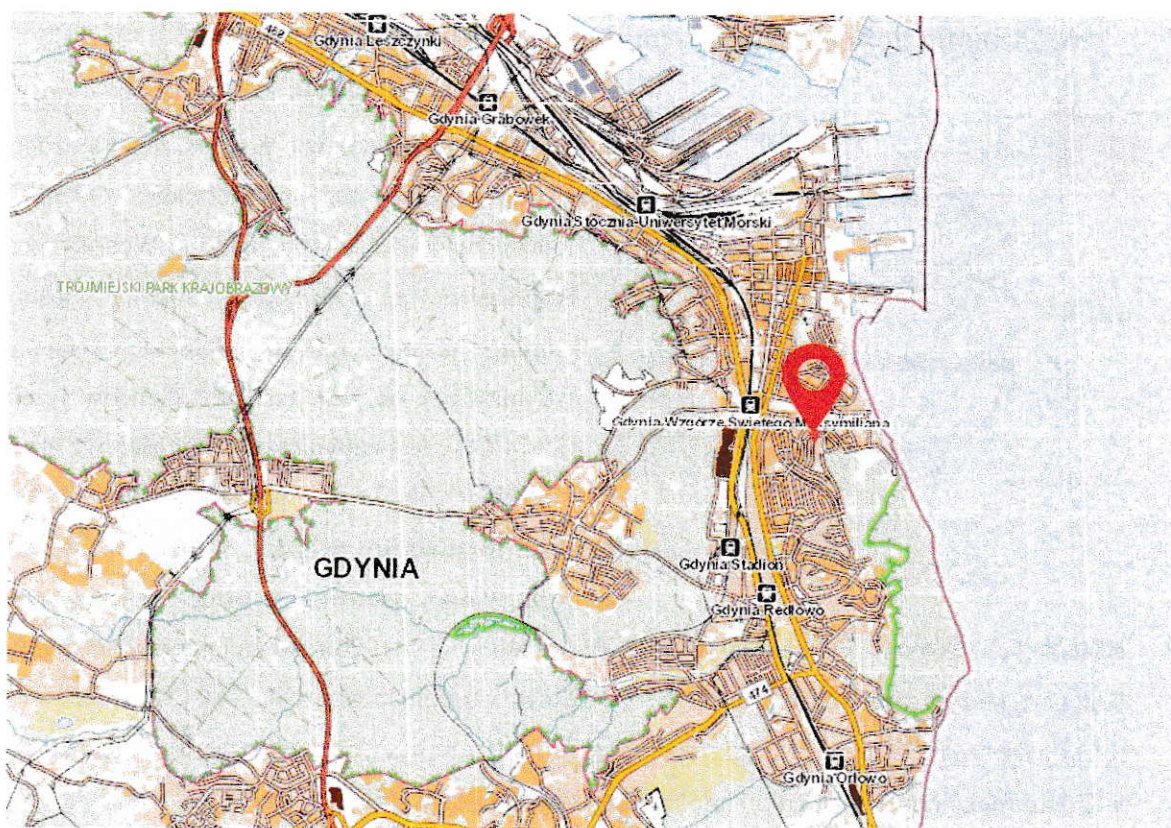
rybackiej na Oksywiu. Gdy nadano osadzie prawa miejskie w 1926 roku na jej terenie istniał już od 6 lat port, który z czasem przyjął rolę gospodarczego symbolu miasta. Od lat 90. XX wieku w Gdyni rozwija się sektor finansowy i oddawane są do użytku biurowce firm z różnych branż. Od 2001 roku w Gdyni funkcjonuje Pomorski Park Naukowo-Technologiczny.

Wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie dzielnicy Wzgórze Św. Maksymiliana, dawniej nazywanej Wzgórzem Focha oraz Wzgórzem Nowotki. Dzielnica leży w południowo-wschodniej części miasta i posiada bezpośredni dostęp do morza. Graniczy z pięcioma dzielnicami: na północ od Wzgórza Św. Maksymiliana leży Kamienna Góra i Śródmieście, na zachód Działki Leśne, na południowy zachód Mały Kack, a na południe Redłowo. Cała wschodnia granica dzielnicy styka się z koleją z Zatoką Pucką.

Z uwagi na położenie i obecną infrastrukturę komunikacyjną i handlowo-usługową, Wzgórze Św. Maksymiliana jest atrakcyjną lokalizacją zarówno pod względem turystycznym, jak i mieszkaniowym. Na terenie dzielnicy powstało kilka osiedli

mieszkaniowych i nowoczesnych apartamentowców, a w tym Modern Tower. Główną zabudowę stanowią tam kilkupiętrowe bloki mieszkaniowe. Oprócz nich w dzielnicy znajdują się wysokie budynki pełniące funkcje biurowe, a do tego domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej.

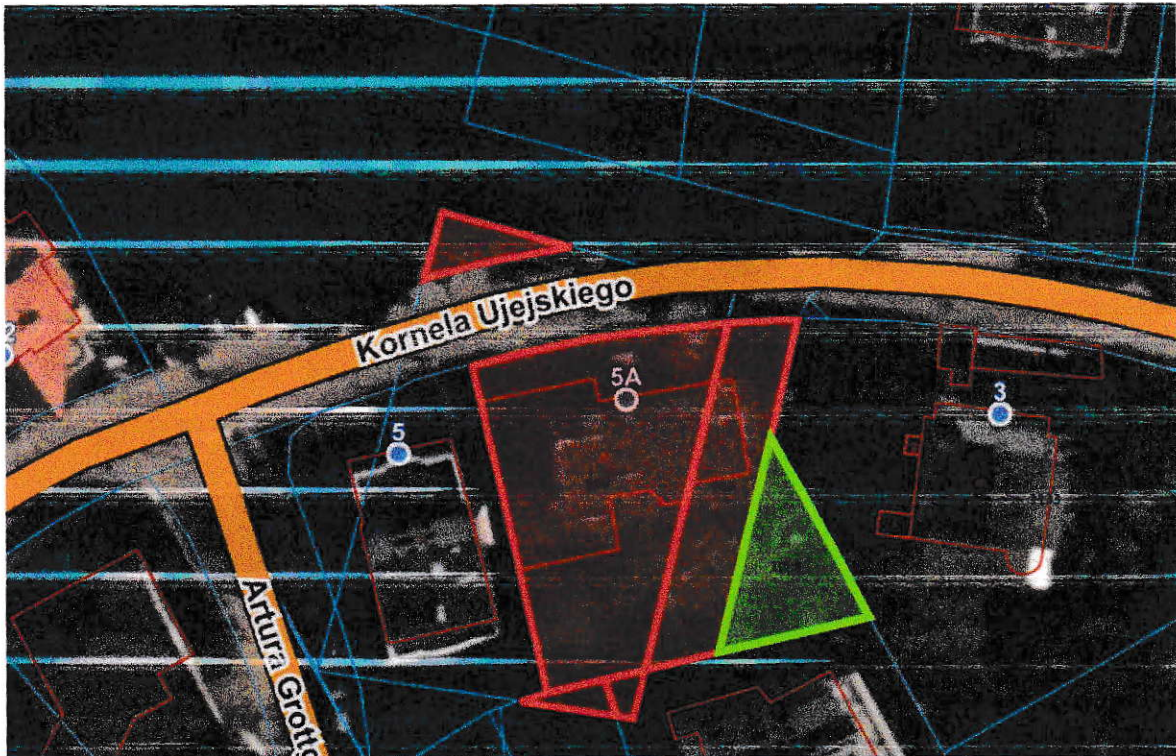




lokalizacja nieruchomości

6.3. Otoczenie nieruchomości

Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w otoczeniu zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej, a także zamieszkania tymczasowego. W pobliżu podstawowa oferta handlowo – usługowo – edukacyjna. W okolicy sklepy spożywcze, szkoły, przedszkola, punkty medyczne, obiekty kultury religijnej, duże tereny zielone. Dostępność komunikacyjna bardzo dobra, w niedalekiej odległości znajdują się przystanki autobusowe, trolejbusowe i stacja SKM. Ponadto nieruchomość oddalona o ok. 800 m od Bulwaru Nadmorskiego i plaży, ok. 1 km od Urzędu Miejskiego, ok. 1,5 km od ul. Władysława IV, stacji SKM Wzgórze św. Maksymiliana, ok. 2 km CH Riviera. Infrastruktura techniczna terenu: sieć energetyczna, teletechniczna, kanalizacyjna, wodociągowa i gazowa. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej – ul. K. Ujejskiego.



lokalizacja szczegółowa nieruchomości



otoczenie nieruchomości

6.4. Stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy budynku

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku powstałym w latach 50 ubiegłego wieku, rozbudowanym w latach 90-tych, składającym się z II kondygnacji nadziemnych i przyziemia, zbudowanym w technologii tradycyjnej murowanej. W budynku wyodrębniono 3 samodzielne lokale

– 2 mieszkalne usytuowane na I i II kondygnacji oraz niemieszkalny w przyziemiu. Stan techniczny budynku dobry, wymagający bieżących prac konserwacyjnych.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi działki nr 968, 969, 971, 1010, 1011 o łącznej powierzchni 727 m² (oznaczone kolorem czerwonym na mapie). Działka nr 971 o trójkątnym kształcie jest niezabudowana, usytuowana po przeciwnej stronie pasa drogowego ul. K. Ujejskiego, równoległe do budynku. Pozostałe działki tworzą wspólnie w pełni zagospodarowany obszar o nieregularnym kształcie, zabudowany budynkiem mieszkalno-użytkowym. Teren ogrodzony, ciągi pieszce utwardzone kostką brukową, zieleń wokół budynku urządzona. Wjazd na teren odbywa się poprzez bramę stalową przesuwaną. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. K. Ujejskiego.



dokumentacja fotograficzna budynku

6.5. Stan zagospodarowania nieruchomości gruntowej – działka nr 1009

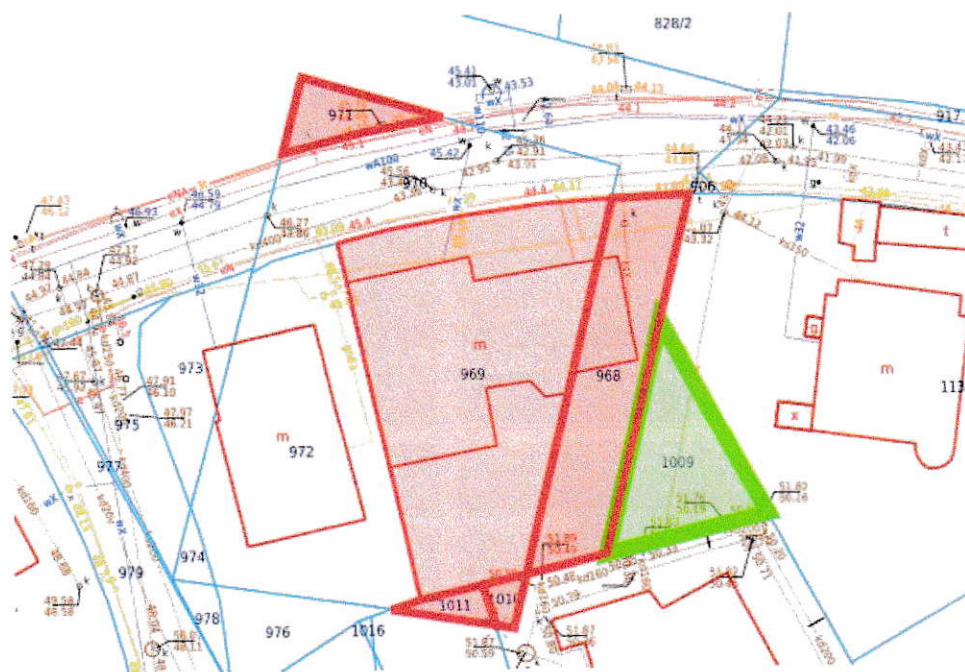
Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 1009 (oznaczona kolorem zielonym na mapie) posiada trójkątny kształt i powierzchnię 120 m². Działka usytuowana jest przy południowo-wschodniej granicy działki nr 968. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi

publicznej. Teren nieruchomości użytkowany jest jako ogródek, całkowicie porośnięty uporządkowaną zielenią. Przez teren działki przebiega sieć kanalizacyjna.

Z uwagi na sposób użytkowania działki została ogrodzona razem z nieruchomością, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, tworząc wspólnie funkcjonalną całość.



dokumentacja fotograficzna ogrodu

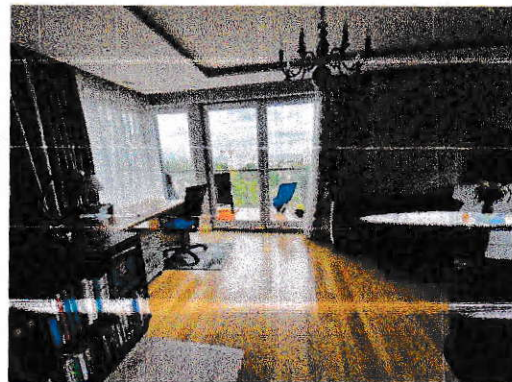


uzbrojenie terenu

6.6. Stan techniczno-użytkowy lokalu

Przedmiotowy lokal mieszkalny, stanowiący odrębną własność, oznaczony nr 2, jest położony na II kondygnacji – budynku mieszkalno-użytkowego nr 5A. Powierzchnia użytkowa lokalu według księgi wieczystej wynosi 104,40 m². Wejście do lokalu bezpośrednio z ogólnodostępnej klatki

schodowej. Lokal składa się z 4 pokoi, jadalni, kuchni, łazienki i pomieszczeń komunikacji. Dodatkowo balkon. Standard wykończenia: ściany – gładzie malowane, tapety, glazura; sufity częściowo podwieszane; podłogi – panele drewniane i terakota; stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana, zewnętrzna standardowa antywłamaniowa; stolarka okienna PVC. W pomieszczeniach, kuchni oraz łazience trwała zabudowa stolarska. Instalacje w lokalu: elektryczna, teletechniczna, wodno-kanalizacyjna, c.w i c.o gazowe. Ponadto w jednym z pokoi znajduje się kominek. Lokal w dobrym stanie technicznym.





dokumentacja fotograficzna lokalu

7. Przeznaczenie nieruchomości

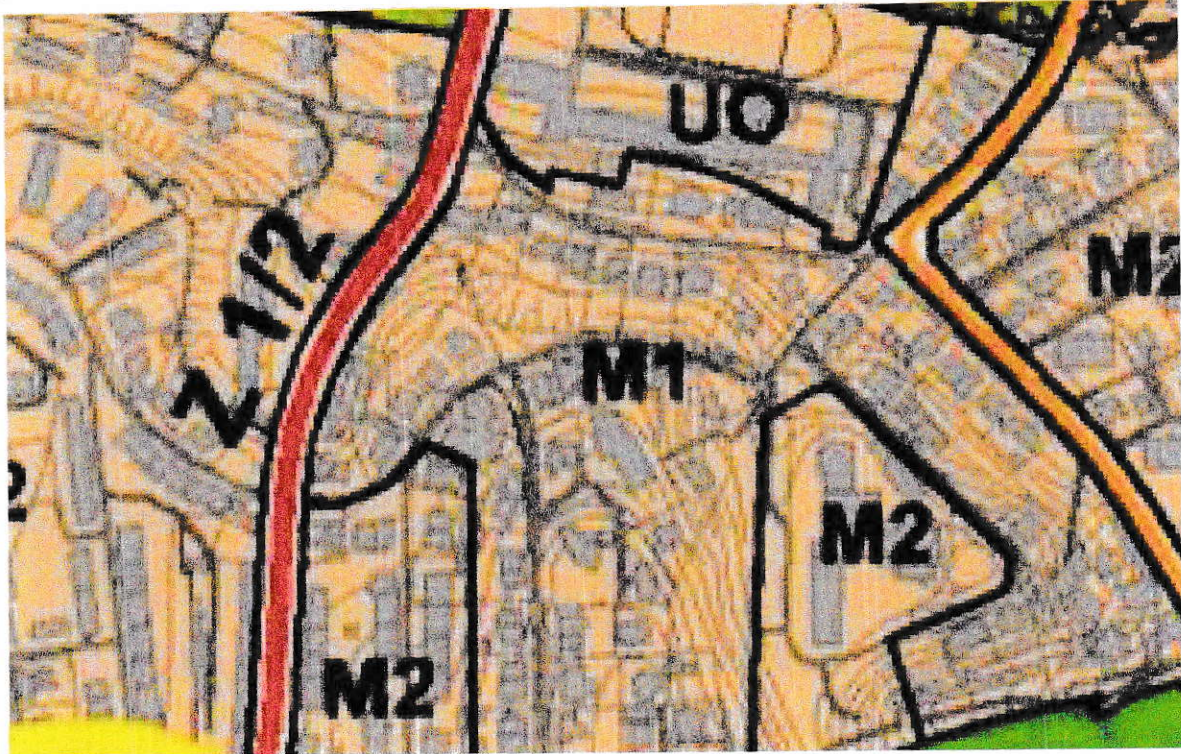
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego), a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W przypadku braku studium lub decyzji (art. 154 ust³ ustawy o g n) uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość jest położona na terenach, dla których przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXXVI/979/17 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana i Redłowo w Gdyni, rejon al. Zwycięstwa oraz ulic K. Tetmajera, M. Kopernika i Redłowskiej).

Natomiast do dnia wykonania niniejszego operatu nie uchwalono planu miejscowego dla przedmiotowego terenu.

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. przedmiotowe

nieruchomości położone są na terenach strefy miejskiej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych oznaczonych symbolem M1.



wrys ze studium

8. Uwarunkowania prawne i zastosowanie metody wyceny

Niniejszy operat sporządza się dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w związku z powyższym określeniu podlega wartość rynkowa.

Stosownie do art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa definiowana jest jako 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.

Do określenia wartości jw. zastosowano podejście porównawcze.

Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny

Sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152. ust 1 ustawy).

Art. 152. ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: „Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo

mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich, ust. 3 ustawy jw. stanowi, iż: przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 154 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przez nieruchomość podobną (art. 4 ust 16 ustawy) należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Charakter prawa wycenianego, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- Rynek jest w stabilny,
- Odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomościami o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- Nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku.

Dla przedmiotowej nieruchomości dokonano wyboru podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

§ 4. Ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów stanowi, iż: przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Ust. 2 – w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącym podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
7. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej, z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
9. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [$C_{\text{min}}, C_{\text{max}}$]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalenia współczynników korygujących cenę średnią.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^N u_i$$

Gdzie u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

W przedmiotowej opinii przyjęto jednostkę porównawczą 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

9. Określenie wartości nieruchomości

9.1. Analiza rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości podobnie jak inne rynki branżowe jest powiązany z tempem wzrostu. Ważnym czynnikiem ekonomicznym, powiązany ze wzrostem gospodarczym jest aktywność gospodarcza. Ma ona wpływ na rynek nieruchomości przede wszystkim w zakresie popytu. Im szybciej, bowiem rozwija się gospodarka tym większe zainteresowanie jest rynkiem nieruchomości. Czynniki demograficzne, w dłuższej perspektywie czasowej, mają znaczenie największe w kontekście oddziaływania na rynek nieruchomości. O ile bowiem koniunktura rynkowa ulega cyklicznym zmianom a trendy społeczne zmieniającym się tendencjom, zmiany demograficzne następują wolniej a ich odwrócenie wymaga czasu liczonego w pokoleniach.

Do czynników ekonomicznych wpływających na rozwój sektora nieruchomości zaliczyć należy: poziom wzrostu gospodarczego, poziom aktywności gospodarczej kraju, regionu, miasta, dochody ludności, poziom zamożności społeczeństwa, poziom inflacji, oprocentowanie i dostępność kredytów, poziom oszczędności, sytuacja i jakość rynku pracy, rozwój postępu technicznego.

W szerszej perspektywie aktywność gospodarcza przekłada się na wzrost dochodów ludności, poziom oszczędności oraz sytuację na rynku pracy. Również te, mające charakter ekonomiczny czynniki mają wpływ na sytuację na rynku nieruchomości. Wzrost dochodów ludności wpływa na wzrost ilości sprzedawanych nieruchomości.

Liczba sprzedanych kontraktów na budowę mieszkań na największych rynkach pierwotnych w I kwartale 2022 r. była najniższa w okresie ostatnich sześciu kwartałów. Taki poziom sprzedaży mieszkań był wynikiem, zarówno ograniczenia popytu spowodowanego wzrostem niepewności związanej z inwazją Rosji w Ukrainie, jak i spadku podaży mieszkań ze strony deweloperów. Kontynuowane było przesunięcie popytu na tańsze mieszkania w mniejszych ośrodkach stanowiących aglomeracje dużych miast. Notowano także spadek popytu na kredyt mieszkaniowy wobec wzrostu poziomu jego oprocentowania i zacieśnienia polityki kredytowej banków. Jednocześnie w pierwszym kwartale br. oddano do użytkowania w Polsce 54,7 tys. mieszkań, co było rekordowym wynikiem dla tego okresu od 2005 r. Było to jednak efektem aktywności deweloperów z ubiegłych lat. Istotnie wzrosły koszty budowy mieszkań, tj. materiałów, robocizny,

najmu sprzętu i terenów budowlanych. Obserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych mkw. mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym oraz wzrost stawek transakcyjnych najmu.

Tabela 1 Dynamika cen mkw. mieszkania w analizowanych miastach w I kw. 2022 r.

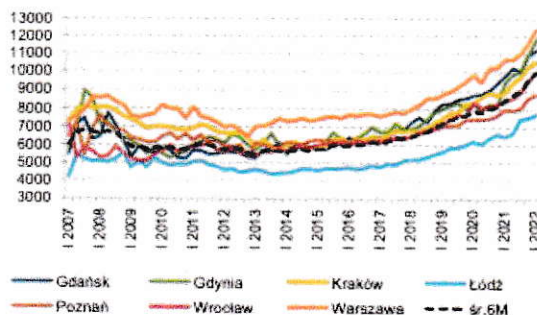
	kw./kw.				r/r			
	RPO	RPT	RWO	RWT	RPO	RPT	RWO	RWT
Gdańsk	1,5%	2,5%	4,9%	-0,9%	12,8%	14,7%	14,1%	9,9%
Gdynia	3,7%	7,8%	6,5%	2,6%	9,8%	25,3%	20,0%	15,3%
Kraków	1,9%	1,9%	3,8%	2,2%	13,5%	18,0%	19,7%	19,5%
Łódź	0,3%	2,5%	5,3%	0,9%	18,8%	18,7%	18,9%	14,4%
Poznań	6,9%	2,3%	5,0%	2,7%	23,1%	10,4%	18,4%	5,2%
Wrocław	1,6%	5,5%	8,0%	2,8%	14,2%	19,1%	15,6%	14,2%
Warszawa	5,9%	6,8%	0,5%	1,5%	14,1%	16,4%	9,4%	5,1%
6 miast	2,2%	3,2%	4,6%	1,5%	15,5%	17,2%	18,4%	12,6%
10 miast	3,3%	3,5%	4,7%	5,1%	18,8%	19,0%	15,9%	16,6%

SEP

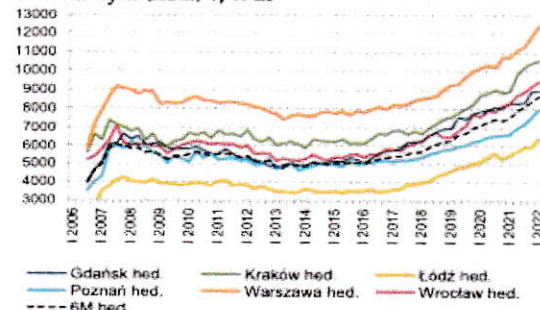
Źródło: NBP

W I kwartale br. notowano dalsze wzrosty cen mieszkań w większości analizowanych miast, rosły też dynamiki cen. Na rynku pierwotnym wzrosły ceny ofertowe (RPO) i ceny transakcyjne (RPT), zwłaszcza w Gdyni, Warszawie i Wrocławiu. Wzrost cen wynikał m.in. ze zmiany struktury mieszkań sprzedanych (wyższego udziału transakcji w lepszych lokalizacjach niż na obrzeżach miasta). Na rynku wtórnym także obserwowano wzrost cen ofertowych (RWO) i transakcyjnych (RWT) we wszystkich grupach miast. Ceny transakcyjne na rynku wtórnym wzrosły zwłaszcza we Wrocławiu, Poznaniu i Krakowie. Zwiększył się popyt na mieszkania starsze i mniejsze. Ceny mieszkań korygowane indeksem hedonicznym rosły we wszystkich grupach miast, co oznacza, że podobne mieszkania sprzedawane były drożej, niż miało to miejsce kwartał wcześniej. SEP

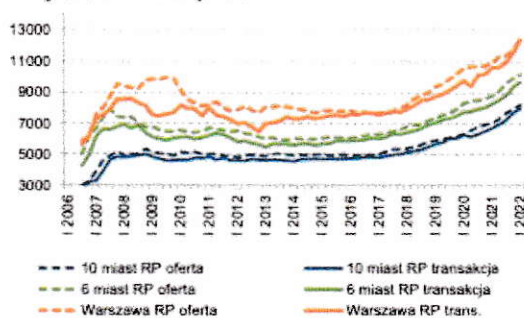
Wykres 1 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie i 6M, w zł



Wykres 2 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie i 6M, korygowane indeksem hedonicznym (hed.)*, w zł

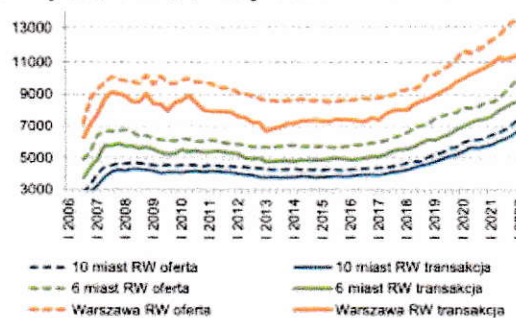


Wykres 3 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O) i transakcje (T) na RP



Uwagi do wykresów 3–10 i 14–15: ceny i czynsze 6M i 10M ważone udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia.
Źródło: NBP

Wykres 4 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty (O), trans. (T) i ceny hedoniczne (hed.) na RW



Źródło: NBP

Rynek deweloperski w Trójmieście

W I kw. 2022 r. Trójmiejski rynek pierwotny mieszkań zakończył się utrzymaniem spadku popytu i wzrostu podaży przy dalszym kilkuprocentowym wzroście cen mieszkań. Wzrost inflacji, stóp procentowych oraz nowa rekomendacja KNF (zastrzegająca wymogi przy obliczaniu zdolności kredytowej) istotnie ograniczyły możliwości kredytowe kupujących oraz zdolność nabywczą gospodarstw domowych i skutkowały spadkiem sprzedaży mieszkań w I kw. 2022 r. Obecnie sporą część nabywców stanowią kupujący w celach inwestycyjnych. Wraz ze spadkiem zdolności kredytowej osób, które planowały zakup mieszkania i napływem imigrantów z Ukrainy znacząco ożywił się rynek najmu mieszkań, co sprzyja inwestowaniu w mieszkania na wynajem.

Według danych Biura Informacji Kredytowej w I kw. 2022 r. zmniejszyła się liczba umów kredytowych w odniesieniu do kwartału poprzedniego (o 35% w Gdańsku i o 30% w Gdyni) oraz wobec analogicznego okresu w 2021 r. (o 24% w Gdańsku i o 16% w Gdyni). Zmniejszyła się także dostępność złotowego kredytu mieszkaniowego w Gdańsku i w Gdyni. W I kw. 2022 r. banki zastrzyły kryteria udzielania wszystkich rodzajów kredytów, w tym mieszkaniowych uzasadniając pogorszeniem prognoz sytuacji gospodarczej i podniesieniem stóp procentowych. Złagodzone niektóre warunki, m.in. zmniejszono marżę kredytową. W II kw. 2022 r. banki oczekują dwukrotnego zwiększenia skali zastrzeżenia polityki kredytowej i kontynuacji spadku popytu.

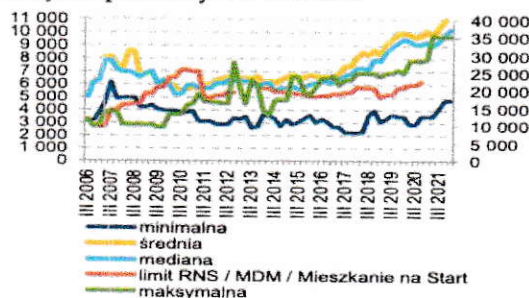
Wzrostowi średniego poziomu cen mieszkań sprzyja inflacja w sektorze oraz wysoki udział mieszkań nabywanych za gotówkę lub z wysokim wkładem własnym, głównie w droższych lokalizacjach, mimo spadku popytu i rosnącego ryzyka nadpodaży mieszkań. W Gdańsku, według

danych NBP w I kw. 2022 r. utrzymał się wzrost średniej ceny ofertowej i transakcyjnej na rynku pierwotnym, ale był on niższy niż w kwartale poprzednim. Średnie ceny lokali, które pozostały w ofercie na koniec I kw. 2021 r. były wyższe od odnotowanych na koniec IV kw. 2021 r. o 1,5%, a w skali roku o 12,8%. Wzrost średniej ceny ofertowej na rynku pierwotnym jest efektem m.in. podniesienia oczekiwań cenowych deweloperów wprowadzających nowe lokale w dobrych lokalizacjach. Ceny mieszkań wprowadzonych w pozostałych, nieco mniej atrakcyjnych dzielnicach były porównywalne do cen lokali, które dotychczas znajdowały się na rynku. Średnia cena transakcyjna mieszkań sprzedanych w I kw. 2022 r. wzrosła o 2,5% wobec 9,1% w kwartale poprzednim, a jej wzrost wynikał ze zmiany struktury mieszkań sprzedanych (wyższego udziału transakcji w lepszych lokalizacji niż na obrzeżach miasta). Niewielkie odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej (zaledwie 1,1%) wskazywało na brak możliwości negocjacyjnych mimo spadku popytu.

Na gdańskim rynku pierwotnym w I kw. 2022 r. wobec kwartału poprzedniego sprzedaż mieszkań zmniejszyła się o 34%, o tyle też sprzedaż była niższa od nowej podaży (34%). Porównywalny Drugi kwartał z rzędu porównywalny poziom liczby nowych wprowadzeń oraz zarejestrowany spadek sprzedaży mieszkań skutkowały wzrostem o 25% stanu ofert na koniec I kw. 2022 r. w odniesieniu do liczby ofert na koniec poprzedniego kwartału.

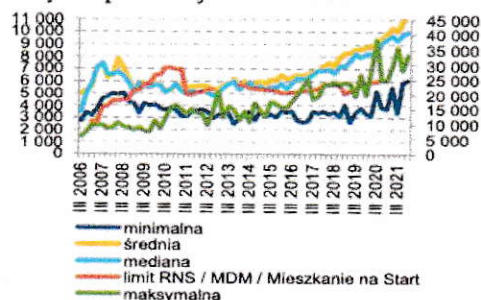
Utrzymała się stabilna struktura ofert pod względem powierzchni mieszkań. W strukturze transakcji wystąpiła niemal taka sama liczba sprzedanych małych mieszkań (do 40 mkw.) co w poprzednim kwartale, mimo spadku popytu ogółem na rynku pierwotnym w Gdańsku aż o 34%.

Wykres 1 Ceny ofertowe mieszkań (zł/mkw.) na rynku pierwotnym w Gdańsku



Źródło: wyliczenia NBP

Wykres 2 Ceny transakcyjne mieszkań (zł/mkw.) na rynku pierwotnym w Gdańsku



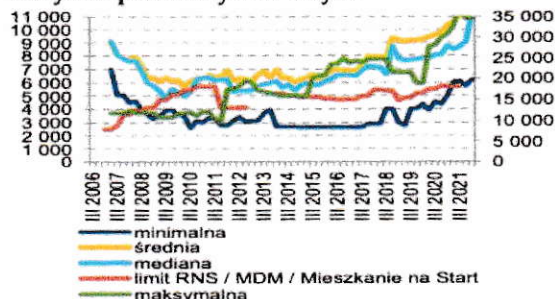
Źródło: wyliczenia NBP

W Gdyni podobnie jak w Gdańsku w okresie od stycznia do marca 2022 r. zarejestrowano dalszy spadek popytu (o 37%), wzrost podaży (o 14%) oraz wzrost średniej ceny transakcyjnej (o 6,8%) i ofertowej (o 2,3%). Zwiększona dostępność ofert wynikała z mniejszej sprzedaży oraz

wprowadzenia nowych ofert, głównie w Małym Kacku, gdzie średnia cena jest wyższa od średniej dla lokalnego rynku pierwotnego, co skutkowało także wyższym poziomem przeciętnej ceny ofertowej. Analizując strukturę mieszkań pod względem powierzchni w Gdyni w niewielkim stopniu zwiększył się udział transakcji większymi lokalami – powyżej 60 mkw., głównie trzy i czteropokojowymi. Pod względem lokalizacji ze strony kupujących największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania w Wiczlinie i w Śródmieściu.

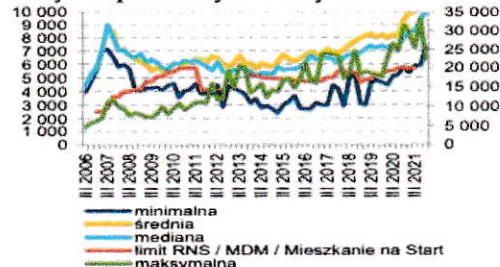
W Gdyni, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto w I kw. 2022 r. była znacząco mniejsza niż w III i IV kw. 2021 r., jednakże ukształtowała się na wyższym poziomie niż w I i II kw. 2021 r. oraz w poszczególnych kwartałach 2020 r.

Wykres 3 Ceny ofertowe mieszkań (zł/mkw.) na rynku pierwotnym w Gdyni



Źródło: wyliczenia NBP

Wykres 4 Ceny transakcyjne mieszkań (zł/mkw.) na rynku pierwotnym w Gdyni



Źródło: wyliczenia NBP

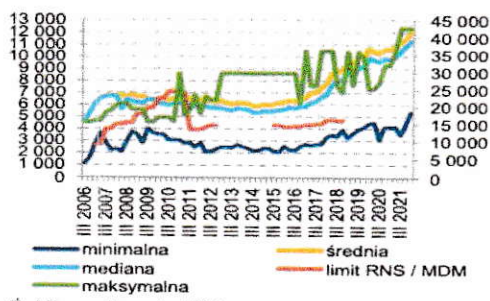
Rynek wtórny w Trójmieście

Na trójmiejskim rynku wtórnym sprzedaży mieszkań w I kw. 2022 r. obserwowano tendencje zbliżone do widocznych na rynku pierwotnym. Utrzymał się wzrost średniej ceny ofertowej i transakcyjnej, spadek liczby transakcji sprzedaży i wzrost podaży mieszkań. Coraz częściej rosnące oczekiwania cenowe sprzedających nie spotykają się z akceptacją i słabnącymi możliwościami nabywców. Wraz z zaostrzeniem wymogów związanych z zaciągnięciem kredytu hipotecznego rynek wtórny ze względu na większą różnorodność zasobu i dostępność tańszych lokali niż na rynku pierwotnym stał się bardziej konkurencyjny cenowo. Zwiększył się popyt na mieszkania starsze i mniejsze.

W Gdańsku na rynku wtórnym nie zmieniła się istotnie średnia cena transakcyjna mieszkań sprzedanych (10239 zł/mkw. w I kw. 2022 r. wobec 10326 zł/mkw. w IV kw. 2021 r.).

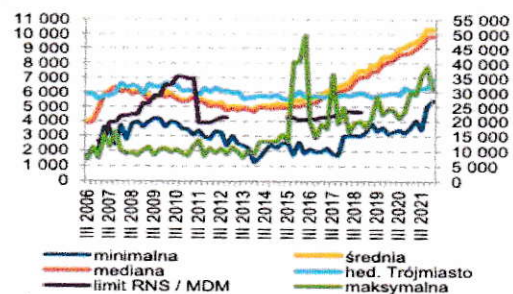
Zarejestrowano dalszy wzrost średniej ceny ofertowej (o 4,9% wobec kwartału poprzedniego, do 12012 zł/mkw.). W strukturze ofert zwiększył się udział lokali najdroższych – powyżej 14000 zł/mkw. (do 23% udziału na koniec I kw. 2022 r. wobec 18% na koniec grudnia 2021 r.), co miało główny wpływ na wzrost średniej ceny ofertowej. Analiza struktury mieszkań sprzedanych wyraźnie wskazała na zwiększone zainteresowanie mieszkaniami tańszymi, w przedziale od 8000 zł/mkw. do 12000 zł/mkw. (65% transakcji sprzedaży w I kw. 2022 r. wobec 62% transakcji w IV kw. 2021 r.). Wśród mieszkań sprzedanych dominowały lokale ze starszego budownictwa (z lat 1970 – 1999). Zwiększyła się sprzedaż mieszkań najmniejszych – do 40 mkw., co uszczupliło ich podaż (16% udziału w strukturze ofert wobec 25% udziału w strukturze transakcji) i podniosło ich cenę transakcyjną (o 3,9%) i ofertową (o 7,2%). W ofercie wzrosły oczekiwania cenowe głównie mieszkań do 40 mkw., natomiast obniżyła się cena ofertowa większych lokali (powyżej 40 mkw.).

Wykres 13 Ceny ofertowe mieszkań (zł/mkw.) na rynku wtórnym w Gdańsku



Źródło: wyliczenia NBP

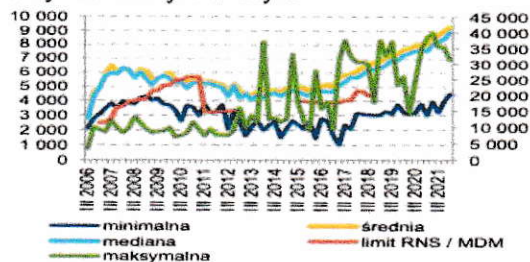
Wykres 14 Ceny transakcyjne mieszkań (zł/mkw.) na rynku wtórnym w Gdańsku



Źródło: wyliczenia NBP

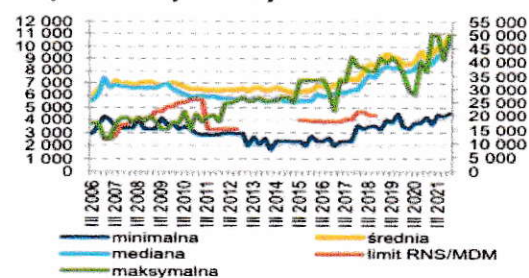
W Gdyni, w I kw. 2022 r. wobec kwartału poprzedniego utrzymał się wzrost średniej ceny transakcyjnej (o 2,6%) i ofertowej (o 6,5%) przy zbliżonym poziomie podaży ofert oraz niewielkim zmniejszeniu się liczby transakcji sprzedaży. Nie zmieniła się istotnie struktura transakcji i ofert pod względem powierzchni mieszkań. W Gdyni najczęściej kupowane są lokale o powierzchni od 40 mkw. do 60 mkw. (46% transakcji), w niewielkim stopniu zwiększyło się nabywanie większych mieszkań. W strukturze ofert również dominują lokale o powierzchni od 40 mkw. do 80 mkw. (68% udziału w strukturze ofert). Jednakże, czym mieszkanie jest mniejsze, tym niższe jest odchylenie ceny ofertowej odtransakcyjnej, co potwierdza małe możliwości negocjacyjne z uwagi na duże zainteresowanie najmniejszymi lokalami. Niższy udział transakcji mieszkaniami do 40 mkw. (21%) od ich udziału w strukturze ofert na koniec analizowanego kwartału (11%) świadczy o zbyt małej ich podaży w stosunku do popytu na lokalnym rynku.

Wykres 16 Ceny transakcyjne mieszkań (zł/mkw.) na rynku wtórnym w Gdyni



Źródło: wyliczenia NBP

Wykres 15 Ceny ofertowe mieszkań (zł/mkw.) na rynku wtórnym w Gdyni



Źródło: wyliczenia NBP

Ceny działek, domów, nieruchomości komercyjnych oraz mieszkań konsekwentnie cały czas rosną. Pomimo stopniowego wyciszenia pandemii COVID-19 w I kwartale 2022 r. odnotowano nowe przeszkody, z jakimi muszą zmagać się uczestnicy rynku nieruchomości. Biorąc pod uwagę tempo zmian zachodzących na rynku należy się spodziewać dalszego wzrostu cen transakcyjnych lokali mieszkalnych dostępnych na rynku. Wzrost cen spowodowany jest nadal oddziaływaniem kilku czynników. Nieustannie rosnące i trudne do przewidzenia w dłuższej perspektywie koszty realizacji, skłaniają deweloperów do zwiększania rezerw w budżetach rozpoczynanych inwestycji, co owocuje coraz wyższymi cenami w projektach wprowadzanych do sprzedaży. Ponadto problemy z otrzymaniem finansowania bankowego, czy dostępnością materiałów oraz braki kadrowe spowodowane wojną w Ukrainie wpływają na istotne ograniczenie oferty i skłaniają deweloperów do podnoszenia cen tych mieszkań, które jeszcze w ofercie pozostają.

9.2. Badanie rynku:

Obszar rynku: dokonano badania i analizy transakcji rynkowych oraz cen kształtujących się na rynku lokalnym, obejmującym nieruchomości lokalowe położone w Gdyni dzielnica Wzgórze św. Maksymiliana oraz dzielnice ościenne o podobnej charakterystyce.

Rodzaj rynku: rynek wtórny nieruchomości lokalowych, o funkcji mieszkalnej, położonych w budynkach wielorodzinnych.

Okres badania: okres najbliższy dacie wyceny z rozszerzeniem do 2 lat.

Dokonując badania rynku lokalnego stwierdzono, iż nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa, były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. Od kilku lat obserwuje się wzmożoną aktywność inwestycyjną na terenie dzielnicy. Popyt ukierunkowany jest przede wszystkim na nieruchomości mieszkalne zlokalizowane w budynkach o wysokim standardzie, w prestiżowych lokalizacjach. Nieruchomości tego typu często są nabywane w celach inwestycyjnych. Struktura mieszkań sprzedanych oraz znajdujących się w ofercie sprzedaży pod względem powierzchni lokali

pozostaje na niezmienionym poziomie. Przeważała sprzedaż mieszkań od 40 mkw. do 60 mkw. powierzchni użytkowej (49% transakcji). W tym przedziale powierzchni odnotowano też najwięcej ofert (38%). Zbliżona struktura mieszkań w ofercie i wśród zawartych transakcji wskazuje na dobre dotychczasowe dostosowanie podaży do popytu pod względem powierzchni użytkowej lokali na rynku pierwotnym. W badanym okresie odnotowano około 100 transakcji sprzedaży nieruchomości spełniających kryterium podobieństwa na badanym obszarze.

Zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach przedstawiono poniżej w tabeli. Z badanych współczynników korelacji pomiędzy datami zawarcia transakcji a cenami transakcyjnymi (sprawdzanymi również dla krótszych interwałów czasowych) wynika brak zależności i nieistotność trendu czasowego zmiany cen. Badania zostały przeprowadzone na konkretnych transakcjach z rynku lokalnego i mogą się różnić od wyników opartych na ogólnych danych z innych regionów.

Lp	Data transakcji	Nr. Rep.	Dzielnica	Ulica	Cena trans.	Powierzchnia [m ²]	Cena 1 m ² [zł]	Kondygnacja
1.	1.04.2021	1601/2021	Wzgórze Św. Maksymiliana	Batalionów Chłopskich	690000	83,24	8289,28	4
2.	1.02.2021	368/2021	Wzgórze Św. Maksymiliana	Redłowska	1150000	137	8394,16	6
3.	1.02.2021	368/2021	Wzgórze Św. Maksymiliana	Redłowska	1200000	134,8	8902,08	5
4.	10.12.2020	5318/2020	Wzgórze Św. Maksymiliana	Kopernika	730000	80,3	9090,91	1
5.	21.01.2022	449/2022	Wzgórze Św. Maksymiliana	Wojewody Wachowiaka	870000	90,38	9626,02	1,2
6.	26.01.2022	407/2022	Wzgórze Św. Maksymiliana	Partyzantów	990000	94	10531,91	5
7.	25.02.2021	860/2021	Wzgórze Św. Maksymiliana	Moniuszki	1450000	130,76	11089,02	1
8.	23.02.2021	724/2021	Wzgórze Św. Maksymiliana	Kopernika	925000	80,3	11519,3	1
9.	28.05.2021	3319/2021	Wzgórze Św. Maksymiliana	Legionów	960000	82,13	11688,79	3
10.	23.06.2021	3016/2021	Wzgórze Św. Maksymiliana	Ujejskiego	600000	81,6	7352,94	2
11.	7.09.2021	12931/2021	Wzgórze Św. Maksymiliana	Harcerska	570000	80,81	7053,58	4

Wyszczególnione transakcje sprzedaży nieruchomości wyselekcjonowano ze zbioru nieruchomości z uwagi na bliskie podobieństwo do nieruchomości wycenianej, po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych. W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu na podstawie danych zawartych powyższej tabeli określony został zakres przedziału cenowego ΔC , a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej C_{\min} i ceny maksymalnej C_{\max} w stosunku do ceny średniej $C_{\text{śr}}$. Parametry określone na podstawie przedstawionych wyżej danych kształtują się następująco:

Parametr	Wartość
Delta C	4 635,21
Min	7 053,58
Max	11 688,79
Średnia	9 412,54
Cena min/śr.	0,75
Cena max/śr.	1,24
Wariancja:	2 619 837,04
Odch.stand.	1 618,59
Zakres:	
Od	7 793,95
Do	11 031,13
Śr. geom.	9 284,82
Mediana	9090,91

Ceny transakcyjne lokali mieszkalnych, przyjętych do analizy, zawierały się w przedziale ca 7100 zł/m² do 11 700 zł/m². Cena średnia kształtowała się na poziomie ca 9 400 zł/m².

9.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz ich wag.

W wyniku analizy lokalnego rynku wskazano najważniejsze atrybuty i ich wagi, które mają wpływ na wartość rynkową. Poniższe wagi, uwzględniające również preferencje nabywców, odnoszą się do szerszego kręgu badanych transakcji i wynikają z wzajemnych zależności pomiędzy poszczególnymi atrybutami analizowanych nieruchomości. Do najważniejszych cech rynkowych, wpływających na wartość rynkową zaliczono:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Kryteria i zakres oceny
1	Lokalizacja szczegółowa	20	atrakcyjna, dobra, mało atrakcyjna
2	Stan techniczno- użytkowy lokalu	35	bardzo dobry, dobry, dostateczny
3	Stan techniczno- użytkowy budynku	10	bardzo dobry, dobry, dostateczny,
4	Funkcjonalność lokalu	20	bardzo dobra, dobra, dostateczna,
5	Położenie lokalu w budynku	15	atrakcyjne, dobre, mało atrakcyjne
RAZEM		100	

Lokalizacja szczegółowa w tym przypadku odnosi się do uwarunkowań na obszarze o zasięgu lokalnym w danej miejscowości (dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo, otoczenie itp.).

Stan techniczno-użytkowy budynku odzwierciedla nie tylko stopień zużycia i technologię wykonania, lecz także cechy użytkowe dla danej kategorii obiektów. Uwzględnia również rodzaj prowadzonej gospodarki remontowej.

Przez stan techniczny lokalu rozumie się standard wykończenia, jakość użytych materiałów, stopień wyposażenia lokalu w urządzenia trwale związane z nieruchomością, przeprowadzone remonty oraz przygotowanie powierzchni do pełnienia danej funkcji.

Przez funkcjonalność rozumie się występowanie zjawisk i elementów mogących wpływać na funkcjonalność obiektu, zarówno pod względem pozytywnym, jak i negatywnym, np. ; układ lokalu, występowanie pokoi przechodnich, antresol, dwupoziomowość, ilość miejsc postojowych związanych z lokalem

Przez położenie lokalu w budynku rozumie się usytuowanie na kondygnacji (piętrze).

Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Cechy rynkowe	C _{min}	C _{max}	Przedmiot wyceny
Lokalizacja szczegółowa	mało atrakcyjna	atrakcyjna	dobra
Stan techniczno- użytkowy lokalu	dostateczny	bardzo dobry	bardzo dobry
Stan techniczno- użytkowy budynku	dostateczny	dobry	dostateczny
Funkcjonalność lokalu	dobra	dobra	dobra
Położenie lokalu w budynku	mało atrakcyjne	atrakcyjne	dobre

9.4. Wartość rynkowa nieruchomości

Wycena została przeprowadzona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu określony został zakres przedziału cenowego ΔC , a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej C_{\min} i ceny maksymalnej C_{\max} w stosunku do ceny średniej C_{sr} . Na podstawie analizy rynku i przeglądu nieruchomości można założyć, że wartość rynkowa nieruchomości powinna się znaleźć w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. W związku z tym możliwe jest zastosowanie zasady interpolacji dla oszacowania wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego, a także określenie wag cech rynkowych jako procentowego ich udziału w przedziale ($C = C_{\max}; C_{\min}$).

Zestawienie poprawek dla nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej:

Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres współcz.		Wartość współcz
		U _{min}	U _{max}	
Lokalizacja szczegółowa	20	0,150	0,248	0,200
Stan techniczno- użytkowy lokalu	35	0,263	0,434	0,434

Stan techniczno- użytkowy budynku	10	0,075	0,124	0,075
Funkcjonalność lokalu	20	0,150	0,248	0,200
Położenie lokalu w budynku	15	0,113	0,186	0,186
RAZEM	100	0,750	1,240	1,095

Współczynnik korygujący dla przedmiotowej nieruchomości wynosi 1,095, co przy średniej cenie transakcyjnej 9412,54 zł/m² daje wartość 1 m² powierzchni w wysokości:

$$1,095 \times 9412,54 \text{ zł/m}^2 = \underline{10306,73 \text{ zł/m}^2}$$

$$104,4 \text{ m}^2 \times 10306,73 \text{ zł/m}^2 = 1\ 076\ 023 \text{ zł} \approx \underline{1\ 076\ 000 \text{ zł}}$$

słownie: milion siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych

Ponadto przedmiotem wyceny jest również udział wynoszący 1/2 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 1009 (użytkowaną jako ogródek), położonej w woj. pomorskim, miasto Gdynia, Wzgórze św. Maksymiliana, ul. Kornela Ujejskiego 5A. Przedmiotowa działka z racji braku dostępu do drogi publicznej oraz niewielkiej powierzchni (120 m²) stanowi wraz z wycenianym lokalem funkcjonalną całość. Potencjalnymi nabywcami przedmiotowego udziału mogą być przyszły właściciel przedmiotowego lokalu lub właściciele sąsiednich nieruchomości.

Poniżej przedstawiono średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym:

Lp	Data transakcji	Nr. Rep.	Dzielnica	Ulica	Powierzchnia [m ²]	Cena 1 m ² [zł]
1.	30.11.2020	7852/2020	Wzgórze Św. Maksymiliana	Górskiego	200	681,53
2.	6.11.2020	4013/2020	Redłowo	Powstania Wielkopolskiego	86	763,37
3.	1.06.2020	2467/2020	Redłowo	Kopernika	99	873,74
4.	11.03.2020	966/2020	Redłowo	Saperska	1137	1055,41
5.	11.03.2020	978/2020	Redłowo	Saperska	884	1131,22
6.	1.03.2022	1294/2022	Redłowo	Herberta	83	1246,99
7.	9.03.2020	1329/2020	Wzgórze Św. Maksymiliana	Norwida	443	1399,55
8.	26.08.2021	13765/2021	Kamienna Góra	Sienkiewicza	1810	1574,59
9.	24.03.2022	1653/2022	Redłowo	Krośnieńska	365	1575,34

Średnia cena transakcyjna kształtowała się na poziomie 1140 zł/m² gruntu, w związku z powyższym, wartość przedmiotowej działki oszacowano i przyjęto na poziomie:

$$120 \text{ m}^2 \times 1140 \text{ zł} = 137\ 000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej (użytkowanej jako ogródek) - działce nr 1009 wynosi:

$$\frac{1}{2} \times 137\,000 \text{ zł} = 68\,500 \text{ zł} \approx 69\,000 \text{ zł}$$

W procesie wyceny określono, zgodnie ze zleceniem wartość rynkową składników ruchomych wskazanych przez zleceniodawcę według stanu z dnia oględzin i cen aktualnych na dzień sporządzenia wyceny.

Wycenę majątku przeprowadzono przy zastosowaniu metody porównawczej. W metodzie tej wartość rynkowa wycenianego składnika określana jest na podstawie cen, za jakie tego samego lub porównywalnego typu składniki ruchome zostały na rynku wtórnym sprzedane (kupione).

Kwoty uzyskane z wartości transakcji porównawczych zostały następnie pomniejszone lub powiększone o stosowne korekty określające stan wycenianego składnika ruchomego w stosunku do składnika bazowego.

Wyboru wartości odpowiednich wskaźników dokonano na podstawie wyliczeń, po dokonaniu oględzin i badań składników wyposażenia, wywiadu, analizy rynku, ogólnego stanu technicznego, a także doświadczenia w zakresie rzeczoznawstwa.

W załączonej tabeli zaprezentowano wartości rynkowych poszczególnych składników wyposażenia będących przedmiotem niniejszej wyceny.

L.p.	Nazwa przedmiotu	Ilość	J.M.	Wartość rynkowa
1	Płyta grzewcza	1	szt.	600
2	Piekarnik	1	szt.	600
3	Zmywarka	1	szt.	600
4	Zabudowa kuchenna	1	kpl	2000
5	Kanapa	1	szt.	500
6	Stół	1	szt.	300
7	Komoda	1	szt.	200
8	Regał	1	szt.	200
9	Telewizor	1	szt.	700
Razem wyceniane składniki				5700

Wartość rynkowa ruchomości znajdujących się w lokalu mieszkalnym nr 2, położonym przy ul. Kornela Ujejskiego 5A w Gdyni została oszacowana na łączną kwotę:

5 700 zł

(słownie: *pięć tysięcy siedemset złotych*)

10. Wynik końcowy wyceny:

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej oznaczonej nr 2, położonej przy ul. Kornela Ujejskiego 5A w Gdyni według stanu na datę oględzin, oszacowano w podejściu porównawczym na kwotę:

1 076 000 zł

słownie: milion siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych

(w tym wartość ruchomości 5700 zł)

Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej (ogródka) - działce nr 1009 położonej przy ul. Kornela Ujejskiego 5A w Gdyni, według stanu na datę oględzin, oszacowano w podejściu porównawczym na kwotę:

69 000 zł

słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Klauzula: Obliczeń dokonano w programie MS Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń.

Oszacowana wartość rynkowa uwzględnia uwarunkowania i stan lokalnego rynku nieruchomości. Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny. Rozrzut cenowy odnotowanych na rynku transakcji jest dość duży, nawet w przypadku obiektów charakteryzujących się znacznym podobieństwem. W przeliczeniu na jednostkę odniesienia w postaci m² powierzchni użytkowej oszacowana wartość rynkowa nieruchomości mieści się wewnątrz przedziału cenowego zanotowanego na rynku lokalnym.

11. Określenie wartości rynkowej majątku dla wymuszonej sprzedaży

Mając na uwadze cel wyceny, jakim jest określenie wartości rynkowej na potrzeby sprzedaży w upadłości likwidacyjnej, zaprezentowano również wartość rynkową majątku dla wymuszonej sprzedaży.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży jest wyznaczana przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne z punktu widzenia okresu ekspozycji majątku lub wynegocjowania sprzedaży.

Zgodnie z metodologią wyceny wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną za jaką powinna zostać sprzedana nieruchomość na wolnym rynku, przy założeniu odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku. Jest to więc pewnego rodzaju wartość docelowa. Tymczasem w przypadku przedmiotowej nieruchomości występują istotne przesłanki wymuszonej sprzedaży, wynikające z trwającego postępowania upadłościowego.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży pokazuje zatem minimalną cenę, na którą może się zgodzić sprzedający, przy założeniu, że ma on stanowczy zamiar zawarcia umowy, ale godzi się na krótszą ekspozycję na rynku lub też inne ograniczenia rynkowe.

Podstawą przyjętej stawi dyskonta były wiedza podparta odpowiednim doświadczeniem w ocenie płynności wycenianych składników majątku. Należy przy tym podkreślić, że wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest w polskim prawie zdefiniowana – pojawiła się i funkcjonuje na rynku jako szczególna kategoria wartości nieruchomości i innych składników majątku w odpowiedzi na konkretne zapotrzebowanie docelowej grupy odbiorców, w tym przede wszystkim wierzycieli. Do chwili obecnej nie dopracowano się również jednoznacznych zasad, procedur czy sposobów określania tej kategorii wartości. Brak jest także monitoringu zmian tej wartości czy też statystyk, które wskazywałyby relacje tej wartości do faktycznie odzyskiwanej wierzytelności w następstwie prowadzonej egzekucji.

Efektom współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych ze Związkiem Banków Polskich został opracowany roboczy materiał badawczy, który analizował m.in. w jaki sposób polskie banki uniwersalne ustalają wartość dla wymuszonej sprzedaży, jakie są relacje tej wartości do określonej wartości rynkowej oraz odzyskiwanych w trakcie egzekucji wierzytelności.

Na podstawie dokonanej analizy ustalono jaka jest uzyskiwana wysokość współczynnika relacji wartości wymuszonej sprzedaży do wartości rynkowej nieruchomości:

- niskiej płynności – wartość wymuszona stanowi 60-70% wartości rynkowej;
- średniej płynności – 70-80% wartości rynkowej;
- wysokiej płynności (ale położone w dużych aglomeracjach) – 90% wartości rynkowej.

Przedmiotową nieruchomość jest położona na rynku o dość umiarkowanej płynności, szczególnie w przypadku obiektów zabudowanych.

Ponadto w ramach tych samych badań ustalono jaki jest średni procent odzyskiwanej wartości nieruchomości w trybie egzekucji w stosunku do wcześniej wartości rynkowej nieruchomości:

- dla nieruchomości o funkcji mieszkalnej – 60-96%;
- dla nieruchomości o funkcji komercyjnej – 50-70%.

Powyższe badania oraz charakterystyka wycenianej nieruchomości pozwoliły na przyjęcie poziomu dyskonta na poziomie wynoszącym ca 20%.

Wartość nieruchomości lokalowej dla wymuszonej sprzedaży została zatem określona w kwocie:

968 000 zł

(słownie: dziewięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych)

W tym wartość wymuszona nieruchomości: 5100 zł

Wartość udziału ½ w nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla wymuszonej sprzedaży została zatem określona w kwocie:

55 000 zł

(słownie: pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)

12. Sprzedaż lokalu w postępowaniu upadłościowym.

Zgodnie z art. 319. Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników

nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.

W art. 313 ww. ustawy czytamy:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona prawami i roszczeniami osobistymi, co wynika także z zapisów księgi wieczystej (rzeczoznawcy nie zgłoszono innych praw nie ujawnionych w księdze wieczystej).

W przypadku przedmiotowych nieruchomości obciążeniem są hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej. Na dzień sporządzenia niniejszego operatu, obciążenia w dziale IV ksiąg wieczystych wskazane zostały w punkcie 6.1 niniejszego opracowania.

Upadły posiada następujące składniki majątku podlegające oszacowaniu:

LP	Składnik majątku upadłego	Wartość rynkowa	Wartość wymuszona	Kwota zadłużenia zabezpieczonego	Wierzytelności zabezpieczone majątkiem	Wartość majątku niezabezpieczonego
1	nieruchomość lokalowa mieszkalna objęta KW GD1Y/00025782/4	1 076 000,00	968 000,00	1 401 135,12	968 000,00	0,00
2	nieruchomość lokalowa niemieszkalna objęta KW GD1Y/00037818/3	351 000,00	246 000,00	356 073,59	246 000,00	0,00
3	udział 1/2 w nieruchomości objętej KW GD1Y/00036087/2	69 000,00	55 000,00	11 887,57	11 887,57	43 112,43

4	ruchomości	5 700,00	5 100,00	0,00	0,00	5 100,00
	SUMA	1 501 700,00	1 274 100,00	1 769 096,28	1 225 887,57	48 212,43

Stosunek wartości składnika majątku stanowiącego:

- nieruchomość lokalowa mieszkalna objęta KW GD1Y/00025782/4 do wartości całej masy upadłościowej wynosi 76 %
- udział 1/2 w nieruchomości objętej KW GD1Y/00036087/2 do wartości całej masy upadłościowej wynosi 1 %

Zgodnie z zapisami ww ustawy w przypadku sprzedaży przedmiotowych nieruchomości przedmiotowe hipoteki ulegną wykreśleniu.

Należy również zwrócić uwagę, iż hipoteka ma wpływ na cenę nieruchomości, pozostaje natomiast bez wpływu na jej wartość. Zwyczajowo spłacana jest z ceny zakupu.

13. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny.
2. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane wyłącznie do celu, w jakim zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 156 ust. 3 UGN)
3. Przedstawiona w treści opinii ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej
4. Przyjęta do obliczeń powierzchnia użytkowa nie stanowi inwentaryzacji powierzchni lokalu
5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów techniczno – prawnych, przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny.
6. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
7. Wykonawca nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym.

14. Załączniki

Załącznik nr 1 – Badanie Księgi Wieczystej

Załącznik nr 2 – Polisa OC autora operatu

Gdynia 29.07.2022 r.



Podpis



prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GDYNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
GD1Y

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Lokal				Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	GDYNIA	---
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	UJEJSKIEGO	5 A2
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 4, JADALNIA - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, KORYTARZ - 1, HALL - 1, PRZEDSIONEK - 1			
Kondygnacja	2,0			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	104,4000 M2			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				

Spis praw związanych z własnością				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			---
Numer prawa	1			5, 9
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Treść prawa	UDZIAŁ WŁAŚCICIELA LOKALU NR 2 WE WSPÓLWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI Z KTÓREJ LOKAL TEN ZOSTAŁ WYDZIELONY WYNOŚI 2800/10000 CZĘŚCI.			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	2800 / 10000		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Właściciele				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 1, 2, 3, 4

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MONIKA BRUSKA, FERDYNAND, KRYSZYNA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1/1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 1, 2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		JAKUB MARCIN BRUSKI, ZBIGNIEW, MAŁGORZATA		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / GD1Y / 15734 / 22 / 1 - 2022-07-04, 14:31:15 - WYKREŚLENIE OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			10
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	REGINA AGNIESZKA BURDECKA I DANUTA BARBARA CZERWIŃSKA JAKO WSPÓŁWŁAŚCICIELKI NIERUCHOMOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 1, OBJĘTEGO KW. NR 25781 ZASTRZEGAJĄ DLA HALINY BRZOZIŃSKIEJ LUB JEJ NASTĘPCÓW PRAWNYCH PRAWO PIERWOKUPU TEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ. HALINA BRZOZIŃSKA JAKO WŁAŚCICIELKA NIERUCHOMOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 2 OBJĘTEGO KW. NR 25782 ORAZ JAKO WŁAŚCICIELKA LOKALU UŻYTKOWEGO NR 3 ZASTRZEGA DLA REGINY AGNIESZKI BURDECKIEJ I DANUTY BARBARY CZERWIŃSKIEJ PRAWO PIERWOKUPU TYCH NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH. NA PODSTAWIE § 6 UMOWY O ZMIANĘ TREŚCI ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI REP. A. NR 5967/97 NOT. E. KOPERSKIEJ - WOŹNIAK.			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			12
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE GKM 14/21 PROWADZI KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GDYNI MARCIN PŁOŃSKI Z WNIOSKU WIERZycIELA PRZEDSIĘBIORSTWO DYSTRYBUCJI FARMACEUTYCZNEJ SŁAWEX SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE			
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA			

Suma (słownie), waluta		2079092,23 (DWA MILIONY SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA 23/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj, wysokość)		ZMIENNE, 4,86	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZAJĄCA WIERZYTELNOŚĆ Z UMOWY KREDYTU NR 64473 Z DNIA 23.07.2007 R.
Termin zapłaty		2023-10-31	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczyste	/ 00037818 /
Inne informacje		WYSOKOŚĆ ODSETEK UMOWYCH OKREŚLONO NA DZIEŃ ZAWARCIA UMOWY JAKO 4,86 % W STOSUNKU ROCZNYM I JEST ZMIENNA. NINIEJSZA HIPOTEKA JAKO ŁĄCZNA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW. NR 37818 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W GDYNI.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1.	GETIN BANK S.A. W KATOWICACH DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, 00353852700496	



prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GDYNI, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
GD1Y

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	1009		1, 5
Identyfikator działki	226201 1.0030.1009		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0030, WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 POMORSKIE, GDYNIA M., GDYNIA	
Ulica	KORNELA UJEJSKIEGO 5A		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0120 HA		1

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1/2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA BRUSKA, FERDYNAND, KRYSZYNA		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2 1/2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAKUB MARCIN BRUSKI, ZBIGNIEW, MAŁGORZATA		
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3 1/2	---4

Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię matki, PESEL</i>)	DANUTA BARBARA AKSAMIT, REGINA
---	--------------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / GD1Y / 15735 / 22 / 1 - 2022-07-04, 14:35:38 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		2
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA ZEZWOLENIU NA ISTNIENIE RURY KANALIZACYJNEJ PRZEZ TĄ NIERUCHOMOŚĆ, ZEZWOLENIU NA PRZEJŚCIU W CELU EWENTUALNEJ REPERACJI KANALIZACJI, ZEZWOLENIA NA EWENTUALNE DALSZE PODŁĄCZENIE TEJ KANALIZACJI.		
Wskazania innej nieruchomości - <i>nieruchomość władająca</i>	Lp. 1.	Numer księgi	/ 00004109 /
		Inne informacje	NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCIELA NIERUCHOMOŚCI DZ. 714/371
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	11887,57 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 57/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES 07/2019-11/2019, FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES 07/2019-11/2019, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ZA OKRES 08/2019-11/2019.
	Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, ODDZIAŁ W GDAŃSKU, INSPEKTORAT W GDYNI, GDAŃSK, 00001775600514	



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1043172767

1 Okres ubezpieczenia: od 07.09.2021 r. do 06.09.2022 r.

2 Ubezpieczający: ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Adres siedziby: SKOWARCZ, SZAFRANOWA 1, 83-032 PSZCZÓŁKI REGON: 383110476
E-mail: Nieustalony Telefon: Klient odmówił

3 Ubezpieczony: ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Adres siedziby: SKOWARCZ, SZAFRANOWA 1, 83-032 PSZCZÓŁKI REGON: 383110476
E-mail: Nieustalony Telefon: Klient odmówił

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	250 000 EUR	250 000 EUR

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych Suma gwarancyjna: 10 000 PLN

5 Składka łączna: 910,76 PLN

Kwota w PLN	229,76	227,00	227,00	227,00
Termin płatności	20.09.21	20.12.21	21.03.22	20.06.22

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
54 1240 6960 3014 0110 2686 8845
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1043172767

7 **Warunki ubezpieczenia**
1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**
Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone różnym niedbalstwem.
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:
1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,
b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;
2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:
a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody;
b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

9 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
5. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
6. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
7. * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
9. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.
* w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo

DSP/P/1043172767/8121/pc:100000358203852/BE20

Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa;
PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU
Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU
CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa;
Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676

Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57,
00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D,
02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład
Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia
odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w
zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która ją złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

E-mail: Klient nie posiada

Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 06.09.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ANNA KROGULEWSKA RZECZOZNAWCA
MAJĄTKOWY

Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego ob-polsky

KCMG
Katarzyna Szwedczyk
92-314 Łódź ul. Przybylskiego 258/16
NIP: 729-220-372 REGON: 101439661
Tel.: 504 273 797

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)