



SYLWIA GALIKOWSKA
kancelaria rzeczoznawcy majątkowego

**Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Sylwia Galikowska**

Ul. Legionów Polskich 28d/7
84-300 Lębork

Suplement do operatu szacunkowego

Nr 267/X/2018 z dn. 17.10.2018

Stanowiący jego integralną część

Rodzaj nieruchomości: Lokal mieszkalny (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego)

Adres: ul. Kolendrowa 9a/6, Gdynia, województwo pomorskie

Nr ewid. działek: 2338, obręb 0014 Dąbrowa

**Nr KW księgi wieczystej
lokalowej:** GD1Y/00071241/7

**Nr KW księgi wieczystej
gruntowej:** GD1Y/00069072/4

Autorzy: **mgr Sylwia Galikowska**

Podpis i pieczęć:

WYCIĄG Z SUPLEMENTU DO OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie i opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 6 położonego na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 9a przy ulicy Kolendrowej w Gdyni. Lokal mieszkalny nr 6 o powierzchni użytkowej 62,90 m² składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju.

Lokal znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym posadowionym na działce nr 2338 o powierzchni 1267 m². Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdyni, księga wieczysta nr GD1Y/00069072/4 a dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu księga wieczysta nr GD1Y/00071241/7.

Wycena swoim zakresem obejmowała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego opisanego powyżej.

Cel wyceny:

Wycena przeprowadzona była w celu określenia wartości rynkowej przedmiotowego prawa dla potrzeb postępowania upadłościowego Mirosława Kiedrowskiego KIEDRO w upadłości likwidacyjnej.

Wartość nieruchomości określa się na kwotę:

300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych).

Data określenia wartości:

Wartość nieruchomości określono na dzień 17 października 2018 roku.

Autor operatu:

mgr Sylwia Galikowska

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy:



2 Potwierdzenie aktualności wartości nieruchomości

Na podstawie art. 156 ust. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz § 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, potwierdza się wartość nieruchomości uzyskaną w toku wyceny zaprezentowaną w operacie szacunkowym nr 267/X/2018. Na analizowanym rynku nieruchomości nie odnotowano wahań cen mogących mieć wpływ na określoną wartość nieruchomości.

Zgodnie z powyższym wartość rynkową obiektu wyceny tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 6 położonego na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 9a przy ulicy Kolendrowej w Gdyni, woj. pomorskie, określono w wysokości:

300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych).

Niniejsze prawo stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa upadłego.

3 Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb wymuszonej sprzedaży

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2 (KSWP 2) – „Wartości inne niż wartość rynkowa” definiuje wartość dla wymuszonej sprzedaży jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Ten warunek – presji, przymusu, konieczności sprzedaży – jest główną cechą tej wartości. Z tego powodu wartość ta będzie różna od wartości rynkowej nieruchomości.

Znalazło to odzwierciedlenie w dalszej interpretacji tej wartości w KSWP 2, który wyjaśnia, że przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle **zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową**. Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności, w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.¹

W efekcie współpracy PFSRM ze Związkiem Banków Polski, w trakcie prac nad standardami zawodowymi, w celu ustalenia pewnych zapisów tam zawartych dopracowano się materiału badawczego. Na podstawie niniejszych wyników badań ustalono, że **Wartość wymuszona = 90% wartości rynkowej – przy średniej płynności rynku (dotyczy nieruchomości położonych w dużych aglomeracjach miejskich).**²

$$Ww = 300\,000 \times 0,90 = 270\,000 \text{ zł}$$

¹ „Wartość dla wymuszonej sprzedaży jako istotny instrument podejmowania decyzji kredytowej” Magdalena Małecka-Piłujska, Nieruchomości C.H. Beck 11 [135] listopad 2009

² Tamże.