

Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa

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



Operat szacunkowy

dotyczący określenia wartości nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Rychnowy nr 2
działka nr 80/8 obręb ewidencyjny Rychnowy
gmina Człuchów obszar wiejski, powiat człuchowski
KW nr SL1Z/00003025/6

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 29.07.2023 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 80/8 obszaru 992 m². Nieruchomość położona w miejscowości Rychnowy nr 2 obręb ewidencyjny Rychnowy zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 136 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1Z/00003025/6.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 1/3 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 1/3	58 500 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych</i>
Wartość udziału 1/3 dla sprzedaży wymuszonej	43 875 zł
	<i>słownie: czterdzieści trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 29.07.2023 r.

Autor Operatu szacunkowego
Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe 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 OPERATU SZACUNKOWEGO.....	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 OPRACOWANA.....	5
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.3. STAN OTOCZENIA	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	11
6. ANALIZA RYNKU	12
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	13
7.1. WARUNKI I ZAŁOŻENIA	13
7.2. METODYKA WYCENY	14
7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	14
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	15
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	18
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	20

Operat szacunkowy zawiera 23 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 80/8. Nieruchomość położona w miejscowości Rychnowy nr 2, objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1Z/00003025/6.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/3 prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Rychnowy nr 2. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 80/8 obszaru 992 m², zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 136 m². Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

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

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

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 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r z późniejszymi zmianami.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr SL1Z/00003025/6
- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 03.07.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego i informacje uzyskane podczas oględzin.
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Człuchów

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- | | |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia Operatu szacunkowego: | 29.07.2023 r. |
| • Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 29.07.2023 r. |
| • Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: | 03.07.2023 r. |
| • Data oględzin nieruchomości: | 03.07.2023 r. |

5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez **stan nieruchomości** - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. Księga wieczysta

Podczas badania w dniu 26.07.2023 r. księgi wieczystej KW nr SL1Z/00003025/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Człuchowie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR SL1Z/00003025/6

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Powiat :	Człuchów
Miejscowość:	Rychnowy
Numer działki:	80/8
Obszar:	0,0992 ha
Sposób korzystania:	Działka Rolna
Podrubryka Budynek	
Położenie:	1
Przeznaczenie budynku:	Budynki
Odrębność:	Nie

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

1. Irena Stefania Dullek - udział - 1/3.
2. Jerzy Alfons Kroplewski - udział - 1/3.
3. Bożena Daszek - udział - 1/3.

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

1. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa przysługująca każdoczesnemu właścicielowi działki nr 80/7 (objętej księgą wieczystą SL1Z/00021247/0) polegająca na korzystaniu z przejazdu i przechodu, obciążającej działkę nr 80/8 objętą księgą wieczystą NUMER SL1Z/00003025/6, z wykonywaniem tej służebności w pasie o szerokości 2,5 metrów i długości około 16 metrów, biegnącym w najkrótszej linii dzielącej nieruchomość władnącą od obciążonej, zgodnie z treścią zawartą w UMOWIE ustanowienia służebności drogowej z dnia 07 Stycznia 2013 roku, dok, K.19-20, KW SL1Z/00021247/0.
2. OSTRZEŻENIE - wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości na udziale 1/3 części w prawie własności nieruchomości, w sprawie egzekucyjnej KM 2370/17,

prowadzonej przez KOMORNIKA SĄDOWEGO W CZŁUCHOWIE, należącej do dłużnika
IRENA DULLEK.

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 39069,12 zł ; na rzecz - Future Niestandaryzowany
Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Warszawa - hipoteka wpisana na
udziale należącym do Bożeny Daszek.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 13.07.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	człuchowski
Jednostka ewidencyjna:	220303_2, Człuchów
Obręb:	Nr 0018, RYCHNOWY

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
80/8	0,0992	Br-RV	0,0992

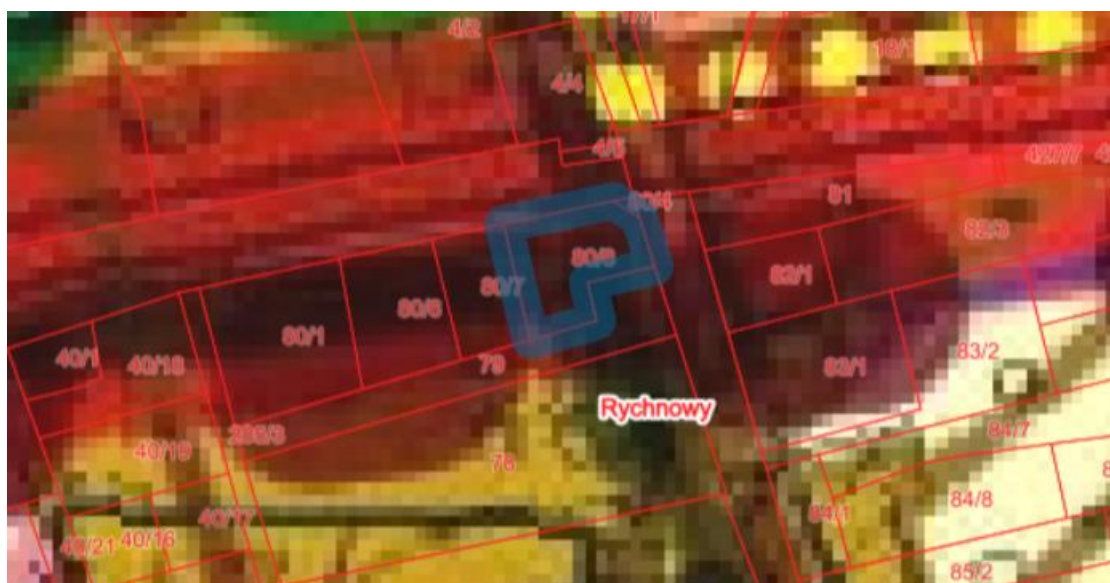
Nr ewidencyjny:	26
Identyfikator:	220303_2.0018.26_BUD
Działka:	220303_2.0018.80/8
Rodzaj wg KŚT:	MIESZKALNE "m"
Kondygnacja nad/pod	2/0
Powierzchnia zabudowy:	133

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce
nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planie miejscowym. Zgodnie z

punktem 2 Art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXX.351.2021 Rady Gminy Człuchów z dnia 28 maja 2021r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako teren zainwestowany.



Źródło: Rysunek SUiKZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Rychnowy.

Rychnowy to wieś w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie człuchowskim, w gminie Człuchów w pobliżu wschodniego brzegu jeziora Rychnowskiego i przy drodze krajowej nr 22. Wieś jest siedzibą sołectwa Rychnowy, w którego skład wchodzi również miejscowości Krery, Krzyżanki i Zagórki. Wieś Rychnowy liczy ponad 800 mieszkańców. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 90,0%. W 2022 roku we wsi Rychnowy oddano do użytku 10 mieszkań (Oznaczenie

mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny).



Źródło: GoogleMap

Gmina Człuchów to gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie człuchowskim. W skład gminy wchodzi 25 sołectw: Barkowo, Biskupnica, Brzeźno, Bukowo, Chrzastowo, Czarnoszyce, Dębica, Dobojewo, Głędowo, Jaromierz, Jęczniki Małe, Jęczniki Wielkie, Kołdowo, Krępsk, Kiełpin, Mosiny, Nieżywieć, Polnica, Płonica, Rychnowy, Sieroczyn, Skarszewo, Stołczno, Wierzchowo, Wierzchowo-Dworzec. Siedziba gminy to Człuchów. Gmina Człuchów liczy ponad 10 tys. mieszkańców. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców wzrosła o 6,6%. W 2022 roku w gminie Człuchów oddano do użytku 65 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Człuchów to 3 249 nieruchomości. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 94,74% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 89,88% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 86,45% mieszkań posiada łazienkę, 65,15% korzysta z centralnego ogrzewania, a 4,95% z gazu sieciowego.

Powiat człuchowski znajduje się w południowej części województwa pomorskiego na pograniczu województw: pomorskiego, zachodniopomorskiego, wielkopolskiego i kujawsko-pomorskiego. Stolica powiatu Człuchów leży na zbiegu głównych szlaków komunikacyjnych; drogi nr 25 i drogi nr 22.

5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz tereny niezabudowane.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się na północ od centrum miejscowości. W miejscowości znajduje się sklep, kościół (parafia rzymskokatolicka), cmentarz oraz stacja paliw.

Przedmiotowa nieruchomość przylega do ulic dwoma bokami jedna z nich to droga krajowa nr 22, jednak dojazd do ulicy odbywa się poprzez działkę nr 79, co nie ma odzwierciedlenia w zapisach ksiąg wieczystych.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ położona jest ona przy drodze krajowej nr DK 22 łączącej ją z Człuchowem i Chojnicami.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 80/8 obszaru 992 m². Obszar o nieregularnym kształcie jest częściowo ogrodzony (część działki od strony drogi DK 22 jest nieogrodzony).

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem, prawdopodobnie niepodpiwniczony budynek został wybudowany przed II wojną światową, jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty dachówką. Na podstawie Wypisu z kartoteki budynków przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 136,00 m².

Przedmiotowy budynek nie został okazany do oględzin. Oględziny zostały przeprowadzone tylko z zewnątrz. Nie ustalono jego układu funkcjonalnego oraz funkcji poddasza. Budynek w złym stanie technicznym. Drewniana konstrukcja dachu w wielu miejscach znacznie ugięta, miejscowe braki dachówek.

Ściany nośne z widocznymi pęknięciami, ubytkami cegieł oraz ubytkami spoinowania. W północno wschodniej części uszkodzony wieniec ściany nośnej oraz murowane nadproże okna.

Stolarka drzwiowa i okienna z okresu budowy budynku, nieremontowana.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną
- wodną
- kanalizacyjną na działce, sam budynek prawdopodobnie nie jest podłączony.

Na posesji znajdują się również fundamenty po budynku obory.

Posesja jest niezagospodarowana, w dużej części porośnięta samosiewami.

Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 03.07.2023 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

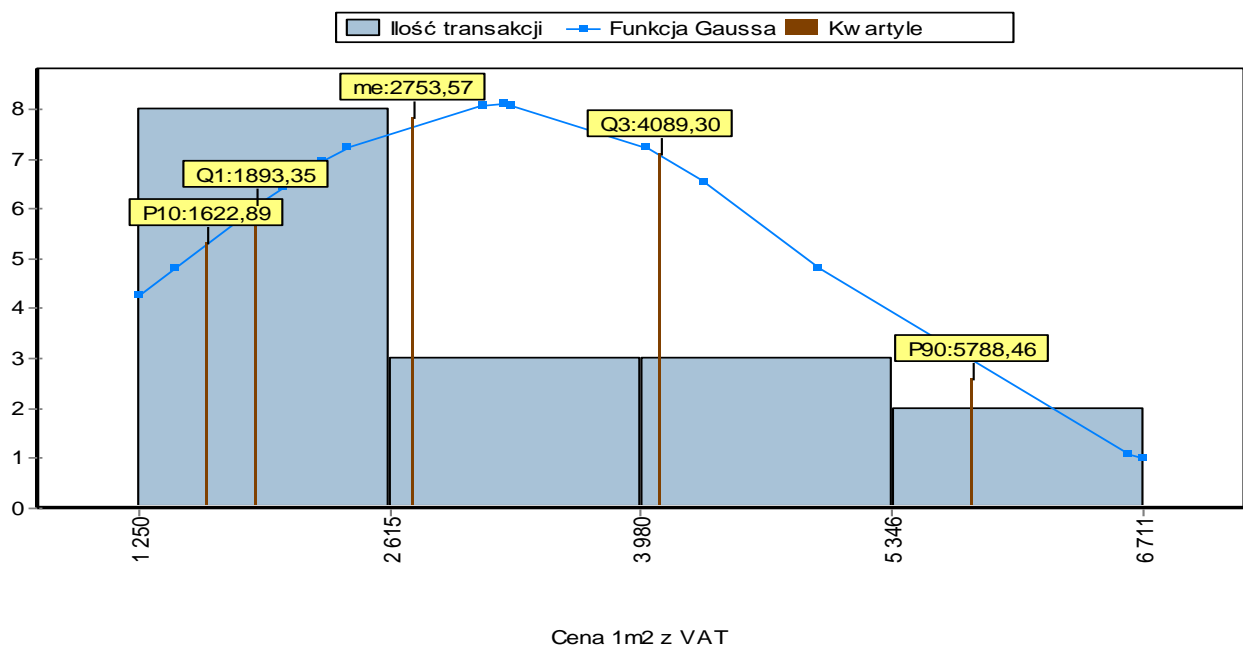
- w części obejmującej budynek mieszkalny - do remontu kapitalnego w bardzo dużym lub rozbiórki,

- w części działki - do uprzątnięcia i zagospodarowania.

6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Człuchów od stycznia 2022 do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

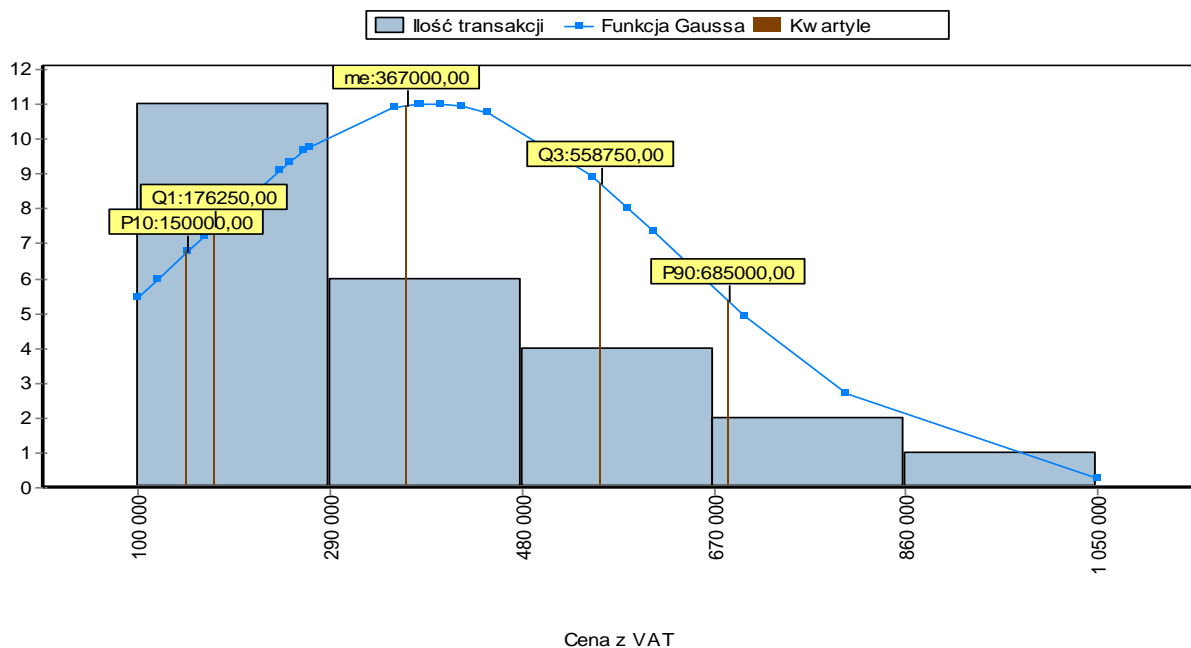
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 1.622,89 zł/m² do 5.788,46 zł/m², przy wartości przeciętnej 2.753,57 zł/m².

Dla lepszego obrazu rynku przeanalizowano również ceny za nieruchomości na badanym rynku.

Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych



Ceny transakcyjne za nieruchomości w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 150.000 zł do 685.000 zł, przy wartości przeciętnej 367.000 zł.

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. WARUNKI I ZAŁOŻENIA

W III dziale Kw przedmiotu wyceny wpisane jest OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa przysługująca każdoczesnemu właścicielowi działki nr 80/7 (objętej księgą wieczystą SL1Z/00021247/0) polegająca na korzystaniu z przejazdu i przechodu, obciążającej działkę nr 80/8 objętą księgą wieczystą numer SL1Z/00003025/6, z wykonywaniem tej służebności w pasie o szerokości 2,5 metrów i długości około 16 metrów, biegnącym w najkrótszej linii dzielącej nieruchomości władnącą od obciążonej.- Analiza przedmiotowego zapisu wykazała, że przedmiot wykonania (czyli dostęp do drogi) nie jest w tej chwili możliwy do wykonywania ponieważ właściciel działki nr 80/7 nie posiada służebności przejazdu i przechodu na działce nr 79. W wycenie uwzględniono służebność wpisaną do działu III KW jako czynnik wpływający ujemnie na wartość nieruchomości.

7.2. METODYKA WYCENY

Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania. Przyjęto, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości.

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.

7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Biorąc pod uwagę zarówno cel wyceny jak i rodzaj, położenie i stan nieruchomości oraz przeznaczenie w planie miejscowym, mając również na uwadze dostępne dane zdecydowano na przeprowadzenie wyceny przedmiotu w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Metoda porównywania nieruchomości parami.

Określanie wartości nieruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Innymi słowy przedmiot wyceny jest przyrównywany do nieruchomości, które są porównywalne w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

Korygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice w charakterystykach nieruchomości odbywa się na podstawie obserwacji rynku.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Na podstawie analizy rynku z uwzględnieniem dostępnej literatury do wyceny zastosowano następujące cechy i ich wagi:

Tabela 1 Cechy rynkowe i ich wagi

Cecha	Waga	Zróznicowanie cech
Lokalizacja	36%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia budynku	7%	średnia mała
Powierzchnia działki	18%	powyżej 1000 m ² do 1.000 m ²
Stan techniczny budynku	20%	do remontu kapitalnego do remontu kapitalnego w b. dużym zakresie lub do rozbiórki
Dostępność komunikacyjna	6%	dobra zadowalająca
Inne czynniki wpływające na popyt	13%	neutralne czynniki wpływające ujemnie

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami zabudowanymi przedwojennymi budynkami mieszkalnymi w złym stanie technicznym. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Rychnowy nr 2												
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Kołdowo		Objekt nr 2 Kołdowo		Objekt nr 3 Polnica		Objekt nr 4 Sieroczyn	
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cena rynkowa prawa w zł			0	165 000	180 000	120 000	270 000				
	data transakcji / wyceny	C_{max}	270 000	29.07.2023	kwi 23	sty 23	lip 22				kwi 22	
	powierzchnia zabudowy budynku w m ²	C_{min}	120 000	136,00	185,00	165,00	179,00				121,00	
	powierzchnia działki w m ²	ΔC	150 000	992	2500	2000	996				2284	
cena skorygowana na dzień wyceny												
1	Lokalizacja	36%	54 000	korzystna	średniokorzystna	średniokorzystna	małokorzystna	54000			korzystna	0
2	Powierzchnia budynku	7%	10 500	średnia	średnia	średnia	średnia	0			średnia	0
3	Powierzchnia działki	18%	27 000	do 1.000 m ²	powyżej 1000 m ²	powyżej 1000 m ²	do 1.000 m ²	-27000			powyżej 1000 m ²	-27000
4	Stan techniczny budynku	20%	30 000	do remontu kapitalnego w b. dużym zakresie lub do rozbiórki	do remontu kapitalnego w b. dużym zakresie lub do rozbiórki	do remontu kapitalnego w b. dużym zakresie lub do rozbiórki	do remontu kapitalnego w b. dużym zakresie lub do rozbiórki	0			do remontu kapitalnego w b. dużym zakresie lub do rozbiórki	0
5	Dostępność komunikacyjna	6%	9 000	dobra	średnia	dobra	średnia	9000			dobra	0
6	Inne czynniki wpływające na popyt	13%	19 500	czynniki wpływające ujemnie	neutralne	neutralne	neutralne	-19500			neutralne	-19500
	Suma					-10500		-19500			43500	-46500
Wartość po poprawkach					154 500 zł	160 500 zł	163 500 zł	223 500 zł				
Wartość rynkowa nieruchomości					175 500 zł							
<i>słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych</i>												

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/3.
Wartość udziału 1/3 określono jako wartość ułamka 1/3 wartości nieruchomości.
Zatem:

$$Wn_{1/3} = 175\,500 \text{ zł} \times 1/3 = 58\,500 \text{ zł}$$

$$Wn_{1/3} = 58\,500 \text{ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych

8.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -15%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{1/3} = 58\,500 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 43\,875 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 43\,875 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 1/3 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 1/3	58 500 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych</i>
Wartość udziału 1/3 dla sprzedaży wymuszonej	43 875 zł
	<i>słownie: czterdzieści trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych</i>

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

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego zostało sporządzone.
3. Opracowanie nie może być publikowane, powielane ani udostępniane osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi.

6. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślenie hipotek. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w KW nr SL1Z/00003025/6 : HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 39069,12 zł ; na rzecz - Future Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Warszawa - hipoteka wpisana na udziale należącym do Bożeny Daszek.
7. 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.
8. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
10. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
11. 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.

12. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny
13. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
14. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej lub prawnej.
15. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 29.07.2023 r.

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

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 03.07.2023 r.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Rychnowy nr 2, działka nr 80/8, obręb ewidencyjny Rychnowy
KW nr SL1Z/00003025/6



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Rychnowy nr 2, działka nr 80/8, obręb ewidencyjny Rychnowy
KW nr SL1Z/00003025/6

