

**Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

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



Operat szacunkowy

**dotyczący określenia wartości udziału 1/2 w nieruchomości lokalowej
zlokalizowanej w miejscowości Łupawa 31/3
gmina Potęgowo powiat słupski
KW nr SL1L/00025890/9**

**Autor operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

Pruszcz Gdański, 22.03.2021 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 3 położonej w budynku mieszkalnym nr 31 zlokalizowanego w miejscowości Łupawa gmina Potęgowo powiat słupski- KW nr SL1L/00025890/9.

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

3. Oszacowana wartość

Wartość przedmiotu udziału 1 /2

według stanu w dniu oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny:

Wartość rynkowa	133 586 zł
	<i>słownie: sto trzydzieści trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt sześć złotych</i>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	120 000 zł
	<i>słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych</i>

Uwaga. Ze względu na sytuację epidemiologiczną (panującą w kraju pandemię (COVID-19)) dokonano tylko oględzin zewnętrznych nieruchomości. Po ustaniu stanu epidemii aby zweryfikować prawidłowość informacji, na podstawie których dokonano przedmiotowej wyceny, winny zostać przeprowadzone oględziny nieruchomości w pełnym zakresie,

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 22.03.2021 r.



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

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA.....	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE.....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA.....	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. STAN PRAWNY.....	5
5.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	7
6. ANALIZA RYNKU.....	10
7. PROCEDURA SZACOWANIA	11
7.1. METODYKA WYCENY.....	11
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	11
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	12
8.2. WYNIK KOŃCOWY	16
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	16
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	18
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	19

Operat szacunkowy zawiera 19 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny udział 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 3 w budynku mieszkalnym 31 zlokalizowanym w miejscowości Łupawa gmina Potęgowo powiat słupski; nieruchomość objęta jest KW nr SL1L/00025890/9.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 3 o powierzchni użytkowej 85,44 m², do lokalu przynależy piwnica; z własnością lokalu związany jest udział 175/1000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 221/1 oraz w częściach wspólnych budynku z którego lokal został wydzielony; księga wieczysta KW nr SL1L/00025707/0. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen w dniu sporządzenia wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca - Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Grzegorza Wichrowskiego

3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Ceny transakcyjne nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe.
- Oględziny nieruchomości i sąsiedztwa przeprowadzone w dniu 23.02.2021 r.
- Księgi wieczyste KW nr SL1L/00025890/9 i SL1L/00025707/0
- Informacje uzyskane od zamawiającego.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 22.03.2021 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 22.03.2021 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 23.02.2021 r.
- Data oględzin nieruchomości: 23.02.2021 r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Podczas przeprowadzonego w dniu 26.02.2021 r. badania ksiąg wieczystych KW nr SL1L/00025890/9 i SL1L/00025707/0 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Łęborku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW nr SL1L/00025890/9

LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Gmina: Potęgowo
Miejscowość : Łupawa
Ulica : Różana
Nr budynku : 31
Nr lokalu : 3
Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny
Opis lokalu : pokój - 3;



kuchnia - 1;
łazienka - 1;
przedpokój - 1;

Opis pomieszczeń przynależnych: do lokalu przynależy piwnica

Powierzchnia : 85,44 m²

Dział I SP -SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

Udział właściciela lokalu wynoszący 175/1000 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr / 00025707 /

Dział II WŁASNOŚĆ

Jerzy Waldemar Awchimieni i Dorota Awchimieni - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - udział - 1/1

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA:

brak wpisów

DZIAŁ IV HIPOTEKI

brak wpisów

KW nr SL1L/00025707/0

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -

Gmina: Potęgowo
Miejscowość : Łupawa
Numer działki: 221/1
Obszar: 0,4300 ha
Sposób korzystania: Działka Zabudowana

Informacja o wyodrębnionych lokalach - między innymi lokal nr 3 objęty księgą wieczystą KW nr /00025890/.



Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II WŁASNOŚĆ:

m.in. udział 175/1000 KW nr SL1L/00025890/9 nr lokalu 3

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA -

brak wpisów

Dział IV - HIPOTEKI -

brak wpisów

5.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.2.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku 31 w miejscowości Łupawa .



Źródło: Googlemap

Łupawa to wieś w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie słupskim, w gminie Potęgowo przy drodze wojewódzkiej nr 211. Wieś leży wśród rozległych lasów

nad rzeką Łupawa na obszarze o bogatej rzeźbie terenu, zbudowana jest na planie wielodrożnicy. We wsi uchodzi lewobrzeżnie do Łupawy strumień Roztok o długości około 3 km, płynący z okolic osady Malczkowo. Wieś Łupawa liczy ponad 600 mieszkańców.

Gmina Potęgowo - gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie słupskim. Położona we wschodniej części powiatu słupskiego, w zlewniach rzek Łupawy i Łeby. W skład gminy wchodzi 24 sołectwa: Chlewnica, Czerwieniec, Darżyno, Darżynko, Dąbrówno, Głuszynko, Głuszyno, Grapice, Grąbkowo, Karznica, Łupawa, Malczkowo, Nieckowo, Nowa Dąbrowa, Nowe Skórowo, Potęgowo, Radosław, Runowo, Rzechcino, Skórowo, Warcimino, Wieliszewo, Żochowo, Żychlin. Siedziba gminy to Potęgowo.

Powiat słupski - powiat w północnej Polsce (województwo pomorskie) utworzony w 1999 w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Słupsk. Rzeźba terenu jest urozmaicona, z charakterystycznymi wypiętrzzeniami moren czołowych i specyficznym, przymorskim krajobrazem w części północnej, z terenami wydmowymi sięgającymi 30 m n.p.m. Na odcinku Ustka - Rowy brzeg klifowy, kształtowany silną abrazją morza, porośnięty jest zbiorowiskami boru bażynowego i kwaśnej buczyny. Na zapleczu wydm występują często torfowiska, z których największe to Zaleskie Bagna i Złakowskie Błota, z występującą tam reliktową woskownicą europejską. Ważnym elementem krajobrazu są liczne rzeki - z największą Słupią - znaną rzeką trociową. Lasy ochronne zajmują 83% powierzchni leśnej, głównymi gatunkami drzewostanu są: sosna - 61% i buk - 13%, a przeciętny wiek drzewostanów jest wysoki i sięga 62 lat. Występuje tu wiele gatunków roślin chronionych, a ze zwierząt chronionych należy wyróżnić bielika, wydrę i bobra. Powierzchnia powiatu podzielona jest zasadniczo pomiędzy zlewnie rzek Łupawy i Słupi oraz w niewielkiej części zlewnię Wieprzy. Do strefy ochronnej wód powierzchniowych należy cały obszar Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” i rezerwaty przyrody w tym regionie.

5.2.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Budynek w którym znajduje się wyceniany lokal znajduje się w północno-wschodniej części miejscowości, bezpośrednie sąsiedztwo budynku w którym znajduje się przedmiot wyceny stanowią, budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, w sąsiedztwie znajduje się przedszkole, szkoła oraz tereny niezabudowane o charakterze leśnym i

rolniczym. W centrum miejscowości znajdują się sklepy, kościół oraz przystanek autobusowy.



Źródło: Geoportel

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest średnie. Miejscowość Łupawa położona jest północ od drogi nr 211 oraz na południe od drogi E28 łączącej Słupsk z Lęborkiem.

5.2.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w dwukondygnacyjnym podpiwniczonym budynku wielorodzinnym usadowionym na działce nr 221/1 o nieregularnym kształcie o powierzchni 4300 m²..

Wyceniane mieszkanie znajduje się w dwukondygnacyjnym budynku wielorodzinnym w dobrym stanie technicznym. Budynek posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Mieszkanie składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 85,44 m² do lokalu przynależy piwnica. (powierzchnia przyjęta na podstawie zapisów w KW)

Ze względu sytuację epidemiologiczną (panującą w kraju pandemię koronawirusa) dokonano tylko oględzin zewnętrznych nieruchomości; stan techniczny mieszkania jako

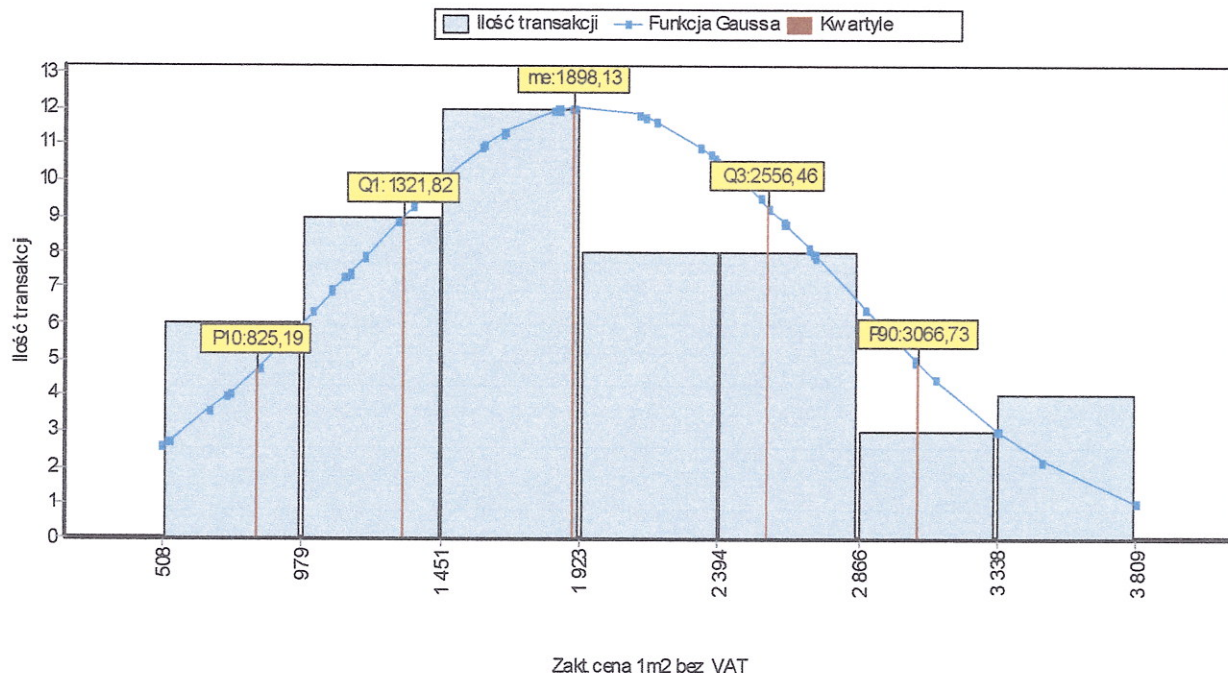
do częściowego remontu, a stan techniczny budynku w którym się znajduje przedmiot wyceny określono jako dobry.

Aby zweryfikować prawidłowość informacji, na podstawie których dokonano przedmiotowej wyceny po ustaniu stanu epidemii należy winny zostać przeprowadzone oględziny nieruchomości w pełnym zakresie. Jeżeli podczas ponownych oględzin nieruchomości wyjdą na jaw nieujawnione wcześniej okoliczności, które mogą istotnie wpływać na wartość nieruchomości, należy dokonać ponownej wyceny nieruchomości

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeanalizowano rynek lokali mieszkalnych na terenie gminy Potęgowo oraz ze względu na małą ilość transakcji na terenie gminy gmin sąsiednich Czarna Dąbrówka oraz Dębica Kaszubska. Analizą objęto transakcje prawami własności lokali mieszkalnych od lutego 2019 do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1m²



Ceny transakcyjne badanego segmentu rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały przedziale od 1.321,82 zł/m² do 2.556,46 zł/m², przy wartości przeciętnej 1.898,13 zł/m².

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. METODYKA WYCENY

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi (zgodnie z art.151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową określoną przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania i że jest dostępna do sprzedaży.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami lub regulacjami prawnymi.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

W wyniku przeprowadzonej analizy danych o nieruchomościach z uwzględnieniem celu wyceny dokonano wyboru procedury wyceny. Wartość przedmiotu wyceny określono z zastosowaniem podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej.

Opis metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość będzie odpowiadała cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej z przy uwzględnieniu upływu czasu na poziom cen.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wycena wartości rynkowej szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym jest możliwa ze względu na wystarczającą ilość notowań cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny na lokalnym rynku nieruchomości.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród lokali mieszkalnych, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
lut 21	Unichowo	68,70	2328,97
lut 21	Gogolewko	88,00	2443,18
gru 20	Dębica Kaszubska	59,90	3338,90
lis 20	Czarna Dąbrówka	63,00	2380,95
wrz 20	Kozy	42,00	2380,95
wrz 20	Dębica Kaszubska	52,71	3130,34
wrz 20	Dębica Kaszubska	43,31	3809,74
sie 20	Motarzyno	31,77	2360,72
maj 20	Czarna Dąbrówka	93,90	2715,65
kwi 20	Dębica Kaszubska	50,68	2722,97
mar 20	Dębica Kaszubska	38,64	3493,79
lut 20	Dębica Kaszubska	75,25	2126,25

cena max	3 809,74 zł
cena min	2 126,25 zł
cena średnia	2 769,37 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,767	1,376
Lokalizacja	33%	0,253	0,454
Powierzchnia	18%	0,138	0,248
Kondygnacja	12%	0,092	0,165
Stan techniczny	21%	0,161	0,289
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	16%	0,123	0,220

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

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	33%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia	18%	do 50 m ² 50 m ² - 70 m ² powyżej 70 m ²
Kondygnacja	12%	1 i 2 piętro parter i ostatnia kondygnacja
Stan techniczny	21%	dobry do remontu do remontu kapitalnego
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	16%	powyżej 10 m ² od 5 m ² do 10 m ² do 5 m ² brak pomieszczeń przynależnych

Operat szacunkowy dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Łupawa 31/3
KW nr SL1L/00025890/9

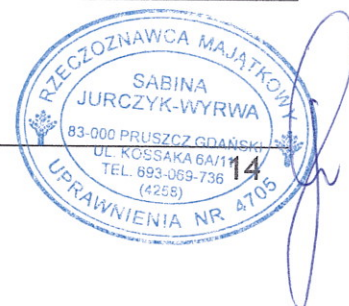
Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	małokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 70 m ²	do 50 m ²
Kondygnacja	parter i ostatnia kondygnacja	1 i 2 piętro
Stan techniczny	do remontu kapitalnego	dobry
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	brak pomieszczeń przynależnych	powyżej 10 m ²

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,454
Powierzchnia	powyżej 70 m ²	0,138
Kondygnacja	parter i ostatnia kondygnacja	0,092
Stan techniczny	do remontu	0,225
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	powyżej 10 m ²	0,220
Suma współczynników		1,129

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

Cena średnia Cśr	2 769,37 zł
Suma współczynników U _i	1,129
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	3 127 zł
powierzchnia w m ²	85,44
wartość nieruchomości	267 171 zł

słownie: *dwieście sześćdziesiąt siedem tysięcy sto siedemdziesiąt jeden złotych*



8.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży wzięto pod uwagę, że zbywcą jest syndyk, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące czynniki wpływające na wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji: -5%

- płynność nieruchomości na rynku: -5%

Suma 10%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$Wm_n = 267\ 171\ \text{zł} \times (1 - 10\%) = 240\ 000\ \text{zł}$

$Wm_n = 240\ 000\ \text{zł}$

słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych



8.2. WYNIK KOŃCOWY

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

Wartość rynkowa	133 586 zł
	<i>słownie: sto trzydzieści trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt sześć złotych</i>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	120 000 zł
	<i>słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych</i>

Uwaga. Ze względu na sytuację epidemiologiczną (panującą w kraju pandemię koronawirusa) dokonano tylko oględzin zewnętrznych nieruchomości. Po ustaniu stanu epidemii aby zweryfikować prawidłowość informacji, na podstawie których dokonano przedmiotowej wyceny, winny zostać przeprowadzone oględziny nieruchomości w pełnym zakresie.

Wartość rynkowa oznacza najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Przeprowadzona analiza wykazała, iż oszacowana wartość nieruchomości ma odzwierciedlenie na badanym lokalnym rynku nieruchomości i zawiera się w przedziale cen uzyskanych za podobne nieruchomości.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego został sporządzony.
3. Operat szacunkowy nie może być publikowany, powielany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
4. Zgodnie z rekomendacją MINISTERSTWA ROZWOJU z 16.04.2020 r. dotyczącą działalności zawodowej rzeczoznawców majątkowych w obliczu pandemii



koronawirusa dokonano tylko zewnętrznych oględzin nieruchomości. po ustaniu stanu epidemii aby zweryfikować prawidłowość informacji, na podstawie których dokonano przedmiotowej wyceny, winny zostać przeprowadzone oględziny nieruchomości w pełnym zakresie.

5. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
6. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi.
7. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślenie hipotek.
8. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym powoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną n hipoteki zapisane w KW nr SL1L/00025890/9 - w dziale IV brak brak wpisów.
9. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
10. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.
11. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
12. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.



13. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
14. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny.
15. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostępnej dokumentacji technicznej lub prawnej.
16. Operat szacunkowy zostały wykonane na podstawie danych dostarczonych przez Zleceniodawcę.
17. Operat szacunkowy zostały wykonane na zgodnie z zaleceniami przez Zleceniodawcy.

Pruszcz Gdański, 22.03.2021 r.



**Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705**

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna

ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 23.02.2021 r.



Pruszcz Gdański, 22.03.2021r.

Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk – Wyrwa
Uprawnienia zawodowe nr 4705

ZESTAWIENIE UDZIAŁU PROCENTOWEGO SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI

W związku z wykonaniem operatu szacunkowego zleconego przez Syndyka masy upadłości Awchimieni Jerzy prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GU 873/2020 dot. udziału 1 /2 prawa własności nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Łupawie 31/3 - KW nr SL1L/00025890/9 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 120 000 zł dla sprzedaży wymuszonej co na podstawie informacji uzyskanych od Syndyka oznacza, że udział procentowy w masie upadłości prawa własności nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Łupawie 31/3 - KW nr SL1L/00025890/9 wynosi 100 %.

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

Niniejsze zestawienie wydrukowano i podpisano w 2 egzemplarzach, po jednym jako załącznik do każdej kopii operatu.

