

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 Jaromierz
działki nr 74/3, 74/4 oraz 74/5 obręb Jaromierz
gmina Człuchów, powiat człuchowski

KW nr SL1Z/00013700/5

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 20.06.2023 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomości stanowią niezabudowane działki nr 74/3, 74/4 oraz 74/5, położone są w miejscowości Jaromierz obręb Jaromierz. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1Z/00013700/5.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

| | |
|------------------------|---|
| Działka nr 74/3 | 630 735 zł |
| | <i>słownie: sześćset trzydzieści tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych</i> |
| Działka nr 74/4 | 353 176 zł |
| | <i>słownie: trzysta pięćdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt sześć złotych</i> |
| Działka nr 74/5 | 684 698 zł |
| | <i>słownie: sześćset osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych</i> |

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

| | |
|------------------------|--|
| Działka nr 74/3 | 473 051 zł |
| | <i>słownie: czterysta siedemdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt jeden złotych</i> |
| Działka nr 74/4 | 264 882 zł |
| | <i>słownie: dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt dwa złote</i> |
| Działka nr 74/5 | 513 524 zł |
| | <i>słownie: pięćset trzysta trzy tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote</i> |

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 20.06.2023 r.

Autor Operatu szacunkowego
Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY | 5 |
| 1.1. PRZEDMIOT WYCENY | 5 |
| 1.2. ZAKRES WYCENY | 5 |
| 2. CEL WYCENY | 5 |
| 3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO..... | 5 |
| 3.1. PODSTAWA FORMALNA | 5 |
| 3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE | 5 |
| 3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE | 6 |
| 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH..... | 6 |
| 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA..... | 6 |
| 5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY | 6 |
| 5.1. STAN PRAWNY | 6 |
| 5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI..... | 9 |
| 5.3. STAN OTOCZENIA | 10 |
| 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY..... | 12 |
| 6. ANALIZA RYNKU | 15 |
| 7. PROCEDURA SZACOWANIA..... | 16 |
| 7.1. METODYKA WYCENY | 16 |
| 7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY..... | 17 |
| 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY | 17 |
| 8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU | 17 |
| 8.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ..... | 23 |
| 8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM | 24 |
| 9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 25 |
| 10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW | 26 |

Operat szacunkowy zawiera 31 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr 74/3, 74/4 oraz 74/5 położone są w miejscowości Jaromierz obręb Jaromierz. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1Z/00013700/5.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących niezabudowane działki położone w miejscowości Jaromierz objęte księgą wieczystą KW nr SL1Z/00013700/5 działki:

- działka nr 74/3 obszaru 9318 m²,
- działka nr 74/4 obszaru 5031 m²,
- działka nr 74/5 obszaru 10627 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 Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr SL1Z/00013700/5
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 13.04.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- 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: 20.06.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20.06.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 13.04.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 13.04.2023 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 07.06.2023 r. księgi wieczystej KW nr SL1Z/00013700/5, SL1Z/00037400/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Człuchowie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR SL1Z/00013700/5

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie
Powiat : człuchowski
Gmina: Człuchów
Miejscowość: Jaromierz
Numer działki: **74/3**
Obszar: 0,9318 ha
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Numer działki: **74/4**
Obszar: 0,5031 ha
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Numer działki: **74/5**
Obszar: 1,0627 ha
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Łączny obszar KW: 2,4976 ha

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Jolanta Hryszkiewicz - dwa udziały po - 1/2

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

OSTRZEŻENIE - WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 585/22 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO W CZŁUCHOWIE Z DNIA 30-12-2021, SYGNATURA AKT I C 409/20 UPR ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 23-05-2022 Z WNIOSKU WIERZYCIELA AGNIESZKI GRZEGORCZYK, KAMILA GRZEGORCZYK. - PRZYŁĄCZONO KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE II KM 1229/22 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JOLANTY HRYSZKIEWICZ.

- PRZYŁĄCZONO DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1022/22 DO SPRAWY KM 585/22 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA JOLANTY HRYSZKIEWICZ.

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 320672,07 zł ; na rzecz - Krzysztof Babiński.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.04.2023 r. przyjęto:

| | |
|------------------------|--------------------|
| Województwo: | pomorskie |
| Powiat: | człuchowski |
| Jednostka ewidencyjna: | 220303_2, Człuchów |
| Obręb: | Nr 0009, JAROMIERZ |

| Nr działki | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna | |
|--------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| | | Rodzaj | Powierzchnia [ha] |
| 74/3 | 0,9318 | RIVa | 0,0080 |
| | | RV | 0,9238 |
| 74/4 | 0,5031 | RIVa | 0,0553 |
| | | RV | 0,4478 |
| 74/5 | 1,0627 | RIVa | 0,5411 |
| | | RV | 0,5216 |
| Powierzchnia łączna [ha] | | | 2,4976 |

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 jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXV.408.2021 Rady Gminy Człuchów z dnia 30 listopada 2021 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 41.MN, 42.MN - nowe tereny zespołów zabudowy oraz KDW - droga wewnętrzna.



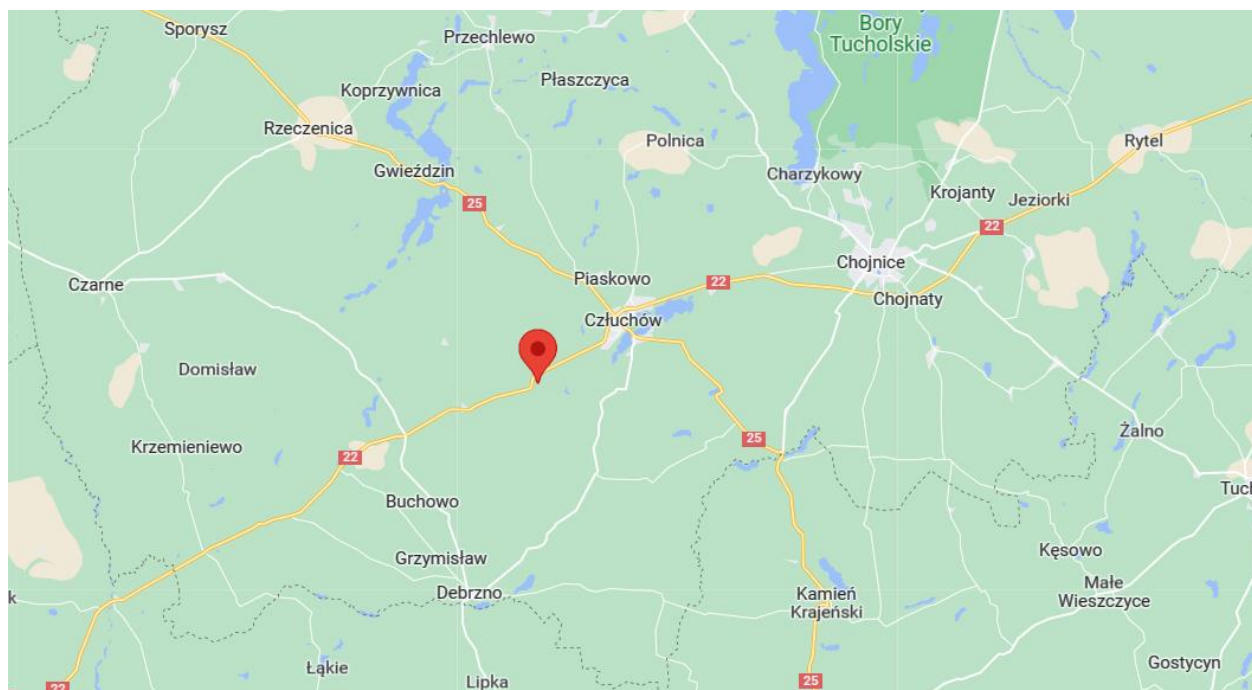
Źródło: Rysunek MPZP

Karty terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Jaromierz, gmina Człuchów powiat człuchowski, .



Źródło: GoogleMap

Jaromierz to kaszubska wieś w województwie pomorskim, w powiecie człuchowskim, w gminie Człuchów, przy drodze krajowej nr DK22. Wieś Jaromierz liczy ponad 200 mieszkańców. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 42,0%. W 2022 roku we wsi Jaromierz oddano do użytku 2 mieszkania. (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Z Człuchów - gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie człuchowskim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie słupskim. W skład gminy wchodzi 25 sołectw: Barkowo, Biskupnica, Brzeźno, Bukowo, Chrzastowo, Czarnoszyce, Dębica, Dobjewo, Głędowo, Jaromierz, Jęczniki Małe, Jęczniki Wielkie, Kołdowo, Krępsk, Kiełpin, Mosiny, Nieżywiec, Polnica, Płonica, Rychnowy, Sieroczyn, Skarszewo, Stółczno, Wierzchowo, Wierzchowo-Dworzec. Siedziba gminy to Człuchów. Gmina

Człuchów ma 10 738 mieszkańców, z czego 48,9% stanowią kobiety, a 51,1% mężczyźni. 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. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 6,05 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz nieznacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Człuchów to 3 249 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 304 mieszkania. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 93,8% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 6,2% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Człuchów to 5,20 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w gminie Człuchów to 134,60 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. 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 tereny niezabudowane o charakterze rolniczym oraz leśnym jak również nieliczne działki zabudowane

budynkami jednorodzinnymi. Tereny inwestycyjne z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości ok. 6 km od centrum Człuchowa..

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej; działka nr 74/3 przylega do działki 5132/4 (i dalej działka 139), które są własnością Gminy. Działka nr 74/4 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez działkę 74/3. Działka nr 74/5 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez działki nr 74/3 i 74/4. Przy sprzedaży osobnej należy zapewnić działkom nr 74/5 i 74/4 dostęp do drogi publicznej .

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ nieruchomość położona jest w pobliżu drogi nr DK 22.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniane nieruchomości stanowi działki nr:

- 74/3 obszaru 9318 m²,
- 74/4 obszaru 5031 m²,
- 74/5 obszaru 10627 m².

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Jaromierz, działki nr 74/3, 74/4 oraz 74/5
KW nr SL1Z/00013700/5

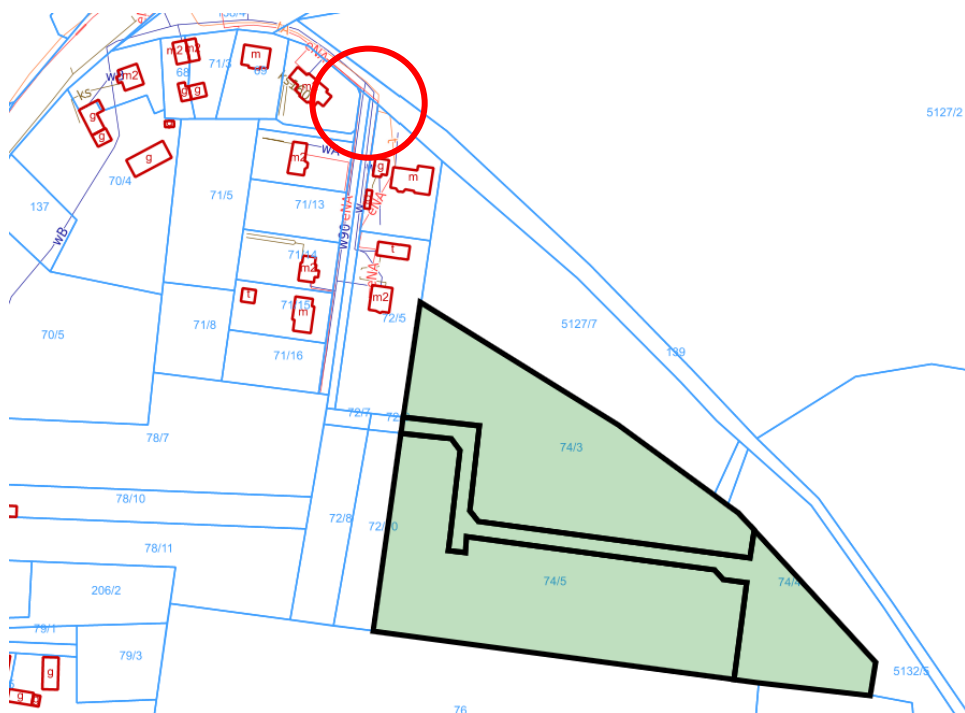
Obszary działek o nieregularnym kształcie są nieogrodzone i niezabudowane. Dojazd do nieruchomości możliwy nieutwardzoną drogą gruntową.

Działki położone są na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu ukształtowania terenu.



Źródło: Geoportal

Uzbrojenie techniczne - energia elektryczna oraz wodociąg w działce drogowej nr 139 w odległości około 200 m.

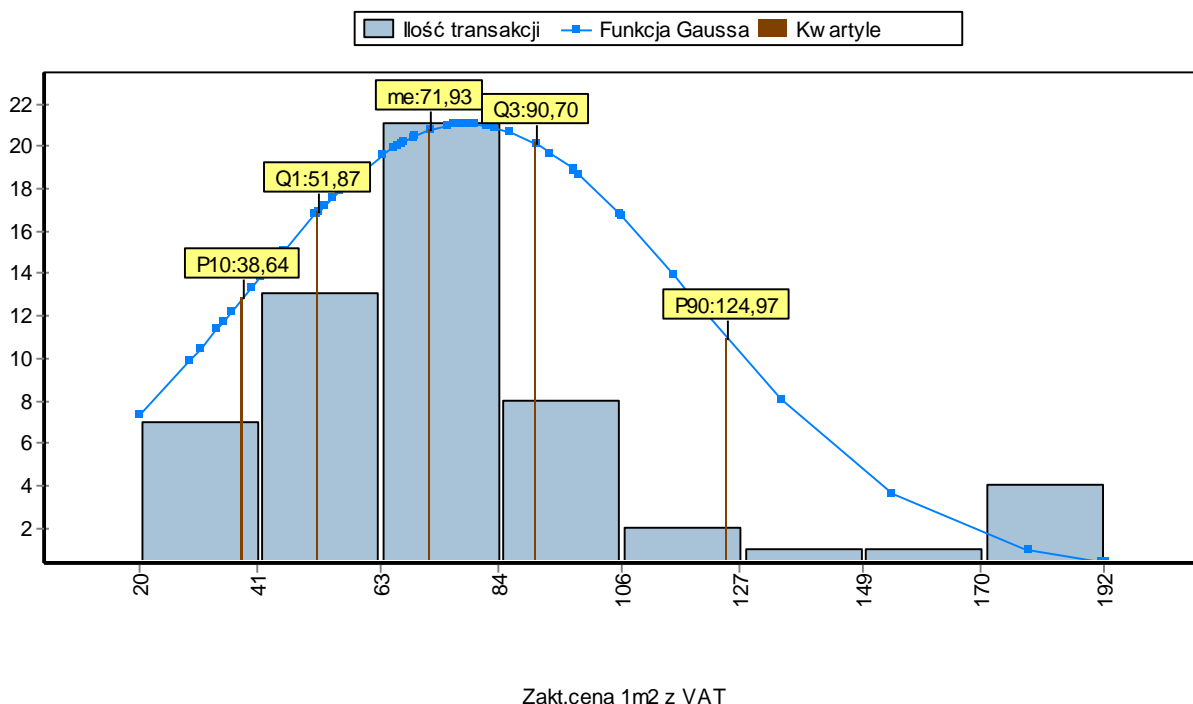


Działki są niezagospodarowane, zaczynają porastać samosiewami drzew i krzewów. W sąsiedztwie rozpoczęte inwestycje związane z budową domów jednorodzinnych. Od strony północno-wschodniej sąsiaduje z terenami leśnymi.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy wiejskiej Człuchów w okresie od stycznia 2022 do dnia wyceny.

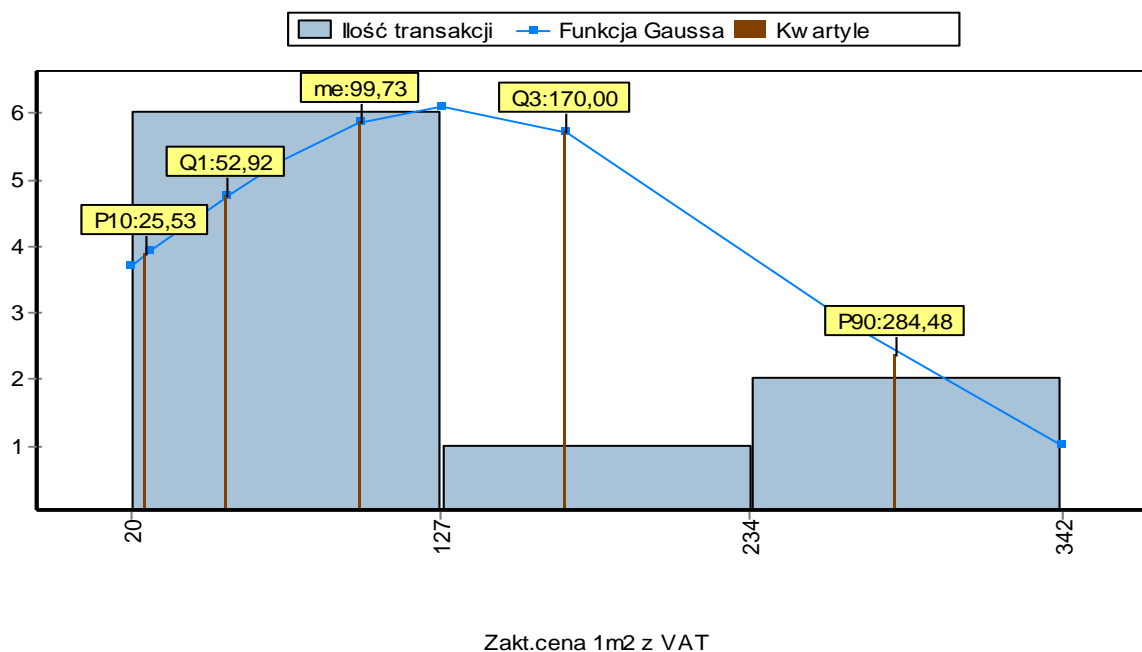
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 38,64 zł/m² do 124,97 zł/m², przy wartości przeciętnej 71,93 zł/m².

Ze względu na specyfikę działki badanie rynku poszerzono o badanie dużych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie powiatu człuchowskiego i chojnickiego w analogicznym czasie.

Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 25,53 zł/m² do 284,48 zł/m², przy wartości przeciętnej 99,75 zł/m².

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. 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.

7.2. 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 korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze (art. 153.1 Ustawy) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

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.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową 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 |
|-----------------|-------------|-------------------------------|---|
| kwi 22 | Rychnowy | 1539 | 191,68 |
| lis 22 | Chojnice | 4981 | 167,84 |
| gru 22 | Chojnice | 22233 | 127,20 |
| paź 22 | Chojniczki | 6016 | 99,73 |
| sty 22 | Nieżywieć | 1951 | 97,39 |
| lip 22 | Rychnowy | 2237 | 79,96 |
| lut 23 | Kołodowo | 3159 | 77,56 |
| cze 22 | Krojanty | 11405 | 71,55 |
| paź 22 | Chojnice | 2365 | 154,33 |
| paź 22 | Chojniczki | 6016 | 99,73 |
| gru 22 | Pawłówko | 2400 | 130,00 |
| mar 22 | Chojniczki | 2251 | 102,18 |

| | |
|---------------------|-----------|
| cena max | 191,68 zł |
| cena min | 71,55 zł |
| cena średnia | 116,60 zł |

| zakres współczynnika | wpływ [%] | min | max |
|--------------------------------------|-----------|-------|-------|
| | 100% | 0,614 | 1,645 |
| Lokalizacja | 33% | 0,203 | 0,543 |
| Powierzchnia | 16% | 0,098 | 0,263 |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | 30% | 0,184 | 0,493 |
| Dostępność komunikacyjna | 15% | 0,092 | 0,247 |
| Inne czynniki wpływające na popyt | 6% | 0,037 | 0,099 |

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

| Cecha | Waga | Zróznicowanie cech |
|--------------------------------------|------|---|
| Lokalizacja | 33% | b.korzystna korzystna średniokorzystna |
| Powierzchnia | 16% | do 2.000 m ² od 2.000 - 4.000 m ² od 4.000 - 8.000 m ² powyżej 8.000 m ² |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | 30% | korzystny średniokorzystny zadowalający |
| Dostępność komunikacyjna | 15% | dobra średnia zadowalająca |
| Inne czynniki wpływające na popyt | 6% | wpływające dodatnio neutralne/równoważące wpływające ujemnie |

| Cechy | Charakterystyka nieruchomości | |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| | cena minimalna | cena maksymalna |
| Lokalizacja | średniokorzystna | b.korzystna |
| Powierzchnia | powyżej 8.000 m ² | do 2.000 m ² |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | zadowalający | korzystny |
| Dostępność komunikacyjna | zadowalająca | dobra |
| Inne czynniki wpływające na popyt | wpływające ujemnie | wpływające dodatnio |

Działka nr 74/3

| Cechy | Charakter wycenianej nieruchomości | Współczynnik |
|---|------------------------------------|--------------|
| Lokalizacja | średniokorzystna | 0,203 |
| Powierzchnia | powyżej 8.000 m ² | 0,098 |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | zadowalający | 0,184 |
| Dostępność komunikacyjna | zadowalająca | 0,092 |
| Inne czynniki wpływające na popyt | neutralne | 0,068 |
| Suma współczynników | | 0,645 |
| $W = C\acute{s}r \times U_i \times K$ | | |
| Cena średnia Cśr | 116,60 zł | |
| Suma współczynników U _i | 0,645 | |
| współczynnik K | 0,90 | |
| wartość 1m ² | 67,69 zł | |
| powierzchnia w m ² | 9318 | |
| wartość nieruchomości | 630 735 zł | |
| <i>słownie: sześćset trzydzieści tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych</i> | | |

Działka nr 74/4

| Cechy | Charakter wycenianej nieruchomości | Współczynnik | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|--------------|------------------------------|-----------|---------------------------|-------|------------------|------|-------------------------|----------|-------------------------------|------|-----------------------|-------------------|
| Lokalizacja | średniokorzystna | 0,203 | | | | | | | | | | | | |
| Powierzchnia | od 4.000 - 8.000 m ² | 0,153 | | | | | | | | | | | | |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | zadowalający | 0,184 | | | | | | | | | | | | |
| Dostępność komunikacyjna | zadowalająca | 0,092 | | | | | | | | | | | | |
| Inne czynniki wpływające na popyt | czynniki wpływające ujemnie | 0,037 | | | | | | | | | | | | |
| Suma współczynników | | 0,669 | | | | | | | | | | | | |
| <p>$W = C_{\text{śr}} \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Cena średnia $C_{\text{śr}}$</td> <td style="padding-left: 20px;">116,60 zł</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Suma współczynników U_i</td> <td style="padding-left: 20px;">0,669</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">współczynnik K</td> <td style="padding-left: 20px;">0,90</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">wartość 1m²</td> <td style="padding-left: 20px;">70,20 zł</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">powierzchnia w m²</td> <td style="padding-left: 20px;">5031</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">wartość nieruchomości</td> <td style="padding-left: 20px;">353 176 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: trzysta pięćdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt sześć złotych</i></p> | | | Cena średnia $C_{\text{śr}}$ | 116,60 zł | Suma współczynników U_i | 0,669 | współczynnik K | 0,90 | wartość 1m ² | 70,20 zł | powierzchnia w m ² | 5031 | wartość nieruchomości | 353 176 zł |
| Cena średnia $C_{\text{śr}}$ | 116,60 zł | | | | | | | | | | | | | |
| Suma współczynników U_i | 0,669 | | | | | | | | | | | | | |
| współczynnik K | 0,90 | | | | | | | | | | | | | |
| wartość 1m ² | 70,20 zł | | | | | | | | | | | | | |
| powierzchnia w m ² | 5031 | | | | | | | | | | | | | |
| wartość nieruchomości | 353 176 zł | | | | | | | | | | | | | |

Działka nr 74/5

| Cechy | Charakter wycenianej nieruchomości | Współczynnik |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| Lokalizacja | średniokorzystna | 0,203 |
| Powierzchnia | powyżej 8.000 m ² | 0,098 |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | zadowalający | 0,184 |
| Dostępność komunikacyjna | zadowalająca | 0,092 |
| Inne czynniki wpływające na popyt | czynniki wpływające ujemnie | 0,037 |
| Suma współczynników | | 0,614 |

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

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Cena średnia C \acute{s} r | 116,60 zł |
| Suma współczynników U $_i$ | 0,614 |
| współczynnik K | 0,90 |
| wartość 1m ² | 64,43 zł |
| powierzchnia w m ² | 10627 |
| wartość nieruchomości | 684 698 zł |

słownie: sześćset osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt osiem 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:

Działka nr 74/3

$Wm_n = 630\,735 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 473\,051 \text{ zł}$

$Wm_n = 473\,051 \text{ zł}$

słownie: czterysta siedemdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt jeden złotych

Działka nr 74/4

$Wm_n = 353\,176 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 264\,882 \text{ zł}$

$Wm_n = 264\,882 \text{ zł}$

słownie: dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt dwa złote

Działka nr 74/5

$Wm_n = 684\,698 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 513\,524 \text{ zł}$

$Wm_n = 513\,524 \text{ zł}$

słownie: pięćset trzysta trzy tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość rynkowa przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

| | |
|------------------------|---|
| Działka nr 74/3 | 630 735 zł |
| | <i>słownie: sześćset trzydzieści tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych</i> |
| Działka nr 74/4 | 353 176 zł |
| | <i>słownie: trzysta pięćdziesiąt trzy tysiące sto siedemdziesiąt sześć złotych</i> |
| Działka nr 74/5 | 684 698 zł |
| | <i>słownie: sześćset osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych</i> |

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

| | |
|------------------------|--|
| Działka nr 74/3 | 473 051 zł |
| | <i>słownie: czterysta siedemdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt jeden złotych</i> |
| Działka nr 74/4 | 264 882 zł |
| | <i>słownie: dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt dwa złote</i> |
| Działka nr 74/5 | 513 524 zł |
| | <i>słownie: pięćset trzynaście tysięcy pięćset dwadzieścia cztery złote</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/00013700/5: HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 320672,07 zł ; na rzecz - Krzysztof Babiński.
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. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.

9. 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.
10. 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.
11. 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
12. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił wiarygodnych informacji na jej temat.
13. 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.
14. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.
15. Przy sprzedaży osobnej należy zapewnić działkom nr 74/5 i 74/4 dostęp do drogi publicznej .

Pruszcz Gdański, 20.06.2023 r.

Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Karta terenu MPZP
3. Wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 13.04.2023 r.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Jaromierz , działki nr 74/3, 74/4 oraz 74/5
KW nr SL1Z/00013700/5



Załącznik nr 2 Karta terenu MPZP

§ 11. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2.MN, 5.MN, 29.MN, 35.N, 36.MN, 38.MN, 41.MN, 42.MN, 45.MN, (nowe tereny zespołów zabudowy)

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne,

b) lokalizacja zabudowy towarzyszącej, w tym garaży,

c) lokalizacja zabudowy gospodarczej, inwentarskiej i budowli rolniczych w obrębie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, zabudowy zagrodowej,

d) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

e) dojścia i dojazdy oraz miejsca parkingowe dla potrzeb własnych.

2. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 1,0;

4) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na rysunku planu - załącznik nr I do niniejszej uchwały.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w terenach 2.MN, 41.MN, 45.MN znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 5 niniejszej uchwały Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;

2) w terenie 5.MN, położonym w sąsiedztwie linii kolejowej uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, tj.:

a) zakaz sytuowania nowych budynków i budowli w granicach pasa 10 m od granicy obszaru kolejowego lub 20 m od skrajnego toru,

b) wykonanie robót budowlanych wymaga każdorazowego uzgodnienia z zarządcą infrastruktury kolejowej w granicach pasa 20 m od granicy obszaru kolejowego,

c) zakaz wykonywania robót ziemnych w granicach pasa 4 m od granicy obszaru kolejowego;

3) w terenach 5.MN, 29.MN znajduje się napowietrzna linia SN, wzdłuż której obowiązuje 15m pas ograniczeń w zagospodarowaniu związany z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci.

4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) maksymalna wysokość budynków':

a) dla budynków' mieszkalnych - 9,5m,

b) dla budynków' towarzyszących - 6,0m;

2) geometria dachu:

a) nad główną bryłą budynku mieszkalnego dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 35° i nie więcej niż 45"; lub dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 25° i nie więcej niż 45", dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,

b) dla budynków' towarzyszących dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu nie mniej niż 20°.

3) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków' o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków' i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków' ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

§ 27. Przeznaczenie terenu oraz zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy dla terenów komunikacyjnych dróg wewnętrznych: 06.KDW, 07.KDW, 08.KDW, 09.KDW, 010.KDW, 011.KDW, 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i sposoby zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny - droga wewnętrzna;

2) sposoby zagospodarowania:

a) lokalizacja chodników,

b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,

c) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) lokalizacja zjazdów.

2. Parametry techniczne, wyposażenie, dostępność:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

2) dostępność terenów przyległych do dróg bez ograniczeń;

- 3) lokalizacja zjazdów z dróg publicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.
4. Zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie dotyczy.

Rzecznik 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 Jolanty Hryszkiewicz prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp/14/2023 dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 74/3, 74/4 oraz 74/5, położonej w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów – KW nr SL1Z/00013700/5, informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 1 668 609 zł wartości rynkowej.

Poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze następujące nieruchomości:

1. Prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 72/7 obszaru 175 m² i 72/9 obszaru 129 m², położonej w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów – KW nr SL1Z/00037400/6
2. Udział w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 8 położonej na kondygnacji pierwszej i drugiej budynku mieszkalnego nr 13 zlokalizowanej w Człuchowie przy ulicy Królewskiej KW nr SL1Z/00022801/9
3. Udział w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 49/9, 49/32 oraz 49/50 łącznego obszaru 5168 m² wraz z prawem własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 49/10 obszaru 4960 m² położonych w Człuchowie przy ulicy Kettlinga nr 11 oraz 13 – KW nr SL1Z/00011755/1, SL1Z/00025881/4, SL1Z/00011814/3.

Zgodnie z informacją Syndyka masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 3 296 596 zł wartości rynkowej. Stąd wynika, że:

- 1) udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 74/3, 74/4 oraz 74/5, położonej w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów – KW nr SL1Z/00013700/5 wynosi 51 %.
- 2) udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 72/7 obszaru 175 m² i 72/9 obszaru 129 m², położonej w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów – KW nr SL1Z/00037400/6 wynosi 2 %
- 3) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 8 położonej na kondygnacji pierwszej i drugiej budynku mieszkalnego nr 13 zlokalizowanej w Człuchowie przy ulicy Królewskiej KW nr SL1Z/00022801/9 wynosi 14 %.

4) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 49/9, 49/32 oraz 49/50 łącznego obszaru 5168 m² wraz z prawem własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 49/10 obszaru 4960 m² położonych w Człuchowie przy ulicy Ketlinga nr 11 oraz 13 – KW nr SL1Z/00011755/1, SL1Z/00025881/4, SL1Z/00011814/3 wynosi 33 %.

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

