

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 Czartołomie nr 5
działka nr 3/9 obręb ewidencyjny Czartołomie
gmina Chojnice, powiat chojnicki
KW nr SL1C/00032246/3

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 31.10.2023 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 3/9. Nieruchomość położona w miejscowości Czartołomie nr 5 obręb ewidencyjny Czartołomie zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 63,60 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 18,70 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1C/00032246/3.

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

3. Oszacowana wartość

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

Wartość nieruchomości	218 167 zł
	<i>słownie: dwieście osiemnaście tysięcy sto sześćdziesiąt siedem złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	141 809 zł
	<i>słownie: sto czterdzieści jeden tysięcy osiemset dziewięć złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 31.10.2023 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	7
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	11
6. ANALIZA RYNKU	13
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	14
7.1. METODYKA WYCENY	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	15
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	16
8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	18
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	20

Operat szacunkowy zawiera 26 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę nr 3/9. Nieruchomość położona w miejscowości Czartołomie nr 5 obręb ewidencyjny Czartołomie, objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1C/00032246/3.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 3/9 obszaru 298 m². Nieruchomość położona w miejscowości Czartołomie nr 5, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 63,60 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 18,70 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

Zlecniodawca: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Grzegorza Wichrowskiego

3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr SL1C/00032246/3
- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 13.09.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Chojnice

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- | | |
|--|---------------|
| • Data sporządzenia Operatu szacunkowego: | 31.10.2023 r. |
| • Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 31.10.2023 r. |
| • Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: | 13.09.2023 r. |
| • Data oględzin nieruchomości: | 13.09.2023 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 24.10.2023 r. księgi wieczystej KW nr SL1C/00032246/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Chojnicach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR SL1C/00032246/3

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość: Czartołomie
Numer działki: 3/9
Obszar: 0,0298 ha
Sposób korzystania: Teren Zabudowany

Podrubryka - BUDYNEK

Przeznaczenie budynku: BUDYNEK MIESZKALNY O POW. ZABUDOWY 63,6 M2
Odrębność: NIE
Przyłączenie księga wieczysta: / 00027613 /

Przeznaczenie budynku: BUDYNEK GOSPODARCZY O POW. 18,7 M2
Odrębność: NIE
Przyłączenie księga wieczysta: / 00027613 /

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Sławomir Jan Zakrzewski i Barbara Zakrzewska - wspólność ustawowa majątkowa
małżeńska - udział - 1/1

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

brak wpisów

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

brak wpisów.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 07.09.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	chojnicki
Jednostka ewidencyjna:	220203_2, Chojnice G
Obręb:	0005, Czartołomie

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
3/9	0,0298	B	0,0298

Powierzchnia łączna [ha]	0,0298
--------------------------	--------

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. **STAN OTOCZENIA**

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Czartołomie , gmina Chojnice, powiat chojnicki.

Czartołomie - wieś w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie chojnickim, w gminie Chojnice. Według rejestru zabytków NID na listę zabytków wpisany jest zespół dworski z 1 poł. XIX-XX, nr rej.: A/515/1-2 z 16.12.1998: dwór i park. Dwór wybudowany został w 1905 przez rodzinę von Fischer, właścicieli majątku. Po wojnie majątek znacjonalizowano i włączono do Zakładu Doświadczalnego Ziemniaka z siedzibą w Zamartem. Zespół pałacowo-parkowy leży w sołectwie Czartołomie-Jarcewo.

Wieś Czartołomie ma 173 mieszkańców. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 8,1%.



Źródło: GoogleMap

Gmina Chojnice leży w Borach Tucholskich w południowo - zachodniej części województwa pomorskiego w powiecie chojnickim. Graniczy z Miastem Chojnice oraz gminą Czersk, gminą Brusy, gminą Konarzyny i Człuchów oraz gminami: Tuchola, Kęsowo i Kamień Krajeński. Centralna część gminy związana z miastem Chojnice i południowa część o charakterze rolniczym są gęściej zaludnione (ok. 85% ludności) od części północnej gminy, gdzie dominują w użytkowaniu lasy, a działalność turystyczna odgrywa istotną rolę w gospodarce. Na terenie gminy leży około 40 różnej wielkości jezior. Dobrze czują się tu zarówno turyści przyjeżdżający na wczasy pobytowe, jak i osoby preferujące wypoczynek czynny: kajakarze, żeglarze, wędkarze, grzybiarze oraz miłośnicy wycieczek pieszych, rowerowych i konnych. Do najważniejszych turystycznych wsi należy zaliczyć Charzykowy, Funkę, Bachorze i Swornegacie. Duża lesistość, łańcuchy jezior polodowcowych, liczne rzeki i strumienie (Brda, Zbrzyca,

Chocina, Czerwona Struga) to główne walory przyciągające tu turystów spragnionych kontaktu z przyrodą. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców gminy wzrosła o 27,1%. Średni wiek mieszkańców wynosi 37,6 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2020 roku w gminie Chojnice oddano do użytku 143 mieszkania. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Chojnice to 5 294 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 274 mieszkania. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 86,7% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 13,3% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Chojnice to 4,84 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 2020 roku w gminie Chojnice to 138,70 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 99,09% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 96,13% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 92,54% mieszkań posiada łazienkę, 80,09% korzysta z centralnego ogrzewania, a 14,05% z gazu sieciowego.

Powiat chojnicki to powiat województwie pomorskim. Centrum gospodarczym powiatu jest jego największy ośrodek miejski, siedziba powiatu - Chojnice. Miasto skupia ponad połowę podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w powiecie, tam również skoncentrowana jest się działalność okołobiznesowa i zlokalizowane są instytucje istotne dla rozwoju gospodarczego. Od kilku lat na terenie powiatu obserwuje się stały wzrost liczby rejestrowanych podmiotów gospodarczych, większość z tych podmiotów zajmuje się działalnością usługową i handlową ale na terenie powiatu prowadzona jest działalność produkcyjna przede wszystkim w sektorze przetwórstwa drewna, przetwórstwa spożywczego, budownictwa oraz przemysłu maszynowego i metalowego. Powiat Chojnicki cechuje się wysokimi walorami dla rozwoju turystyki wynikającymi

przede wszystkim z uwarunkowań przyrodniczych. Dodatkowym walorem jest zachowana w dużym stopniu regionalna kultura kaszubska oraz wiele cennych zabytków kultury materialnej. Główne funkcje turystyczne terenu powiatu to funkcje wypoczynkowa i krajoznawcza. W ostatnich latach na terenie powiatu widać wzrost znaczenia usług turystycznych, a także gastronomii i handlu. handel i turystyka.

5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne wchodzące w skład budynku szeregowego, budynki Zakładu Doświadczalnego Hodowli i Aklimatyzacji Roślin Niezychowice, stary spichlerz oraz dwór jak również tereny niezabudowane o charakterze rolniczym.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w północno wschodniej części wsi. Wieś znajduje się w odległości około 4 km od Chojnic. W pobliżu wycenianej nieruchomości nie ma sklepów, punktów usługowych oraz budynków użyteczności publicznej.

Przedmiotowa nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, która jest w części brukowana a w części asfaltowa. Dostęp realizowany jest przez działkę drogową nr 3/7, będącą własnością Gminy

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ położona jest ona w bliskiej odległości od Chojnic oraz w pobliżu drogi nr DP2628G.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 3/9 obszaru 298 m². Obszar w kształcie zbliżonym do prostokąta jest częściowo ogrodzony jednak ogrodzenie jest w złym stanie technicznym, jego północny oraz południowy bok przylega do działki drogowej nr 3/7.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Jednokondygnacyjny budynek z poddaszem użytkowym wybudowany został w systemie tradycyjnym, jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty blachodachówką. Budynek jest nieocieplony a tynki cementowe wymagają uzupełnienia w obrębach otworów drzwiowych i okiennych. Stolarka okienna PCV.

Na podstawie zapisów wieczystoksięgowych przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 63,60 m².

Budynek został częściowo odbudowany po pożarze w 2019 r. Budynek wymaga jeszcze dokończenia niektórych prac wykończeniowych i remontowych.

Standard wykończenia

Parter:

- wiatrołap - podłoga terakota, ściany tynk strukturalny do wysokości około 1,7m powyżej tynk malowany,
- kuchnia - podłoga terakota, ściany tynk malowany, w ciągu roboczym glazura. W pomieszczeniu znajduje się zabudowa meblowa ze sprzętem AGD,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany. W pokoju znajdują się schody drewniane na poddasze użytkowe,
- pokój - podłoga panele, ściany malowane,

- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura, Otwory drzwiowe niewykończone, stolarka drzwiowa zamontowana „na surowo”. Na wyposażeniu łazienki znajduje się umywalka, kabina prysznicowa oraz toaleta. W łazience znajduje się wyjście do drugiego wiatrołapu z wyjściem na zewnątrz, który pełni również funkcję kotłowni,
- wiatrołap/kotłownia - podłoga w części terakota (prace wymagają dokończenia), ściany częściowo glazura a w części tynk surowy (prace wymagają dokończenia), sufit otwarty wymaga zamknięcia, otwory drzwiowe niewykończone.

Poddasze użytkowe (w trakcie prac remontowo-wykończeniowych):

- przedpokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura oraz tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia są umywalka, wanna narożna oraz toaleta.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną
- wodnokanalizacyjną z sieci gminnej
- centralne ogrzewanie zasilane z kotła na ekogroszek. W pomieszczenia znajdują się grzejniki płytowe, w łazience na parterze grzejnik drabinkowy.

Na posesji znajduje się również budynek gospodarczy murowany w technologii tradycyjnej, przykryty jednospadowym dachem o konstrukcji drewnianej przekryty (prawdopodobnie) papą. Budynek nie został udostępniony do oględzin. Do budynku dostawiona jest niezwiązana na stałe z gruntem drewniana szopa, która pełni rolę kurnika

Posesja jest częściowo ogrodzona i w niewielkim stopniu zagospodarowana. Podwórko od strony północnej w większości stanowi wybieg dla kur.

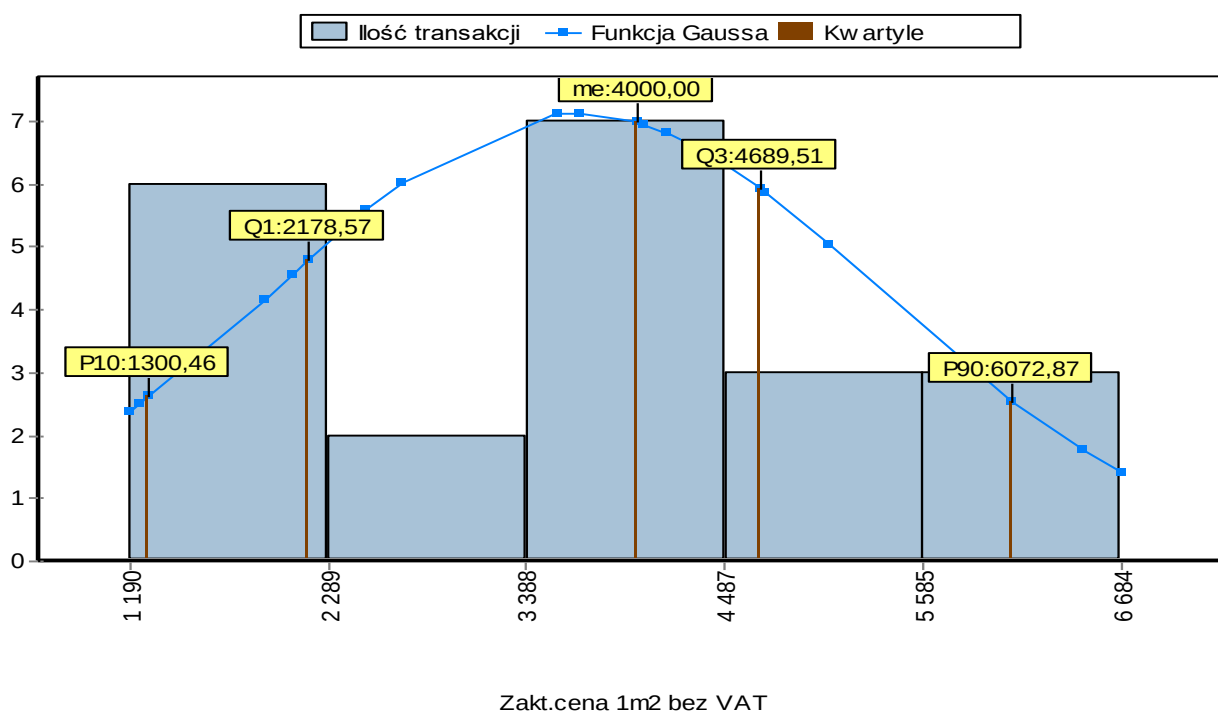
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 13.09.2023 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono, jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny - dobry, wymaga dokończenia prac remontowo-wykończeniowych,
- w części obejmującej budynek gospodarczy - do remontu,
- w części działki - do uprzątnięcia i zagospodarowania.

6. ANALIZA RYNKU

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

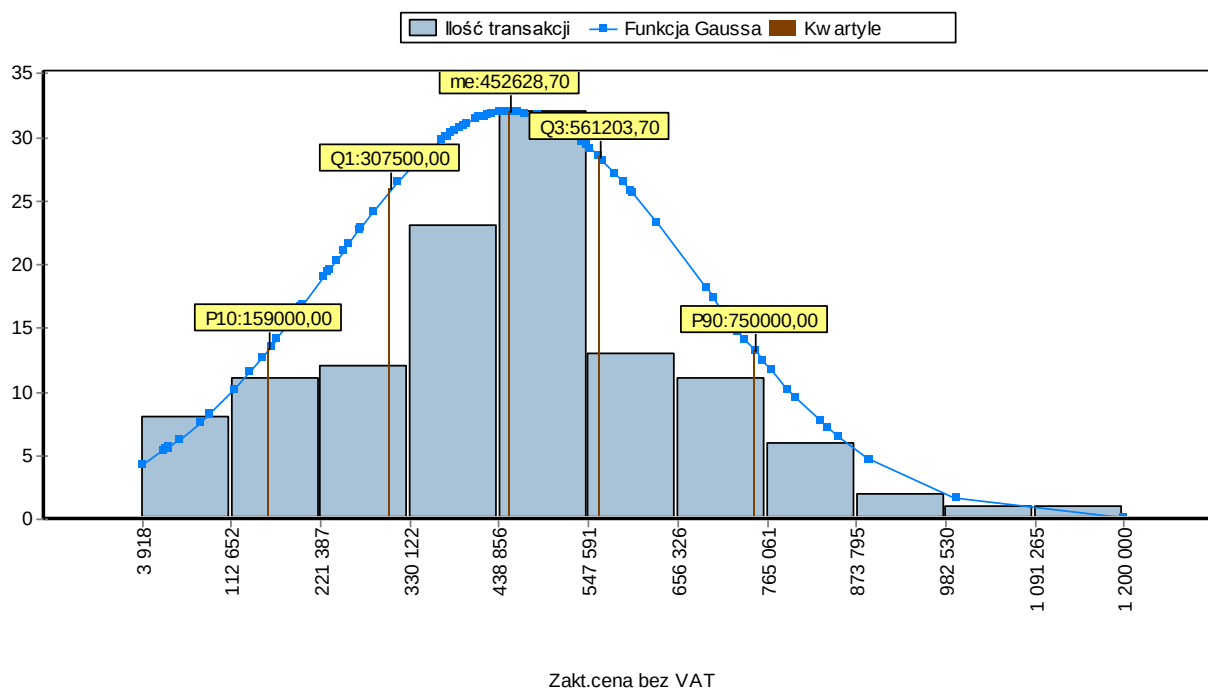
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 1.300,46 zł/m² do 6.072,87 zł/m², przy wartości przeciętnej 4.000 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 159.000 zł do 750.000 zł, przy wartości przeciętnej 452.628 zł.

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 w metodą porównywania parami.

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.

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	Zróźnicowanie cech
Lokalizacja	33%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia budynku	18%	duża średnia mała
Powierzchnia działki	15%	powyżej 1100 m ² od 800 - 1100 m ² od 500 - 800 m ² do 500 m ²
Stan techniczny budynku	30%	do bieżącego remontu do remontu/wykończenia do remontu kapitalnego
Dostępność komunikacyjna	4%	dobra zadowalająca

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w porównywalnym 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 Czartolomie nr 5										
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Obiekt badany	Obiekt nr 1 Chojnice ul. Waryńskiego		Obiekt nr 2 Czersk ul. Starego Urzędu		Obiekt nr 3 Chojniczki ul. Chojnicka	
	cena rynkowa prawa w zł			0	399 000	poprawki w zł	150 000	poprawki w zł	230 000	poprawki w zł
	data transakcji / wyceny	C _{max}	399 000	31.10.2023	lip 23		kwi 23		lut 23	
	powierzchnia zabudowy/budynku w m ²	C _{min}	150 000	63,60	79,00		79,00		77,00	
	powierzchnia działki w m ²	Δ C	249 000	298	721		430		1888	
cena 1 m ² skorygowana na dzień wyceny					399 000 zł		150 000 zł		230 000 zł	
1	Lokalizacja	33%	82 170	małokrzysta	korzystna	-82170	małokrzysta	0	małokrzysta	0
2	Powierzchnia budynku	18%	44 820	średnia	średnia	0	średnia	0	średnia	0
3	Powierzchnia działki	15%	37 350	do 500 m ²	od 500 - 800 m ²	-12450	do 500 m ²	0	powyżej 1100 m ²	-37350
4	Stan techniczny budynku	30%	74 700	do remontu/wykończenia	do bieżącego remontu	-37350	do remontu kapitalnego	37350	do remontu kapitalnego	37350
5	Dostępność komunikacyjna	4%	9 960	zadowalająca	dobra	-9960	dobra	-9960	dobra	-9960
	Suma					-141930		27390		-9960
Wartość po poprawkach					257 070 zł		177 390 zł		220 040 zł	
Wartość rynkowa nieruchomości					218 167 zł					
słownie:dwieście osiemnaście tysięcy sto sześćdziesiąt siedem 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 wpływające na wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -20%

Suma 35%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 218\,167 \text{ zł} \times (1 - 35\%) = 141\,809 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 141\,809 \text{ zł}$$

słownie: sto czterdzieści jeden tysięcy osiemset dziewięć złotych

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Wartość rynkowa nieruchomości	218 167 zł
	<i>słownie: dwieście osiemnaście tysięcy sto sześćdziesiąt siedem złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	141 809 zł
	<i>słownie: sto czterdzieści jeden tysięcy osiemset dziewięć 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, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie 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 SL1C/00032246/3 brak wpisów.
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 podatkowi 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, 31.10.2023 r.

Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

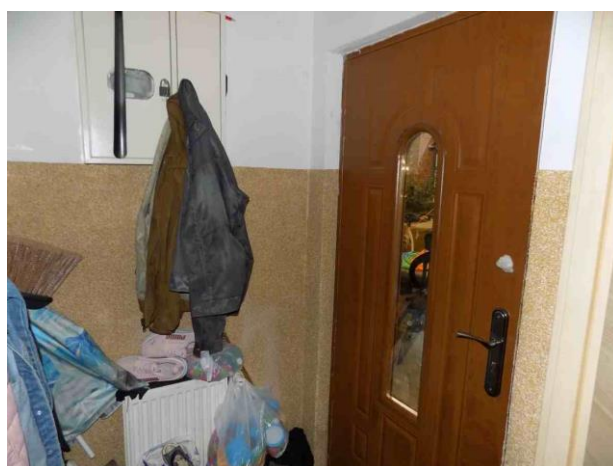
1. Dokumentacja fotograficzna
2. Karta terenu MPZP
3. Wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

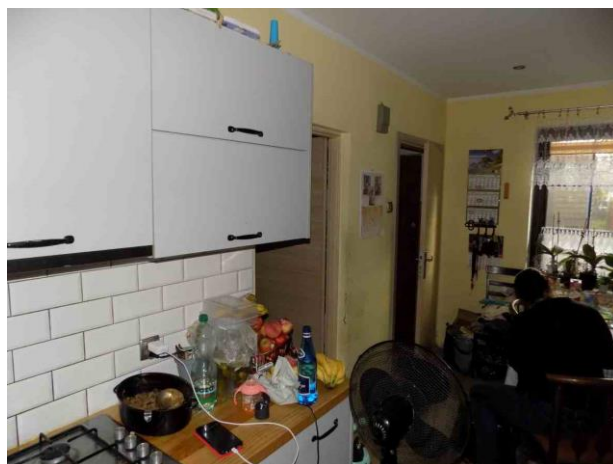
Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 13.09.2023 r.

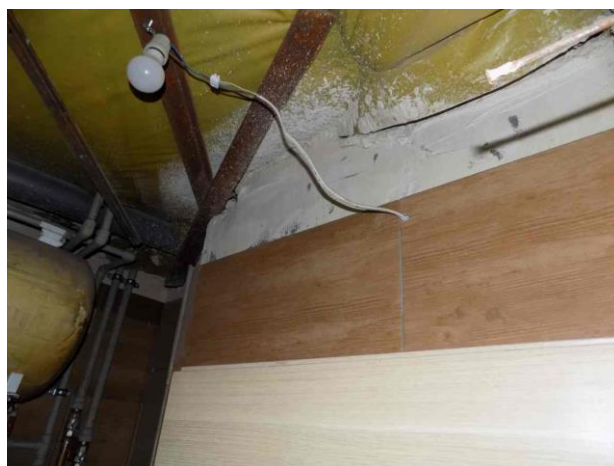
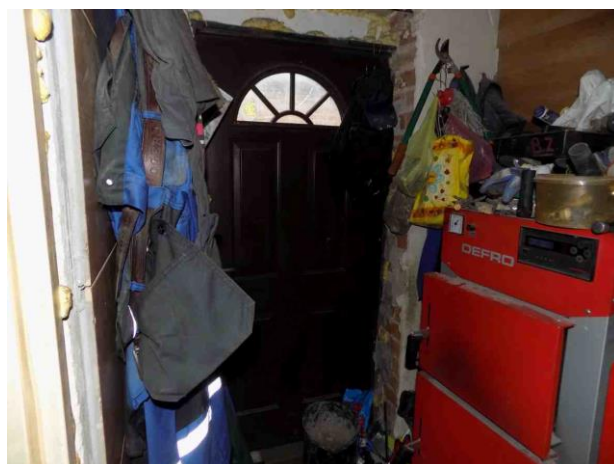
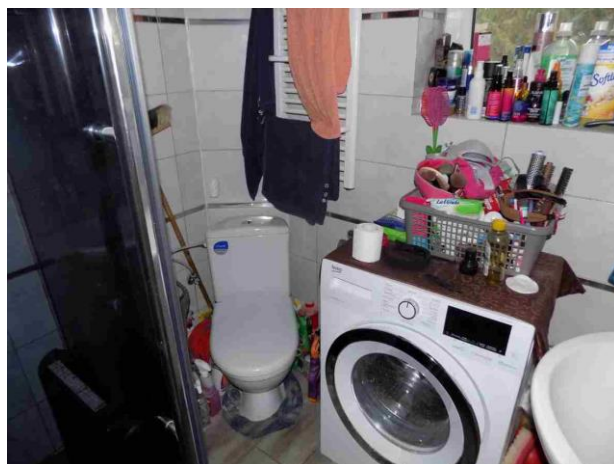
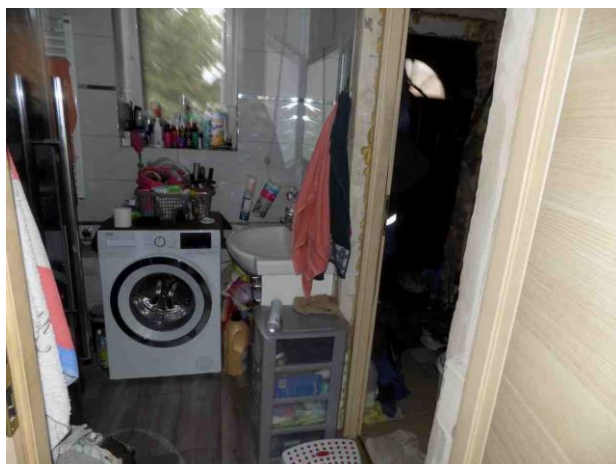


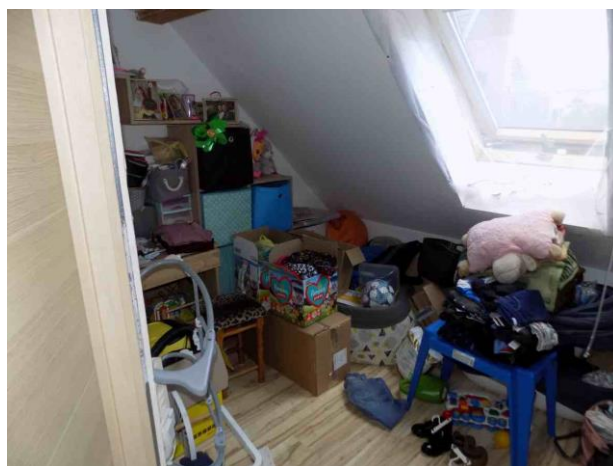
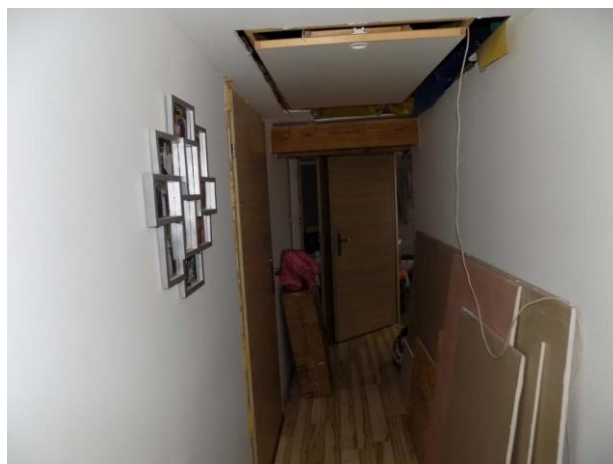
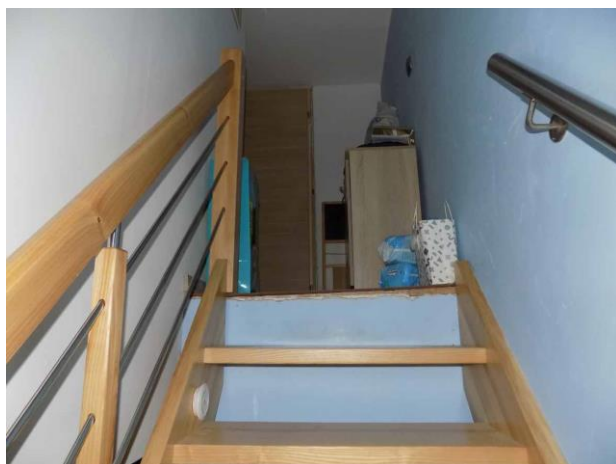
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czartołomie nr 5, działka nr 3/9, obręb ewidencyjny Czartołomie
KW nr SL1C/00032246/3



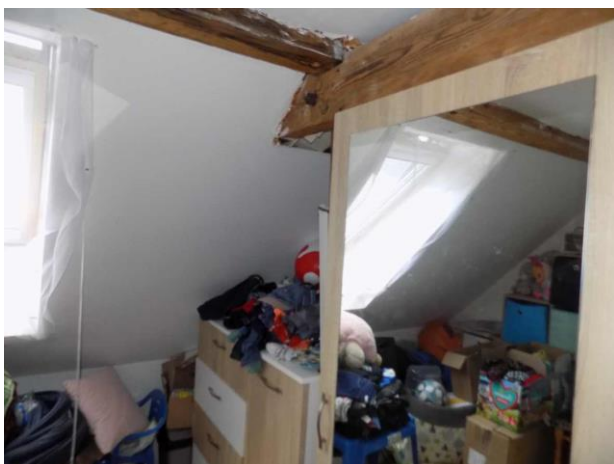
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czartolomie nr 5, działka nr 3/9, obręb ewidencyjny Czartolomie
KW nr SL1C/00032246/3







Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czartolomie nr 5, działka nr 3/9, obręb ewidencyjny Czartolomie
KW nr SL1C/00032246/3



Pruszcz Gdański, 31.10.2023r.

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 Barbary Zakrzewskiej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/839/2023 dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer 3/9 zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Czartołomie nr 5, gmina Chojnice - KW nr SL1C/00032246/3 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 218 167 zł dla wartości rynkowej co oznacza, że udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer 3/9 zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości Czartołomie nr 5, gmina Chojnice - KW nr SL1C/00032246/3 wynosi 100 %.

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

