

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 Czapielski Młyn nr 203
działka nr 424 obręb ewidencyjny Czaple,
gmina Stężycza, powiat kartuski
KW nr GD1R/00017978/1

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 19.06.2023 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 424 obszaru 800 m², położona jest w miejscowości Czapielski Młyn nr 203 obręb ewidencyjny Czaple, gmina Stężycza, powiat kartuski. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem letniskowym o powierzchni użytkowej 69,5 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00017978/1.

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 rynkowa udziału 1/2	180 200 zł
	<i>słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście złotych</i>
<hr/>	
Wartość udziału 1/2 dla sprzedaży wymuszonej	135 150 zł
	<i>słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 19.06.2023 r.

**Autor Operatu szacunkowego
Rzecznawca 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	9
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	11
6. ANALIZA RYNKU	14
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	15
7.1. METODYKA WYCENY	15
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	16
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	16
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	20
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	22

Operat szacunkowy zawiera 30 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Czapielski Młyn nr 203 obręb ewidencyjny Czaple stanowiąca działkę nr 424 obszaru 800 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1R/00017978/1.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 424 obszaru 800 m². Nieruchomość położona w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, zabudowana jest budynkiem letniskowym o powierzchni użytkowej 69,5 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 GD1R/00017978/1
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 28.05.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Stężyca

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 19.06.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 19.06.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 28.05.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 28.05.2023 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 27.07.2023 r. księgi wieczystej KW nr GD1R/00017978/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Kartuzach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1R/00017978/1

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość: Czaple
Numer działki: 424
Obszar: 0,0800 ha
Sposób korzystania: Rola

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

1. Wojciech Paweł Larczyński - udział - 1/2
2. Dariusz Jerzy Larczyński - udział - 1/2

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Wzmianka nr DZ. KW./GD1R/8308/23/1 z dnia 12.05.2023 r. - Wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu sądowym

DZIAŁ IV - HIPOTEKI

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 311,61 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, Inspektorat Gdańsk-Wrzeszcz - wpisano na udziale 1/2 części Dariusza Larczyńskiego
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 448,08 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, Inspektorat Gdańsk-Wrzeszcz - wpisano na udziale 1/2 części Dariusza Larczyńskiego
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 27284,51 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, Inspektorat Gdańsk-Wrzeszcz - wpisano na udziale 1/2 części Dariusza Larczyńskiego

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 07.06.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kartuski
Jednostka ewidencyjna:	220506 2, Stężycza
Obręb:	0002, Czaple gm. Stężycza

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
424	0,0800	Bp	0,0800

Powierzchnia łączna [ha]	0,0800
--------------------------	--------

Nr ewidencyjny:	205
Identyfikator:	220506_2.0002.205_BUD
Działka:	220506_2.0002.424
Adres lub położenie:	Czaple 203
Rodzaj wg KŚT:	pozostałe budynki niemieszkalne
Główna funkcja	0
Kondygnacja nad/pod	2/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	55

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 XXXVIII/355/2010 Rady Gminy Stężycza z dnia 15 czerwca 2010 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych UT - tereny zabudowy letniskowej.



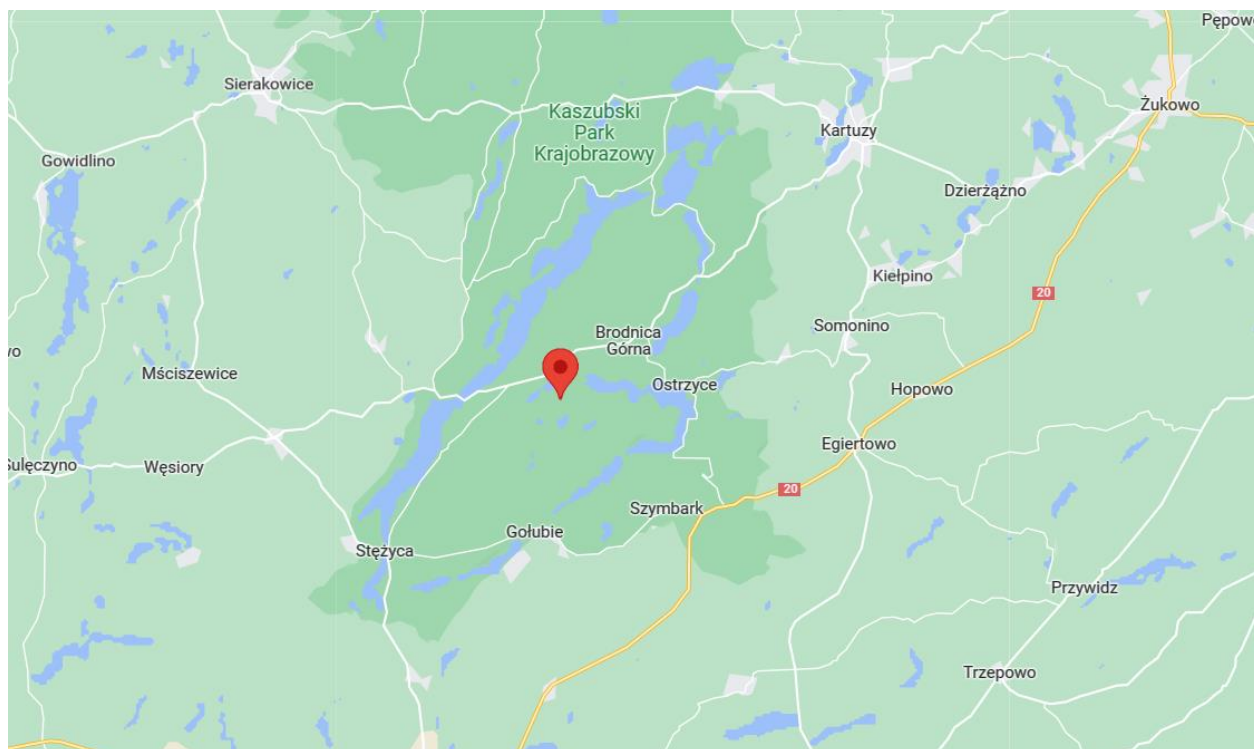
Źródło: Rysunek MPZP

Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Czapielski Młyn, , gmina Stężyca powiat kartuski.



Źródło: GoogleMap

Czapielski Młyn to wieś położona w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim, w gminie Stężyca. Wieś leży w pobliżu jeziora Ostrzyckiego na obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

Stężyca to gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim. Siedziba gminy to Stężyca. Według danych z 30 czerwca 2022 gminę zamieszkiwało ponad 11 tys mieszkańców. Gmina jest gminą dwujęzyczną - według danych pochodzących ze spisu powszechnego przeprowadzonego w 2002 roku, 43,2% ludności gminy posługuje się językiem kaszubskim. Według danych z roku 2005 gmina Stężyca ma obszar 160,3 km², w tym użytki rolne: 53% a użytki leśne: 30%. Gmina stanowi 14,31% powierzchni powiatu.

Powiat kartuski - położony jest w granicach Pojezierza Kaszubskiego. Stolicą tej krainy są Kartuszy. Powiat kartuski od północy sąsiaduje z powiatem wejherowskim, od północnego zachodu z powiatem lęborskim, od zachodu z powiatem bytowskim, od południa z powiatem kościerskim i od południowego wschodu z powiatem gdańskim, a od wschodu Trójmiastem. Blisko połowę powierzchni powiatu kartuskiego stanowią obszary podlegające różnym formom ochrony. W powiecie znaleźć można mnóstwo jezior, stwarzających dogodne warunki do wypoczynku. Korzystając z bogactwa środowiska naturalnego powiatu, turyści mogą spędzić czas urlopowy w gospodarstwach agroturystycznych, a także w licznych pensjonatach, motelach i hotelach, rozmieszczonych na całym obszarze.

5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki letniskowe oraz tereny niezabudowane o charakterze leśnym.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się z dala od punktów handlowych i usługowych, a także od szkół i instytucji użyteczności publicznej.

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z zapisami zawartymi w akcie notarialnym Rep A Nr 11217/2007 z dnia 26.07.2007 r., będącym Umową darowizny, dostęp do drogi publicznej zapewniony został poprzez nabycie udziałów w działkach nr 429, 437, 441 i 444 łącznego obszaru 0,9700 ha, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową. Dla działek tych prowadzona jest księga wieczysta KW nr GD1R/00017988/4 a właściciele działki nr 424 posiadają udziały w prawie własności tej nieruchomości wynoszące po 6/324.

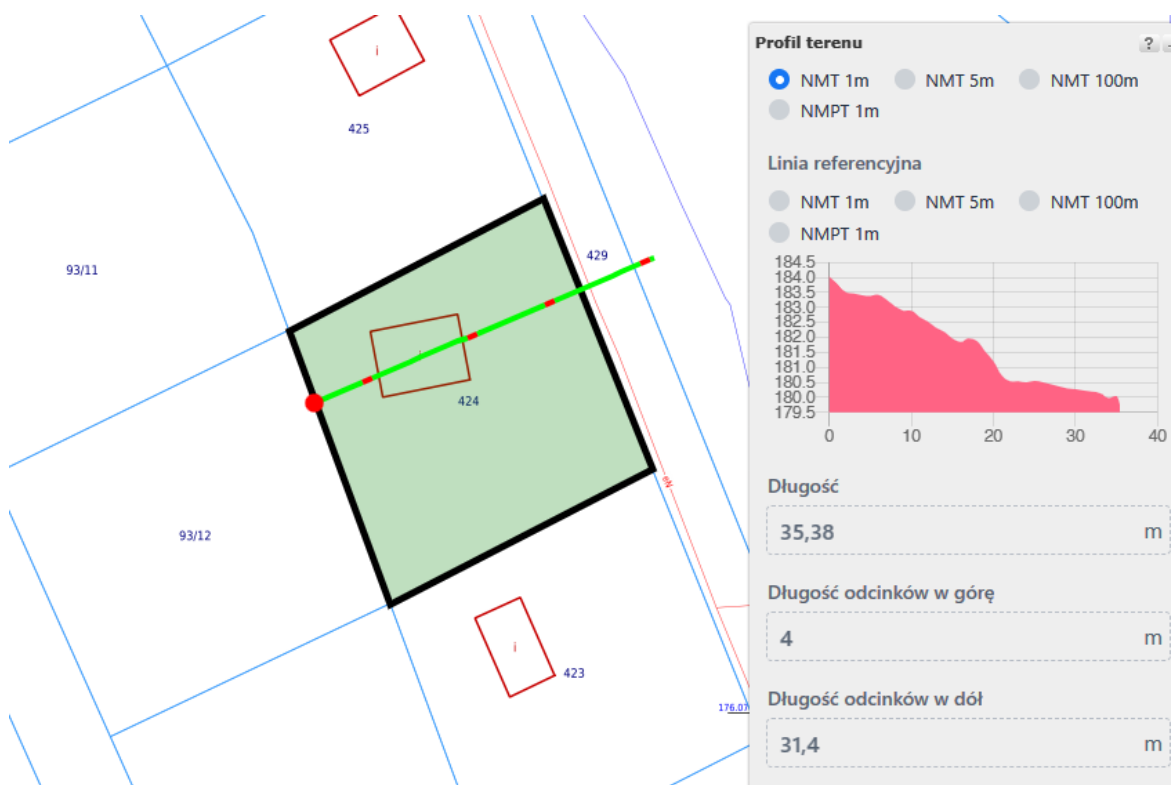


Źródło: Geoportal

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 424 obszaru 800 m². Obszar w kształcie zbliżonym do prostokąta jest ogrodzony, jego północno wschodni bok przylega do drogi wewnętrznej. Nieruchomość położona jest na obszarze o średnim nachyleniu terenu wynoszącym około 20%. Nachylenie częściowo zniwelowane tarasami ziemnymi. Wyceniana nieruchomość zabudowana jest budynkiem letniskowym w zabudowie wolnostojącej. Dwukondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, został wybudowany w technologii tradycyjnej na początku bieżącego stulecia, jest pokryty dwuspadowym

dachem o konstrukcji drewnianej i przekrytym blachą dachówkową. Na podstawie Wypisu z kartoteki budynków przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 55 m² natomiast na podstawie Decyzji w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości przyjęto powierzchnię użytkową wynoszącą 69,50 m².



Źródło: Geoportal

Układ funkcjonalny domu jest następujący: na parterze znajdują się: przedpokój, salon z aneksem kuchennym oraz łazienka; na drugiej kondygnacji znajduje otwarta przestrzeń pokoju oraz łazienka natomiast na poddaszu znajduje się przedpokój, dwa pokoje oraz łazienka.

Standard wykończenia

Parter:

- przedpokój - podłoga terakota, ściany tynk malowany,

- pokój dzienny - podłoga deski podłogowe oraz kamień układany na dziko (w sąsiedztwie kominka), ściany tynk malowany oraz boazeria. W pokoju znajduje się kominek z rozprowadzeniem ciepła oraz wyjście na taras.

- aneks kuchenny - podłoga terakota, ściany tynk malowany oraz glazura. Wyspa murowana z cegły klinkierowej. Na wyposażeniu zabudowa meblowa,

- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura. Na wyposażeniu łazienki są umywalka, wydzielona część prysznicowa oraz toaleta.

Piętro

- pokój - podłoga deski podłogowe, ściany tynk malowany, płytki klinkierowe oraz boazeria. W pokoju znajduje się wyjście na taras a z niego zejście do ogrodu,

- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka, kabina prysznicowa oraz toaleta.

Poddasze użytkowe:

- przedpokój - podłoga deska podłogowa, ściany tynk malowany,

- pokój - - podłoga deska podłogowa, ściany płyta G-K malowana. W pokoju znajduje się wyjście na balkon,

- pokój - podłoga deska podłogowa, ściany płyta G-K malowana. W pokoju znajduje się wyjście na balkon,

- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura. Na wyposażeniu pomieszczenia są umywalka, kabina prysznicowa oraz toaleta.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

-elektryczną

-wodną z sieci gminnej,

- kanalizacyjną zakończoną zbiornikiem bezodpływowym,

- ogrzewania - kominkiem,

- alarmową.

Stropy między kondygnacjami drewniane. Wewnętrzne schody o konstrukcji drewnianej, stopnice drewniane. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana.

Posesja zagospodarowana z licznymi nasadzeniami drzew i krzewów. Wydzielone miejsce z wymurowanym grillem ogrodowym.

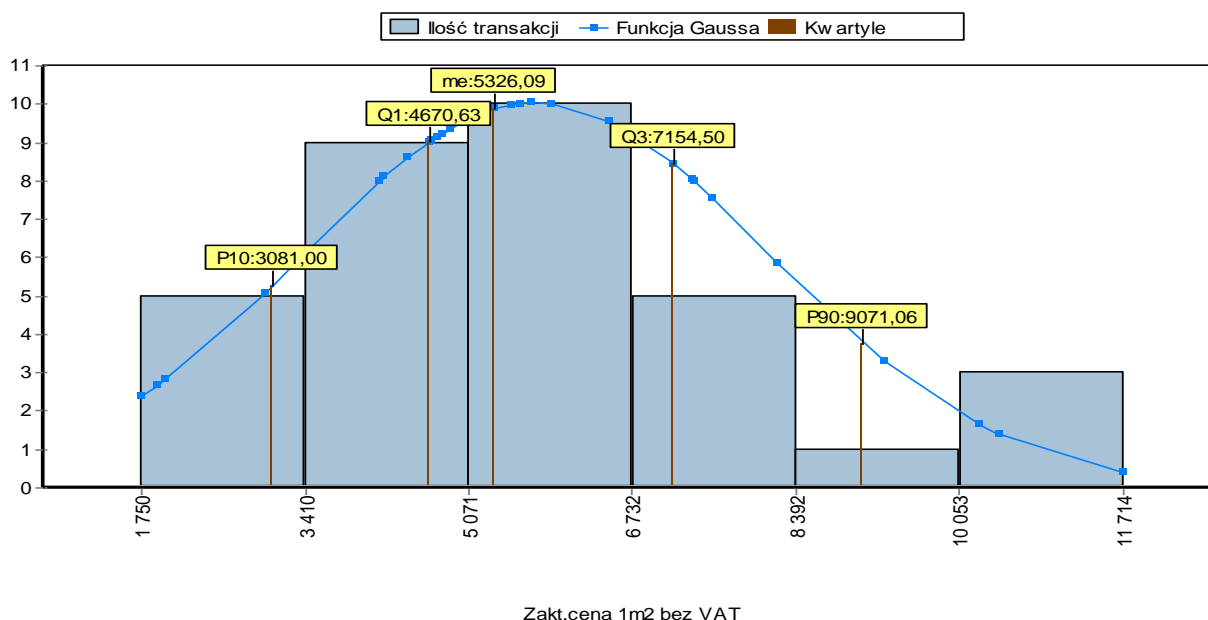
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 28.05.2023 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek letniskowy -do częściowego remontu,
- w części działki - w pełni zagospodarowana.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych domkami letniskowymi na terenie powiatu kartuskiego oraz ze względu na sąsiedztwo i podobny charakter na terenie powiatu kościerskiego od stycznia 2022 do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

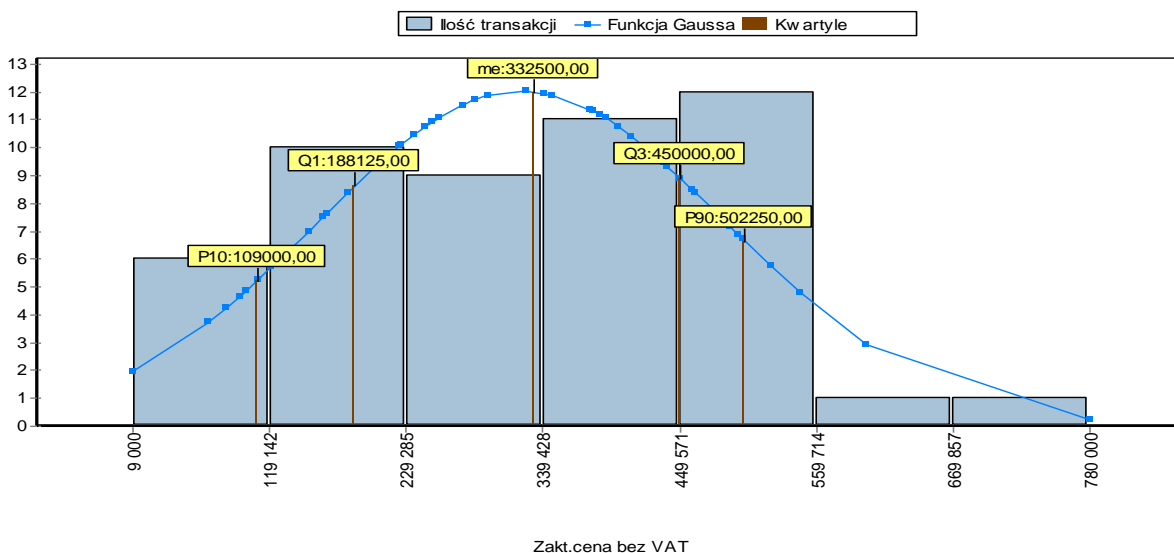
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 3.081 zł/m² do 9.071,06 zł/m², przy wartości przeciętnej 5.326,09 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 109.000 zł do 502.250 zł, przy wartości przeciętnej 332.500 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 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	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	34%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia budynku	17%	średnia mała
Powierzchnia działki	13%	powyżej 1.000 m ² od 700 - 1.000 m ² od 500 - 700 m ² do 500 m ²
Stan techniczny budynku	25%	dobry do remontu w niewielkim zakresie do remontu do remontu kapitalnego
Dostępność komunikacyjna	5%	dobra średnia
Inne czynniki wpływające na popyt	6%	wpływające dodatnio równoważące się/neutralne wpływające ujemnie

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami zabudowanymi domkami letniskowymi :

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 Czapielski Młyn nr 203										
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Obiekt badany	Obiekt nr 1 Piechowice		Obiekt nr 2 Piechowice		Obiekt nr 3 Załakowo	
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cena rynkowa prawa w zł			0	245 000	480 000	350 000			
	data transakcji / wyceny		480 000	19.06.2023	kwi 23	sty 23	gru 22			
	powierzchnia użytkowa budynku w m ²	C _{max}	245 000	69,50	około 60 m ²	100,00	około 60 m ²			
	powierzchnia działki w m ²	Δ C	235 000	800	600	1100	348			
cena 1 m² skorygowana na dzień wyceny										
1	Lokalizacja	34%	79 900	korzystna	0	korzystna	0	korzystna	0	0
2	Powierzchnia budynku	17%	39 950	średnia	0	średnia	0	średnia	0	0
3	Powierzchnia działki	13%	30 550	od 700 - 1.000 m ²	10183	powyżej 1.000 m ²	do 500 m ²	20367		
4	Stan techniczny budynku	25%	58 750	do remontu w niewielkim zakresie	29375	dobry	do remontu w niewielkim zakresie	-29375	0	0
5	Dostępność komunikacyjna	5%	11 750	dobra	0	dobra	0	0	0	0
6	Inne czynniki wpływające na popyt	6%	14 100	czynniki wpływające ujemnie	0	równoważące się	równoważące się	-7050	-7050	-7050
	Suma				39558			-46608	13317	13317
Wartość 1m ² po poprawkach					284 558 zł	433 392 zł	363 317 zł			
Wartość rynkowa nieruchomości					360 400 zł					
<i>słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy czterysta złotych</i>										

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/2.

Wartość udziału 1/2 określono jako wartość ułamka 1/2 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{1/2} = 360\,400 \text{ zł} \times 1/2 = 180\,200 \text{ zł}$$

$$Wn_{1/2} = 180\,200 \text{ zł}$$

słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście 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:

$$Wn_{1/2} = 180\,200 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 135\,150 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 135\,150 \text{ zł}$$

słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Wartość rynkowa udziału 1/2	180 200 zł
	<i>słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy dwieście złotych</i>
<hr/>	
Wartość udziału 1/2 dla sprzedaży wymuszonej	135 150 zł
	<i>słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy sto pięćdziesiąt 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 GD1R/00017978/1

HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 311,61 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, Inspektorat Gdańsk-Wrzeszcz - wpisano na udziale 1/2 części Dariusza Larczyńskiego HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 448,08 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, Inspektorat Gdańsk-Wrzeszcz - wpisano na udziale 1/2 części Dariusza Larczyńskiego HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 27284,51 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku, Inspektorat Gdańsk-Wrzeszcz - wpisano na udziale 1/2 części Dariusza Larczyńskiego.

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 wiarygodnych 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, 19.06.2023 r.

Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

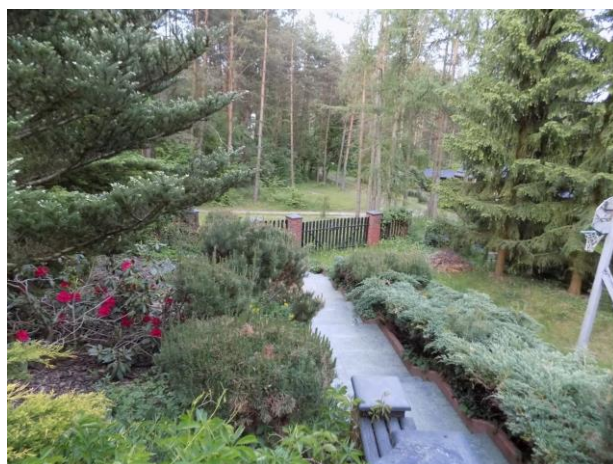
1. Dokumentacja fotograficzna
2. Karta terenu MPZP
3. Wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 28.05.2023 r.



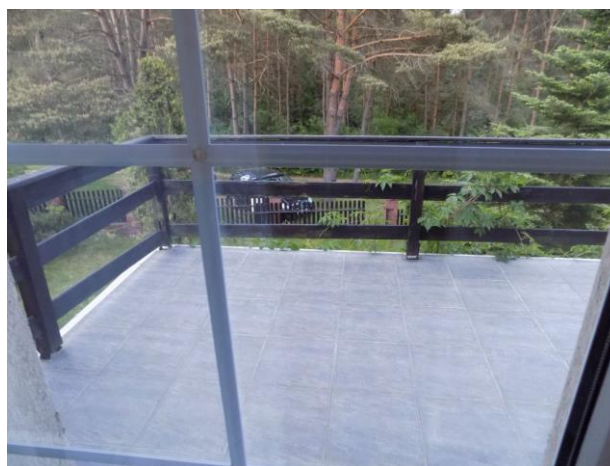
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, działka nr 424,
KW nr GD1R/00017978/1



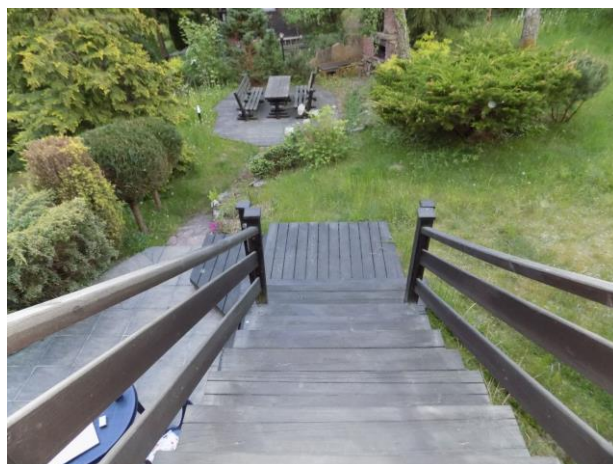
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, działka nr 424,
KW nr GD1R/00017978/1



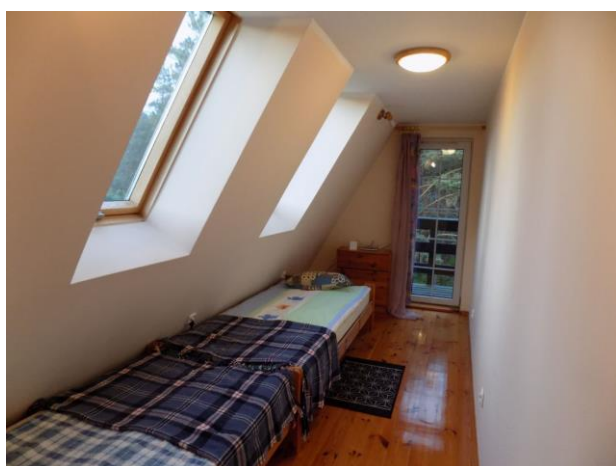
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, działka nr 424,
KW nr GD1R/00017978/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, działka nr 424,
KW nr GD1R/00017978/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, działka nr 424,
KW nr GD1R/00017978/1



Załącznik nr 2 Karta terenu MPZP

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI CZAPLE

1. NUMER/POWIERZCHNIA:

057/11,42 ha

2. FUNKCJA:

UT - teren usług turystyki, zabudowa letniskowa indywidualna

3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

Stosuje się zasady określone w pkt. 4, 8

4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) linie zabudowy: dla nowych obiektów:

- maksymalna nieprzekraczalna w odległości 12,0 m od terenu leśnego

- pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 15%

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 70%

4) intensywność zabudowy: maksymalna 0,25

5) wysokość zabudowy: do 8,0 m

6) kształt dachu: dla nowych obiektów:

- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 40°-45°

- dla obiektów z podwyższoną ścianką kolankową (1.20 m) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 22° - 30°

7) wielkość terenu: dla nowych podziałów minimalna - 1000 m², maksymalna - nie ustala się

5. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

Nie ustala się

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność drogowa dla terenu: 057 z ulic 050-KDL i 056-KDD

2) parkingi: co najmniej 1 miejsce postojowe na własnej działce w przypadku realizacji zabudowy pensjonatowej, co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden pokój

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej

4) odprowadzenie ścieków komunalnych: do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej

7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy

8) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych źródeł lokalnych

9) gospodarka odpadami: regulowana odrębnymi przepisami

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: nie ustala się

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

Nie dotyczy

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

Przyjmuje się poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

Nie dotyczy

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Nie ustala się

11. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:

Nie dotyczy

12. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4:

Dla nowych terenów inwestycyjnych 15%

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

Tereny położone w obszarze Kaszubskiego Parku Krajobrazowego

14. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

Zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych

15. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

Istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia

Pruszcz Gdański, 08.09.2023 r.

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 Dariusza Jerzego Larczyńskiego prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp/10/2023 dotyczącego udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 424 położonej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, powiat kartuski zabudowanej budynkiem letniskowym - KW nr GD1R/00017978/1 informuję, że udział w prawie własności w/w nieruchomości został wyceniony na kwotę 135 150 zł dla sprzedaży wymuszonej.

Poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- udział 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Gdyni przy ulicy Świętojańskiej nr 139/31 - KW nr GD1Y/00014568/8, której wartość oszacowano na kwotę 278 873 zł dla sprzedaży wymuszonej.

Zgodnie z informacją Syndyka masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 414 023 zł dla sprzedaży wymuszonej. Stąd wynika, że:

- 1) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 424 położonej w miejscowości Czapielski Młyn nr 203, powiat kartuski zabudowanej budynkiem letniskowym - KW nr GD1R/00017978/1 wynosi 33 %
- 2) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Gdyni przy ulicy Świętojańskiej nr 139/31 - KW nr GD1Y/00014568/8 wynosi 67 %

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

