

# OPERAT SZACUNKOWY

**udziałów w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, hali garażowej,  
położonej w Niechorzu przy ul. Klifowej 46A-D/G.17**



Operat sporządził:  
Waldemar Siupik  
Nr uprawnień 4712

---

Mierzyn, dnia 15 maja 2020 r.

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>1. Opis przedmiotu wyceny</p>	<p>Przedmiotem wyceny są udziały w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, usytuowanej w budynku położonym w Niechorzu przy ul. Klifowej 46A-D. W skład nieruchomości lokalowej wchodzi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- samodzielny lokal niemieszkalny nr G.17 o powierzchni użytkowej 1292,61 m<sup>2</sup> usytuowany na kondygnacji podziemnej budynku, w którego skład wchodzi: hala garażowa, dwa pomieszczenia gospodarcze.</li><li>- udział w wysokości 20457/100000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu objętych księgą wieczystą KW nr SZ1G/00011556/3.</li></ul> <p>Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej, murowanej, jest podpiwniczony, posiada trzy kondygnacje nadziemne. Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie w 2014 r.</p> <p>Dla wyżej opisanej nieruchomości lokalowej urządzona została księga wieczysta KW nr SZ1G/00043953/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej dwunastu miejsc postojowych, jako udział w wysokości 1/60 części każdy, łącznie 12/60, w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, hali garażowej - prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości lokalowej niemieszkalnej.</p>
<p>2. Określenie celu wyceny</p>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziałów w prawie własności nieruchomości lokalowej niemieszkalnej dla potrzeb oszacowania majątku wchodzącego w skład masy upadłości.</p>
<p>3. Oszacowana wartość</p> <p>Miejsce postojowe jako udział w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej</p> <p>Dwanaście miejsc postojowych jako udział w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej</p>	<p>Wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej, wyceniona w podejściu porównawczym, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>W = 23 000 zł</b></p> <p>słownie złotych: dwadzieścia trzy tysiące.</p> <p style="text-align: center;"><b>W = 276 000 zł</b></p> <p>słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy.</p>
<p>4. Data sporządzenia operatu szacunkowego</p>	<p style="text-align: center;">15.05.2020 r.</p>
<p>5. Operat sporządził</p>	

## SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
<b>1. Przedmiot i zakres wyceny .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Cel wyceny .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Podstawy formalne, materialno–prawne i merytoryczne wyceny .....</b>	<b>4</b>
3.1 Podstawy formalne .....	4
3.2 Podstawy materialno-prawne .....	4
3.3 Podstawy merytoryczne, przepisy uzupełniające .....	5
3.4 Materiały pomocnicze.....	5
3.5 Źródła danych merytorycznych .....	5
<b>4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Określenie stanu przedmiotu wyceny .....</b>	<b>5</b>
5.1 Stan prawny .....	5
5.2 Stan otoczenia.....	6
5.3 Stan techniczno-użytkowy .....	7
5.4 Stan zagospodarowania.....	9
<b>6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Analiza i charakterystyka rynku .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Przedstawienie sposobu wyceny .....</b>	<b>10</b>
8.1 Założenia wyceny .....	10
8.2 Rodzaj określanej wartości.....	10
8.3 Wybór podejścia, metody wyceny.....	11
<b>9. Określenie wartości przedmiotu wyceny .....</b>	<b>11</b>
9.1 Określenie trendu czasowego .....	11
9.2 Określenie cech rynkowych i ich wag .....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
9.3 Określenie cech nieruchomości o $C_{\min}$ i $C_{\max}$ oraz przedmiotowej nieruchomości .	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
9.4 Określenie współczynników korygujących i określenie wartości rynkowej. ....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
<b>10. Wnioski końcowe .....</b>	<b>11</b>
<b>11. Klauzule i zastrzeżenia .....</b>	<b>12</b>
<b>12. Wykaz załączników .....</b>	<b>12</b>

## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny są udziały w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, usytuowanej w budynku położonym w Niechorzu przy ul. Klifowej 46A-D. W skład nieruchomości lokalowej wchodzi:

- samodzielny lokal niemieszkalny nr G.17 o powierzchni użytkowej 1292,61 m<sup>2</sup> usytuowany na kondygnacji podziemnej budynku, w którego skład wchodzi: hala garażowa, dwa pomieszczenia gospodarcze.
- udział w wysokości 20457/100000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu objętych księgą wieczystą KW nr SZ1G/00011556/3.

Budynek wykonany w konstrukcji tradycyjnej, murowanej, jest podpiwniczony, posiada trzy kondygnacje nadziemne. Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie w 2014 r.

Dla wyżej opisanej nieruchomości lokalowej urządzona została księga wieczysta KW nr SZ1G/00043953/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej dwunastu miejsc postojowych, jako udział w wysokości 1/60 części każdy, łącznie 12/60, w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, hali garażowej - prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości lokalowej niemieszkalnej.

## **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb oszacowania majątku wchodzącego w skład masy upadłości.

## **3. Podstawy formalne, materialno–prawne i merytoryczne wyceny**

### **3.1 Podstawy formalne**

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego jest umowa o dzieło zawarta pomiędzy Maciejem Kasprzykiem Syndykiem Masy Upadłości, jako zamawiającym, a autorem niniejszego operatu szacunkowego, jako przyjmującym zamówienie.

### **3.2 Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 1529 z 2017 r. , tekst jednolity z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 175, poz. 1361 z 2009 r. , tekst jednolity z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (DZ. U. Nr 85, poz. 388 z 2004 r., tekst jednolity z późn. zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami)

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 196, poz. 1628)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 165, poz. 982).

### **3.3 Podstawy merytoryczne, przepisy uzupełniające**

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, 93 z 1969 z późniejszymi zmianami),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Warszawa 2008 r.
- Noty interpretacyjne, Warszawa 2009.
- Tymczasowe noty interpretacyjne (Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych), Warszawa 2004.

### **3.4 Materiały pomocnicze**

- R. Cymerman, A Hopfer, Wycena nieruchomości zasady i procedury, PFSRM, Warszawa 2010 r.

### **3.5 Źródła danych merytorycznych**

- Księga wieczysta KW nr SZ1G/00043953/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Akty notarialne udostępnione w Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej woj. zachodniopomorskiego,
- Plan zagospodarowania przestrzennego
- Informacje zamawiającego
- Serwis internetowy – [www.niechorze.pl](http://www.niechorze.pl)
- Serwis internetowy – [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)
- Wizja lokalna z dnia 15.05.2020 r.

## **4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego**

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 15.05.2020 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.05.2020 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 15.05.2020 r.
- Data wizji lokalnej nieruchomości – 15.05.2020 r.

## **5. Określenie stanu przedmiotu wyceny**

### **5.1 Stan prawny**

Dla nieruchomości lokalowej urządzona została księga wieczysta KW Nr SZ1G/00043953/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

**Dział I-O** (oznaczenie nieruchomości) – Niechorze przy ul. Klifowa 46A-D, lokal niemieszkalny nr G.17, pokój z aneksem kuchennym, łazienka; obszar wynosi 1292,61 m<sup>2</sup>.

**Dział I-Sp** (spis spraw) – właściciel lokalu, dla którego urządzono niniejszą księgę wieczystą ma udział w wysokości 20457/100000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu objętych księgą wieczystą KW nr SZ1G/00011556/3.

**Dział II** (właściciel) – między innymi: ST INVESTMENTS spółka z o.o. spółka komandytowa Stargard w udziale do 12/60 części.

**2 wzmianki o wnioskach.**

**Dział III** (ciężary i ograniczenia) – inny wpis: sposób korzystania z garażu: - St Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Stargardzie Szczecińskim korzystać będzie - na zasadzie wyłączności - z pozostałych miejsc postojowych numer: 12,14,15,24,26,30,31,32,33,34,36,39,50,56,57,58,59,60, a także z dwóch pomieszczeń gospodarczych wchodzących w skład przedmiotowego lokalu oraz z powierzchni sufitu nad miejscami postojowymi nr: 30,31,32 i przyległej do nich części ściany, gdzie zlokalizowana jest stanowiąca własność spółki centrala wentylacyjna, - z ciągu komunikacyjnego współwłaściciele będą korzystać wspólnie.

**2 wzmianki o wnioskach.**

**Dział IV** (hipoteki) – hipoteka umowne łączne, hipoteki przymusowe na udziałach.

Protokół z badania księgi wieczystej stanowi załączniki nr 1.

## 5.2 Stan otoczenia

Niechorze – wieś rybacka, nadmorska miejscowość wypoczynkowa i kąpielisko morskie w północno-zachodniej Polsce, położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie gryfickim, w gminie Rewal.

Miejscowość położona jest na Pobrzeżu Szczecińskim, dokładnie na Wybrzeżu Trzebiatowskim, pomiędzy brzegiem Morza Bałtyckiego od północy a jeziorem Liwia Łuża na południu.

Według danych z pierwszego półrocza 2009 roku wieś miała 927 mieszkańców. Niechorze należy do typowo turystycznej gminy promowanej jako Wybrzeże Rewalskie. Niechorze jest kurortem wypoczynkowym, w którym znajduje się dużo ośrodków wczasowych, pensjonatów, pokoi gościnnych, kempingów oraz pól namiotowych. Nadmorski brzeg w miejscowości cechuje piaszczysta plaża oraz w jednej zatoce wysoki klif, na której stoi latarnia morska.

W Niechorzu nad morzem wyznaczono letnie kąpielisko obejmujące 300 m linii brzegowej. Mieści się tu Muzeum Rybołówstwa Morskiego, które ukazuje specyfikę zawodu rybaka oraz przedstawia część kultury pomorskiej.

W miejscowości znajduje się dworzec Gryfickiej Kolei Wąskotorowej, przez który w okresie wakacyjnym przejeżdża kolejka wąskotorowa tak zwana ciuchcia Retro, z Gryfic do miejscowości nadmorskich gminy Rewal.

Przez Niechorze przebiegają dwa znakowane szlaki turystyczne:

- Szlak Liwiej Łuży,
- Szlak Nadmorski im. dr. Czesława Piskorskiego.

W Niechorzu mieści się ośrodek zdrowia, apteka, kino, urząd pocztowy, kościół św. Stanisława BM oraz Obwód Ochrony Wybrzeża Urzędu Morskiego w Szczecinie.

Na południe od wsi przebiega droga wojewódzka nr 102, z którą jest połączona drogą lokalną. Znajduje się tutaj przystanek autobusowy. Przez Niechorze przebiega linia Gryfickiej Kolei Wąskotorowej: Gryfice - Pogorzelica.

W miejscowości ma siedzibę jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej włączona do krajowego systemu ratowniczo-gaśniczego.

Na obszarze wsi przylegającym do jeziora, w starszej części wsi, można spotkać dawne zagrody i kamieniczki rybackie z XVIII i XIX wieku z ozdobnymi bramami wjazdowymi. Największym zabytkiem miejscowości jest zespół latarni morskiej wybudowany w latach 1863-66. Do zespołu prócz latarni, zaliczany jest także dom latarników, dwa budynki gospodarcze, a także ogród z murem ogrodzeniem i furtami.

Przy ul. Środkowej 7 mieści się zabytkowa zagroda z przełomu XVIII/XIX wieku. W małym niechorskim parku znajduje się głaz z tablicą upamiętniającą 27. rocznicę zdobycia Niechorza podczas II wojny światowej.

Niechorze jest jednym z miejsc, gdzie co roku odbywają się Mistrzostwa Polski w Siatkówce Piłkowej Mężczyzn. Miejscowość posiada zespół sportowo-rekreacyjny, w którym znajdują się boiska do piłki nożnej, koszykówki, siatkówki oraz korty tenisowe.

Placówkami oświatowymi w Niechorzu jest Szkoła Podstawowa im. Leonida Teligi oraz przedszkole.

W Niechorzu znajduje się przystań morska, z której korzystają tutejsi rybacy. Składa się ona z dalby wyciągowej i dwóch pomostów rybackich, z których zachodni ma długość 62,5 m, a środkowy 53,95 m.

Nieruchomość położona jest przy ul. Klifowej nr 46A w peryferyjnej strefie miejscowości w niedużej odległości od miejscowości Rewal, w małej odległości od plaży, w małej odległości od zejścia na plażę. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się działki gruntu zabudowane budynkami pensjonatowymi, niezabudowane działki gruntu oraz latarnia morska.

### **5.3 Stan techniczno-użytkowy**

#### **Budynek**

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek podpiwniczony o trzech kondygnacjach nadziemnych. Ściany zewnętrzne ocieplone z nową elewacją z tynku strukturalnego oraz płytek ceramicznych. Stolarka okienna z profili pcv, wejścia do klatek schodowych wykonane ze ślusarki aluminiowej. Budynek wyposażony w dźwig osobowy. Klatki schodowe o podwyższonym standardzie. Budynek wyposażony w instalację wodną, kanalizacyjną elektryczną, ogrzewanie i ciepła woda z kotłowni gazowej. Architektura budynku nowoczesna. Budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie w 2014 r.



Do wyceny przyjęto bardzo dobry stan techniczny budynku o nowoczesnej architekturze.

**Lokal niemieszkalny o przeznaczeniu pensjonatowym (wypoczynkowo-użytkowym)**

Samodzielny lokal niemieszkalny nr G.17 położony jest na kondygnacji podziemnej budynku. W skład lokalu wchodzi: hala garażowa, dwa pomieszczenia gospodarcze. Lokal o powierzchni użytkowej 1292,61 m<sup>2</sup>.

Wjazd do hali garażowej stanowią wrota uchylne, segmentowe, elektrycznie sterowane. Posadzki betonowe zatarte na gładko. Ściany tynkowane i malowane.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej dwunastu miejsc postojowych, jako udział w wysokości 1/60 części każdy, łącznie 12/60, w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, hali garażowej - prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości lokalowej niemieszkalnej. Udział 12/60 odnosi się do miejsc postojowych o numerach: 12, 14, 30, 31, 32, 33, 39, 56, 57, 58, 59, 60.

- **Ocena zużycia funkcjonalnego**

W przypadku przedmiotowego budynku zastosowane rozwiązania projektowe użytkowe nie odbiegają znacznie od obecnie stosowanych w podobnych obiektach. Mając na uwadze powyższe oceniono stopień zużycia **funkcjonalnego** na poziomie około **0 %** czyli **niskim**.

- **Ocena zużycia środowiskowego**

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Mając na uwadze powyższe oceniono stopień zużycia **środowiskowego** na poziomie około **0%** czyli **niskim**.

- **Ocena zużycia technicznego**

W przypadku przedmiotowego budynku zastosowane rozwiązania techniczno-użytkowe oraz prowadzona gospodarka remontowa pozwalają ocenić stopień zużycia technicznego na poziomie około **3%**, czyli **niskim**.

- **Określenie zużycia funkcjonalnego**

Zużycie funkcjonalne wynika z porównań zastosowanych rozwiązań do rozwiązań aktualnie preferowanych, uwzględniających rozwój technologii i trendy.

- **Określenie zużycia środowiskowego**

Zużycie środowiskowe wynika z dokonywanych wokół obiektu zmian w otoczeniu, powodujących uciążliwości w eksploatacji, i niekorzystnych zmian ekologicznych, np. poprowadzenie autostrady, zlokalizowanie wysypiska odpadów komunalnych.

- **Stopień zużycia technicznego**

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacji, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp.; zużycie to najczęściej określa się procentowo.

Ocena przydatności dla aktualnego sposobu użytkowania, potencjału oraz rekomendacja przedmiotowej nieruchomości dla zabezpieczenia wiarygodności – **bardzo dobra**.



## 5.4 Stan zagospodarowania

Działka jest zabudowana, zagospodarowana z podjazdami i podejściami do budynku, z nasadzeniami roślin ozdobnych, teren ogrodzony.

## 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego opracowano plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr LXIII/437/10 z dnia 29 września 2010 r. Rady Gminy Rewal przedmiotowa działka gruntu znajduje się w jednostkach strukturalnych planu oznaczonych symbolami 12MN,Utp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług turystycznych - pensjonaty.

Protokół z przeglądu materiałów dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik nr 2.

## 7. Analiza i charakterystyka rynku

Na potrzeby wyceny nieruchomości lokalowej określono:

- **rodzaj rynku** – rynek wtórny prawa własności nieruchomości lokalowych niemieszkalnych o przeznaczeniu pensjonatowym.
- **obszar rynku** – miejscowości nadmorskie woj. zachodniopomorskiego
- **okres monitorowania cen** – maj 2018 r. – maj 2020 r.
- **charakterystyka rynku** – rynek o średniej dynamice popytu i średniej dynamice podaży

Analizie poddano rynek nieruchomości lokalowych niemieszkalnych o przeznaczeniu garażowym w budynkach tzw. apartamentowych o podwyższonym standardzie umiejscowionych w strefie miasta Szczecina. Lokalny rynek tego typu nieruchomości lokalowych charakteryzuje się średnim popytem i średnią podażą.

Podczas badania rynku odnotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży prawa własności do nieruchomości lokalowych niemieszkalnych o przeznaczeniu garażowym. Spośród nich wybrano czterdzieści cztery transakcje jako najbardziej wiarygodne i spełniające warunek nieruchomości podobnych zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrzucono transakcje najbardziej skrajne cenowo i budzące wątpliwości pod względem cech, jakie powinna spełniać transakcja rynkowa.

Tabela nr 1 przedstawia nieruchomości podobne do wycenianej, będące przedmiotem obrotu z cenami transakcyjnymi.

Tabela 1. Zestawienie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych

Lp	Położenie	Data transakcji	Cena transakcyjna zł za nieruchomość
1	Dziwnówek	2018-12-19	16305
2	Międzyzdroje	2018-10-02	16500



3	Dziwnówek	2018-12-21	20391
4	Dziwnówek	2018-10-17	21138
5	Dziwnówek	2018-07-17	21182
6	Dziwnówek	2018-12-31	21951
7	Dziwnówek	2019-05-15	22764
8	Międzyzdroje	2019-04-26	27000
9	Rewal 2	2018-07-24	28000
10	Międzyzdroje	2018-12-21	30000

Ceny uzyskiwane za udział w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, hali garażowej, podobny do wycenianego na analizowanym rynku kształtowały się w przedziale od 16305,00 zł/szt. do 30000,00 zł/szt. Średnia cena wyniosła 22523,22 zł/szt. Przyjęte do porównań miejsca postojowe znajdują się w podobnych lokalizacjach i podobnych budynkach.

Na analizowanym rynku nie zaobserwowano tendencji do zmian cen za nieruchomości lokalowe podobne do wycenianej, w monitorowanym okresie. W związku ze stabilizacją cen nie zastosowano korekty trendem czasowym.

W obecnej sytuacji istnieje niepewność rynkowa związana z ogólnoswiatowym spowolnieniem gospodarczym spowodowanym pandemią koronawirusa i środkami podejmowanymi przez rządy w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się wirusa. Tempo wzrostu PKB i sytuacja gospodarcza w kraju będzie gorsza niż zakładano przed wybuchem pandemii. Prawdopodobne jest, że spowolnienie gospodarcze w 2020 roku będzie mogło korygować w dół rosnące dotychczas ceny nieruchomości.

## **8. Przedstawienie sposobu wyceny**

### **8.1 Założenia wyceny**

Przedmiotowa nieruchomość stanowi składnik masy upadłości. Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 175, poz. 1361 z 2009 r. , tekst jednolity z późn. zmianami):

Art. 69. ustalenie składu masy upadłości następuje przez sporządzenie spisu inwentarza, wraz ze spisem inwentarza dokonuje się oszacowania majątku wchodzącego do masy upadłości.

Art. 306. Po ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego, syndyk niezwłocznie przystępuje do spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości oraz sporządzenia planu likwidacyjnego.

### **8.2 Rodzaj określanej wartości**

Zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi 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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Biorąc pod uwagę cel wyceny, określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej.

### 8.3 Wybór podejścia, metody wyceny

Wyboru podejścia dokonano na podstawie art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017 r. poz. 1529 z późn. zm.), uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Wycenę udziału w prawa własności nieruchomości lokalowej przeprowadzono poprzez wyznaczenie ceny średniej za podobne prawo.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto miejsce postojowe jako udział w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, hali garażowej.

## 9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

### 9.1 Określenie trendu czasowego

Biorąc pod uwagę zanotowane transakcje prawem współwłasności w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej i związanym z tym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym określono przeciętną cenę rynkową uzyskiwaną za tego rodzaju prawo.

$$C_{sr} 22523,22 \text{ zł} \approx 23000,00 \text{ zł za szt.}$$

**Wartość rynkowa miejsca postojowego wynosi: 23000,00 zł**

**Wartość rynkowa dwunastu miejsc postojowych wynosi: 12 x 23000,00 zł =  
276000, zł**

przyjęto:

$$\mathbf{W = 276\ 000 \text{ zł}}$$

Słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt sześć.

Wartość rynkowa dwunastu miejsc postojowych, jako udział w wysokości 1/60 części każdy, łącznie 12/60, w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, hali garażowej, położonej w Niechorzu przy ul. Klifowej 46AD/G.17 wynosi: 276000,00 zł.

## 10. Wnioski końcowe

W procesie wyceny określono wartość rynkową miejsca postojowego, która wynosi 23000,00 zł.

Tak określona wartość mieści się w przedziale cen (16305 – 30000,00 zł) uzyskiwanych za podobne prawa.



## **11. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny i Notami Interpretacyjnymi PFSRM.
2. Operat niniejszy ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz.922, z 2018 r. poz. 138, 723).
3. Niniejszym oświadczam, że nie pozostaję w faktycznym ani przyszłym konflikcie interesów tj. w szczególności nie mam udziału w nieruchomości, stanowiącej przedmiot Wyceny/Opinii nie mam powiązań z obecnym ani przyszłym właścicielem nieruchomości, ani z żadną ze stron uczestniczącą w transakcji sprzedaży nieruchomości.
4. Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim treści i formy publikacji.
5. Operat nie może być wykorzystywany do celów innych, niż określone w operacie.
6. Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników mających wpływ na wartość.
7. Szacowana wartość nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z transakcją podatków i opłat, nie zawiera również podatku VAT.

## **12. Wykaz załączników**

1. Protokół z badania księgi wieczystej.
2. Protokół z badania planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Lokalizacja budynku w mieście.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Polisa ubezpieczeniowa.

## PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

### WYPIS Z DOKUMENTU

w trybie art. 155 ust.2 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 1529 z 2017 r., tekst jednolity z późn. zmianami)

Dla nieruchomości lokalowej urządzona została księga wieczysta KW Nr SZ1G/00043953/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

**Dział I-O** (oznaczenie nieruchomości) – Niechorze przy ul. Klifowa 46A-D, lokal niemieszkalny nr G.17, pokój z aneksem kuchennym, łazienka; obszar wynosi 1292,61 m<sup>2</sup>.

**Dział I-Sp** (spis spraw) – właściciel lokalu, dla którego urządzono niniejszą księgę wieczystą ma udział w wysokości 20457/100000 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu objętych księgą wieczystą KW nr SZ1G/00011556/3.

**Dział II** (właściciel) – między innymi: ST INVESTMENTS spółka z o.o. spółka komandytowa Stargard w udziale do 12/60 części.

#### **2 wzmianki o wnioskach.**

**Dział III** (ciężary i ograniczenia) – inny wpis: sposób korzystania z garażu: - St Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Stargardzie Szczecińskim korzystać będzie - na zasadzie wyłączności - z pozostałych miejsc postojowych numer: 12,14,15,24,26,30,31,32,33,34,36,39,50,56,57,58,59,60, a także z dwóch pomieszczeń gospodarczych wchodzących w skład przedmiotowego lokalu oraz z powierzchni sufitu nad miejscami postojowymi nr: 30,31,32 i przyległej do nich części ściany, gdzie zlokalizowana jest stanowiąca własność spółki centrala wentylacyjna, - z ciągu komunikacyjnego współwłaściciele będą korzystać wspólnie.

#### **2 wzmianki o wnioskach.**

**Dział IV** (hipoteki) – hipoteka umowne łączne, hipoteki przymusowe na udziałach.

Wypis sporządził:

Mierzyn, dnia 15.05.2020 r.



PROTOKÓŁ Z BADANIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYPIS Z DOKUMENTU

w trybie art. 155 ust.2 o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. poz. 1529 z 2017 r., tekst  
jednolity z późn. zmianami)

Zgodnie z postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr LXIII/437/10 z dnia 29 września 2010 r. Rady Gminy Rewal przedmiotowa działka gruntu znajduje się w jednostkach strukturalnych planu oznaczonych symbolami 12MN,Utp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług turystycznych - pensjonaty.

Wypis sporządził:

Mierzyn, dnia 15.05.2020 r.



LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





POLISA UBEZPIECZENIOWA



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1020802842

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 24.06.2019 r. do 23.06.2020 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: SIUPIK WALDEMAR</b> Adres siedziby: LESZKA 15A, 72-006 MIERZYN E-mail: Klient odmówił	REGON: 812402201 Telefon: Klient odmówił
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: SIUPIK WALDEMAR</b> Adres siedziby: LESZKA 15A, 72-006 MIERZYN E-mail: Klient odmówił	REGON: 812402201 Telefon: Klient odmówił
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 152,73 PLN</b> Kwota w PLN   Jednorazowo   Termin płatności 152,73   12.06.2019	<b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 07 1240 6960 3014 0110 0448 2867 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020802842
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 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.	
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 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. <input type="checkbox"/> * 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, Allor 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. 4. <input type="checkbox"/> * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 5. <input type="checkbox"/> * 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 6. 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. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. <input type="checkbox"/> * 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, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 9. <input type="checkbox"/> * 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 przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 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. * <input checked="" type="checkbox"/> 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 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; Allor Bank SA - Allor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.	

DSP/P/1020802842/2827/pc:100000212564505/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49,  
kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

DSP/OCZA/18U9\_02/20190529.1230/proddppu02-111985808.3/FILE/pc:100000212564505



Wycena udziałów w nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, hali garażowej,  
położonej w Niechorzu przy ul. Klifowej 46A-D/G.17

**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](http://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 je 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) niewyświetlenia 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](http://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](mailto: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 postanowienia 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](http://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.

**Potwierdzam dane kontaktowe**

SIUPIK WALDEMAR  
E-mail: Klient odmówił  
Telefon: Klient odmówił

Data zawarcia umowy: 29.05.2019 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

SIUPIK WALDEMAR  
Ubezpieczający

  
Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

**MAJOR UBEZPIECZENIA**  
Sp. z o.o.  
ul. Mileczańska 1, 61-131 Poznań  
[biuro@majorubezpieczenia.pl](mailto:biuro@majorubezpieczenia.pl)  
NIP: 781-100-10-10  
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA: N: 302595347



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

DSP/P/1020802842/2827/pc:100000212564505/BE20

**801 102 102** pzu.pl

2/2

