

**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 Rzeczenica  
działka nr 1605 obręb ewidencyjny Rzeczenica  
gmina Rzeczenica, powiat człuchowski  
KW nr SL1Z/00024731/1

**Autor Operatu szacunkowego**  
**Sabina Jurczyk-Wyrwa**

**Pruszcz Gdański, 08.04.2024 r.**

## Wyciąg z Operatu szacunkowego

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 1605. Nieruchomość położona w miejscowości Rzeczenica obręb ewidencyjny Rzeczenica objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1Z/00024731/1. Na nieruchomości znajdują się zabudowania o charakterze mieszkalnym o powierzchni zabudowy około 62 m<sup>2</sup> oraz drewniany garaż o powierzchni zabudowy około 30 m<sup>2</sup>.

Przeprowadzono tylko zewnętrzne oględziny nieruchomości.

**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:**

<b>Wartość rynkowa</b>	<b>42 988 zł</b>
	<i>słownie: czterdzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt osiem złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>32 241 zł</b>
	<i>słownie: trzydzieści dwa tysiące dwieście czterdzieści jeden złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 08.04.2024 r.

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

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE .....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....</b>	<b>5</b>
<b>5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>5</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.3. STAN OTOCZENIA .....	7
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	10
<b>6. ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>12</b>
<b>7. PROCEDURA SZACOWANIA.....</b>	<b>12</b>
7.1. WARUNKI I ZAŁOŻENIA .....	12
7.2. METODYKA WYCENY .....	13
7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	13
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>15</b>
8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU .....	15
8.2. SZACUNKOWE KOSZTÓW LIKWIDACJI .....	17
8.4. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM .....	18
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>19</b>
<b>10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>20</b>

Operat szacunkowy zawiera 23 ponumerowanych kart.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 1605. Nieruchomość położona w miejscowości Rzeczenica, obręb ewidencyjny Rzeczenica, powiat człuchowski, objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1Z/00024731/1. Na nieruchomości znajdują się zabudowania o charakterze mieszkalnym oraz drewniany garaż.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 1605 obszaru 568 m<sup>2</sup>. Na nieruchomości znajdują się zabudowania o charakterze mieszkalnym o powierzchni zabudowy około 62 m<sup>2</sup> oraz drewniany garaż o powierzchni zabudowy około 30 m<sup>2</sup>. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny. Przeprowadzono tylko zewnętrzne oględziny nieruchomości.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest 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 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 SL1Z/00024731/1
- Wypis z rejestru gruntów.
- Informacje uzyskane z Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego w Człuchowie.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 16.02.2024 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Rzeczenica

### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- |   |               |
|---|---------------|
| • Data sporządzenia Operatu szacunkowego:             | 08.04.2024 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 08.04.2024 r. |
| • Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień:           | 16.02.2024 r. |
| • Data oględzin nieruchomości:                        | 16.02.2024 r. |

### 5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez **stan nieruchomości** - należy 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 02.04.2024 r. księgi wieczystej KW nr SL1Z/00024731/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Człuchowie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

**KW NR SL1Z/00024731/1**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

## **DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-**

Miejscowość: Rzewnica  
Numer działki: 1605  
Obszar: 0,0568 ha  
Sposób korzystania: Działka Niezabudowana

## **DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

brak wpisów

## **Dział II - WŁASNOŚĆ**

Zygmunt Wiśniewski - 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 13.02.2024 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	człuchowski
Jednostka ewidencyjna:	220307_2, Rzeczenica
Obręb:	Nr 0008, RZECZENICA

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
1605	0,0568	Bp	0,0568
Powierzchnia łączna [ha]			0,0568

## 5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XI/87/1999 Rady Gminy Rzeczenica z dnia 29 października 1999 przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 6TLP - teren projektowanej zabudowy letniskowej i pensjonatowej.



Źródło: Rysunek MPZP

## 5.3. STAN OTOCZENIA

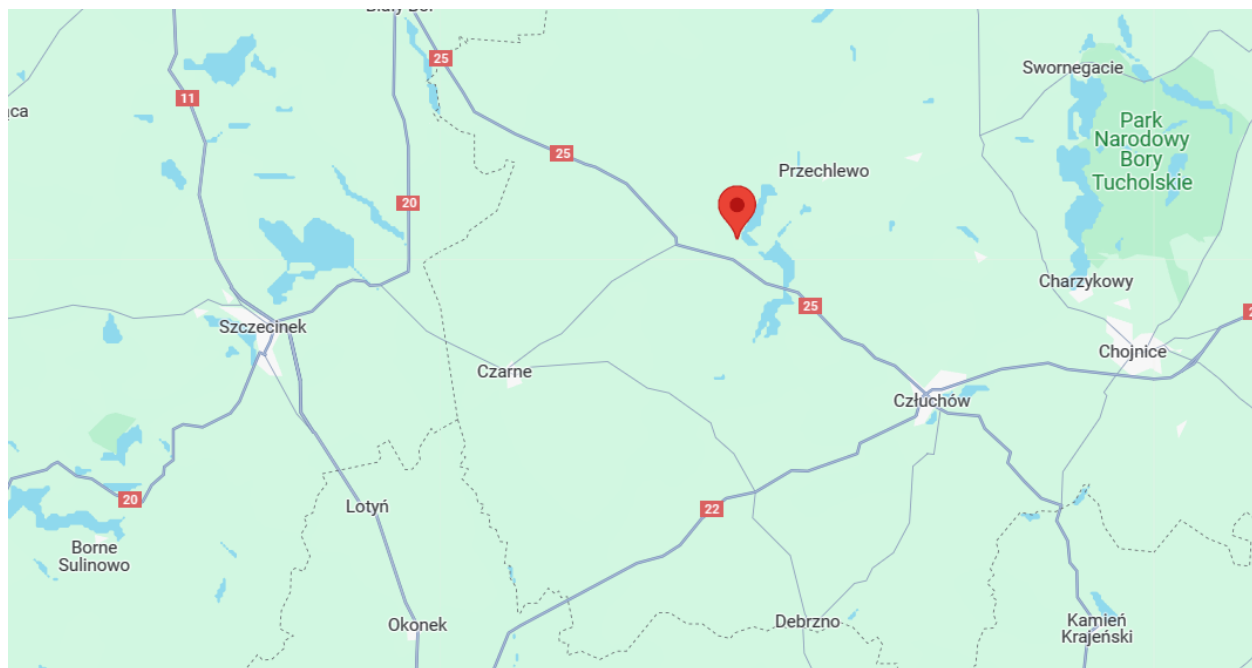
### 5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Rzeczenica , powiat człuchowski.

Rzeczenica to wieś gminna w województwie pomorskim, w powiecie człuchowskim, w gminie Rzeczenica przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 25 z drogą wojewódzką 202. Wieś jest siedzibą sołectwa Rzeczenica, w którego skład wchodzi również miejscowości Bagnica i Lestnica. Wieś Rzeczenica liczy blisko 1 500 mieszkańców.

Miejscowość jest siedzibą gminy Rzeczenica. W miejscowości znajduje się między innymi ośrodek zdrowia i apteka, remiza Ochotniczej Straży Pożarnej, posterunek Policji, przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, urząd pocztowy, agencja banku PKO BP, stacja benzynowa, siedziba koła łowieckiego oraz stadion piłkarski.

W 2022 roku we wsi Rzeczenica oddano do użytku 1 mieszkanie.



Źródło: GoogleMap

Gmina Rzeczenica położona jest na granicy województwa pomorskiego i zachodniopomorskiego, w powiecie człuchowskim. Obszar gminy obejmuje powierzchnię 274, 92 km<sup>2</sup>. Teren ten charakteryzuje się bardzo dużym stopniem lesistości (lasy zajmują ponad 66% powierzchni). Na obszarze gminy zamieszkuje ponad 3600 osób, gęstość zaludnienia wynosi niewiele ponad 14 osób na 1 km<sup>2</sup>. W skład gminy wchodzi 24 miejscowości w obszarze 7 sołectw: Breńsk, Brzezcie, Gwieździn, Międzybórz, Olszanowo, Pieniężnica oraz Rzeczenica.

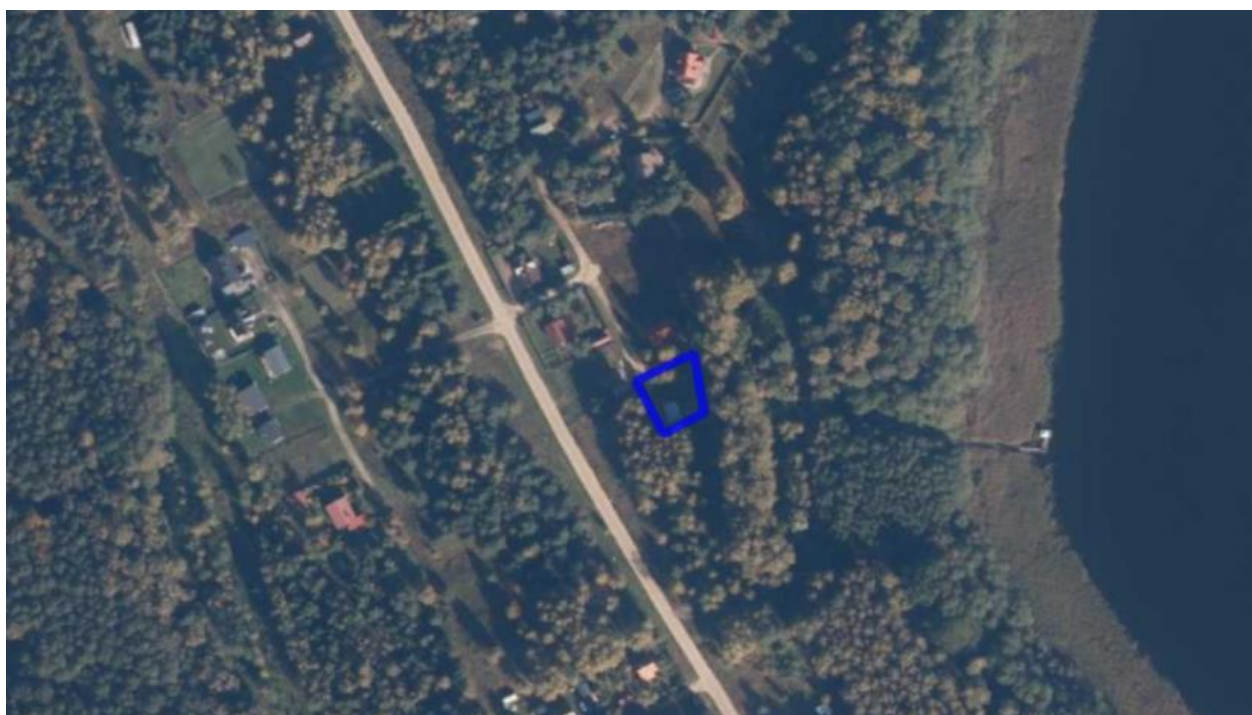
Powiat człuchowski znajduje się w południowej części województwa pomorskiego na pograniczu województw: pomorskiego, zachodniopomorskiego, wielkopolskiego i



kujawsko-pomorskiego. Stolica powiatu Człuchów leży na zbiegu głównych szlaków komunikacyjnych; drogi nr 25 i drogi nr 22.

### 5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki rekreacyjne w zabudowie wolnostojącej, tereny niezabudowane o charakterze rekreacyjnym oraz Jezioro Szczytno.



*Źródło: Geoportal*

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości ok. 5 km od centrum Rzeczenicy gdzie znajdują się punkty handlowe i usługowe, a także budynki użyteczności publicznej.

Przedmiotowa nieruchomości posiada bezpośredniego dostępu do drogi gminnej - działka nr 1577 obręb ewidencyjny Rzeczenica.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest średnie, ponieważ położona jest ona w odległości około 2 km od drogi łączącej Rzeczenicę z Przechlewem oraz około 5 km od Rzeczenicy, przez którą przebiega droga krajowa nr 25 łączącej ją z Człuchowem.

#### 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 1605 obszaru 568 m<sup>2</sup>. Obszar w kształcie zbliżonym do trapezu jest ogrodzony położony jest na płaskim terenie, jego północno zachodni bok przylega do nieutwardzonej drogi gminnej.



Źródło - Geoportal.pl

Działka ma dostęp do infrastruktury technicznej, znajduje się ona w granicy działki. Ogrodzenie nieruchomości w złym stanie technicznym, z ubytkami siatki ogrodzeniowej. Na terenie działki znajduje się wykopany dół, w części wyłożony folią, o nieznanym przeznaczeniu.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest budynkiem o charakterze mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, budynek został wybudowany własnym sumptem z różnych materiałów, w części pochodzących z odzysku. Budynek pokryty jest jednospadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekrytym plandekami z polietylenu. Nie ustalono czy pod plandekami znajduje się inny materiał do krycia

dachów. Stolarka drzwiowa drewniana, otwory okienne osłonięte płytami OSB. Na podstawie wykonanych pomiarów przyjęto powierzchnię zabudowy budynku, która wynosi około 62,00 m<sup>2</sup>.

Do budynku przylega niezwiązany na stałe z gruntem garaż o konstrukcji drewnianej przekryty jednospadowym dachem, który został przedłużony tworząc zadaszenie drewniane.

Pismem nr BiA.670.27.2024MM z dnia 3 kwietnia 2024 Starostwo Powiatowe w Człuchowie Wydział Budownictwa i Architektury udzieliło informacji dotyczącej przedmiotowych zabudowań:

*„...tut. Wydział Budownictwa i Architektury Starostwa Powiatowego w Człuchowie informuje, że na wskazaną działkę nr 1605 obręb Rzeczenica, gm. Rzeczenica nie występowano z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę oraz nie zgłaszano budowy lub wykonywania innych robót budowlanych.”*

Z informacji udzielonych telefonicznie przez Inspektora Nadzoru Budowlanego w Człuchowie przyjęto, że na dzień sporządzenia wyceny nie toczy się żadne postępowanie dotyczące ewentualnej samowoli budowlanej na działce nr 1605.

Przedmiotowy budynek oraz niezwiązane na stałe z gruntem dobudówki o konstrukcji drewnianej są w złym stanie technicznym. W związku z faktem, że budynki te zostały wzniesione bez wymaganych pozwoleń i zgłoszeń oraz z uwagi na ich stan techniczny przyjęto, że przedmiotową działkę należy uporządkować poprzez rozebranie zabudowań.

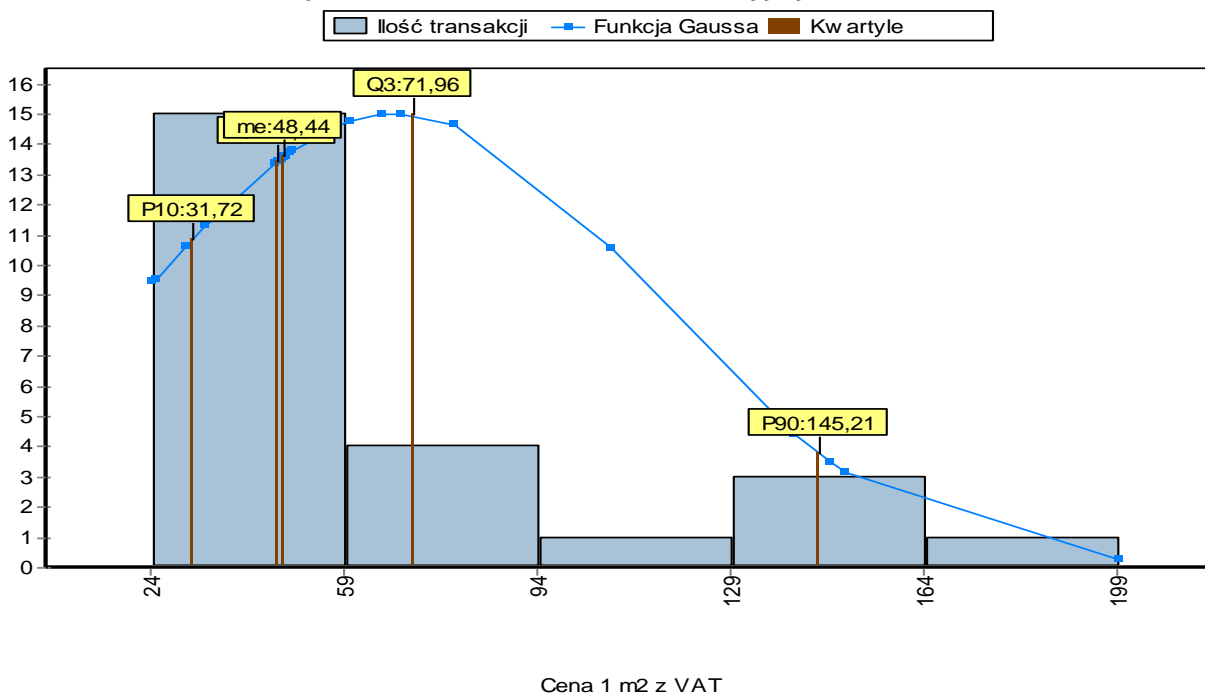
Stan budynku wraz z przybudówkami i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 16.02.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Uwaga odbyły się tylko zewnętrzne oględziny nieruchomości. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono, jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny - zły, do rozbiórki,
- w części obejmującej niezwiązany z gruntem garaż oraz dobudówki - zły, do rozbiórki,
- w części działki - do uprzątnięcia i zagospodarowania.

## 6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę rekreacyjną na terenie gminy Rzeczenica Gdański od kwietnia 2022 do dnia wyceny .

Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m<sup>2</sup>



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 48,44 zł/m<sup>2</sup> do 145,21 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 71,96 zł/m<sup>2</sup>.

## 7. PROCEDURA SZACOWANIA

### 7.1. WARUNKI I ZAŁOŻENIA

W związku z uzyskanymi informacjami przyjęto, że budynki znajdujące się na przedmiotowej działce należy zlikwidować.

## 7.2. METODYKA WYCENY

### Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

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

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

## 7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

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

W metodzie kosztów likwidacji wartość nieruchomości jest równa kosztowi nabycia gruntu, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

Wartość gruntu określono w podejściu porównawczym metodą porównywania parami, koszty likwidacji zostały określone w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia techniką elementów scalonych.

**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.

**Podejście kosztowe** art. 153.1 Ustawy ) polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem art. § 27. 1. Przy **metodzie kosztów odtworzenia** określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy użyciu **techniki elementów scalonych**, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

### 8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są działkami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę rekreacyjną :

Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

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
<b>Lokalizacja</b> - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	30%	b. korzystna korzystna
<b>Powierzchnia</b> - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni działki na wartość	20%	do 700 m <sup>2</sup> powyżej 700 m <sup>2</sup>
<b>Dostęp do infrastruktury technicznej</b> - cecha określająca wpływ dostępu do infrastruktury technicznej na wartość	10%	korzystny średniokorzystny
<b>Inne czynniki wpływające na cenę</b> - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników mających wpływ na ceny nieruchomości	40%	czynniki wpływające dodatnio neutralne/równoważące czynniki wpływające ujemnie

<b>Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Rzeczenica</b>												
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Rzeczenica		Objekt nr 2 Rzeczenica		Objekt nr 3 Rzeczenica		Objekt nr 4 Rzeczenica	
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cena rynkowa prawa w zł	$C_{max}$	150	0	97 000	141 150	97 000	97 000	67 000			
	data transakcji / wyceny	$C_{min}$	79	08.04.2024	cze 23	cze 23	cze 23	cze 23	cze 23			
	powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	$\Delta C$	71	568	690	941		659	847			
<b>cena 1 m<sup>2</sup> skorygowana na dzień wyceny</b>												
1	Lokalizacja	30%	21	b. korzystna	korzystna	21	0	0	0	korzystna	21	
2	Powierzchnia	20%	14	do 700 m <sup>2</sup>	do 700 m <sup>2</sup>	0	14	do 700 m <sup>2</sup>	0	powyżej 700 m <sup>2</sup>	14	
3	Dostęp do infrastruktury technicznej	10%	7	korzystny	korzystny	0	7	średniokorzystny	7	średniokorzystny	7	0
4	Inne czynniki wpływające na cenę	40%	28	czynniki wpływające ujemnie	czynniki wpływające dodatnio	-28	-28	czynniki wpływające dodatnio	-28	czynniki wpływające dodatnio	-28	-14
	Suma					-7	-7		-7		-21	21
Wartość 1m <sup>2</sup> po poprawkach					133,58 zł		143,00 zł		126,19 zł		100,10 zł	
Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> nieruchomości							125,72 zł					
<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>							<b>71 409 zł</b>					
<i>słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta dziewięć złotych</i>												



## 8.2. SZACUNKOWE KOSZTÓW LIKWIDACJI

Szacunkowe koszty likwidacji związane z uprzątnięcia działki

Na podstawie dostępnych dokumentów i cenników oraz analizy rynku określono koszty związane z rozebraniem obiektów na przedmiotowej działce.

pozycja	Obmiar	Koszt jednostkowy w zł	Koszt
<b>Budynek mieszkalny</b>			
Ściany	33,09 m <sup>3</sup>	184,17	6093 zł
Komin	0,72 m <sup>3</sup>	654,65	472 zł
Płyta podłogowa	9,24 m <sup>3</sup>	398,43	3681 zł
Dach	61,60 m <sup>2</sup>	19,21	1183 zł
<b>Garaż</b>			
Ściany	62,40 m <sup>2</sup>	9,60	599 zł
Dach	42,00 m <sup>2</sup>	19,21	807 zł
Uprzątnięcie, wywóz i utylizacja	56 m <sup>3</sup>	278,5246	15. 586 zł
		<b>Suma</b>	<b>28.421 zł</b>

**Wartość nieruchomości**

$$W_n = W_g - K_r = 71\,409 \text{ zł} - 28\,421 \text{ zł} = 42\,988 \text{ zł}$$

$$W_n = 42\,988 \text{ zł}$$

*słownie: czterdzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt osiem złotych*

## 8.3. 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: -15%

- płynność nieruchomości na rynku: -10%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 42\,988 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 32\,241 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 32\,241 \text{ zł}$$

*słownie: trzydzieści dwa tysiące dwieście czterdzieści jeden złotych*

#### 8.4. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>42 988 zł</b>
	<i>słownie: czterdzieści dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt osiem złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>32 241 zł</b>
	<i>słownie: trzydzieści dwa tysiące dwieście czterdzieści jeden 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 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. W KW nr SL1Z/00024731/1 w IV dziale księgi wieczystej 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. Przeprowadzono tylko zewnętrzne oględziny nieruchomości.
9. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
10. Dla potrzeb przedmiotowego opracowania dokonano pomiarów powierzchni zabudowy. Wykonane pomiary nie stanowią inwentaryzacji budynków i zostały sporządzone jedynie dla potrzeb niniejszego opracowania.

11. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
12. 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.
13. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
14. 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
15. 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.
16. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 08.04.2024 r.

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

## **10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Pismo Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego w Człuchowie
3. Wypis z ewidencji gruntów.
4. Mapa

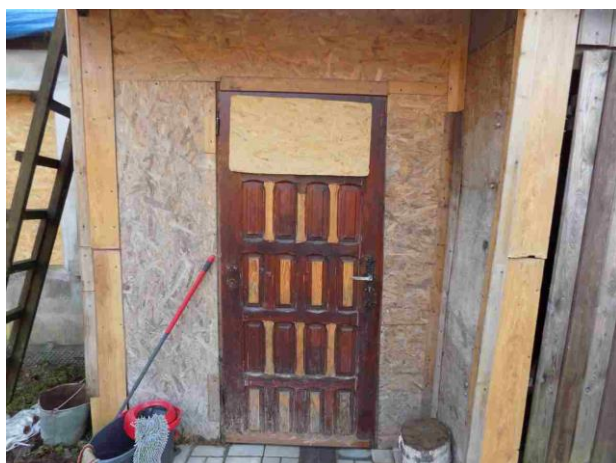
## Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Ogłędziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 16.02.2024 r.



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Rzeczenica , działka nr 1605, obręb ewidencyjny Rzeczenica  
KW nr SL1Z/00024731/1

---



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Rzeczenica , działka nr 1605, obręb ewidencyjny Rzeczenica  
KW nr SL1Z/00024731/1

---



Pruszcz Gdański, 08.04.2024.

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 Zygmunta Wiśniewskiego prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/385/2023 dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 1605 położoną w miejscowości Rzeczenica KW nr SL1Z/00024731/1 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 42 988 zł wartości rynkowej co oznacza, że udział procentowy w masie upadłości prawa własności nieruchomości w/w nieruchomości wynosi 100 %.

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

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

