

**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 72/7 i 72/9 obręb Jaromierz  
gmina Człuchów, powiat człuchowski

**KW nr SL1Z/00037400/6**

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

**Pruszcz Gdański, 22.06.2023 r.**

## Wyciąg z Operatu szacunkowego

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 72/7 i 72/9, położone są w miejscowości Jaromierz obręb Jaromierz. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1Z/00037400/6.

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:**

<b>Działka nr 72/7</b>	<b>3 278 zł</b>
	<i>słownie: trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem złotych</i>
<b>Działka nr 72/9</b>	<b>2 416 zł</b>
	<i>słownie: dwa tysiące czterysta szesnaście złotych</i>

### Wartość dla sprzedaży wymuszonej

<b>Działka nr 72/7</b>	<b>2 459 zł</b>
	<i>słownie: dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych</i>
<b>Działka nr 72/9</b>	<b>1 812 zł</b>
	<i>słownie: jeden tysiąc osiemset dwanaście złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 22.06.2023 r.

**Autor Operatu szacunkowego**

Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jaromierz, działki nr 72/7 i 72/9  
KW nr SL1Z/00037400/6

---

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

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>5</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	5
1.2. ZAKRES WYCENY .....	5
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>5</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA .....	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE .....	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....</b>	<b>6</b>
<b>5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>6</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	6
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.3. STAN OTOCZENIA .....	9
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	12
<b>6. ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>12</b>
<b>7. PROCEDURA SZACOWANIA.....</b>	<b>13</b>
7.1. METODYKA WYCENY .....	13
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	13
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>14</b>
8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU .....	14
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM .....	18
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>18</b>
<b>10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>20</b>

Operat szacunkowy zawiera 22 ponumerowanych kart.

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

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr 72/7 i 72/9, położone są w miejscowości Jaromierz obręb Jaromierz. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1Z/00037400/6.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych stanowiących niezabudowane działki położone w miejscowości Jaromierz:

- działka nr 72/7 obszaru 175 m<sup>2</sup>,
- działka nr 72/9 obszaru 129 m<sup>2</sup>,

Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny

## **2. CEL WYCENY**

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

## **3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. PODSTAWA FORMALNA**

**Zleceniodawca:** Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Grzegorza Wichrowskiego

### **3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE**

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r z późniejszymi zmianami.

### **3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr SL1Z/00037400/6
- 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: 22.06.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 22.06.2023 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/00037400/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Człuchowie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

### KW NR SL1Z/00037400/6

#### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Województwo: pomorskie□  
Powiat : człuchowski□  
Gmina: Człuchów□  
Miejscowość: Jaromierz□  
Numer działki: **72/7**  
Obszar: 0,0175 ha  
Sposób korzystania: R - grunty orne□

Numer działki: **72/9**  
Obszar: 0,0129 ha  
Sposób korzystania: R - grunty orne  
Łączny obszar KW: 0,0304 ha

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

brak wpisów

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

Jolanta Hryszkiewicz - - 1/1

### **DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Brak wpisów

### **DZIAŁ IV -HIPOTEKI**

- UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA w kwocie 97519,50 CHF; na rzecz - RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
- HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA w kwocie 24975,60 CHF; na rzecz - RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
- HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA w kwocie 113921,01 CHF; na rzecz - RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
- HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA w kwocie 34176,30 CHF ; na rzecz - RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA

### 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]
72/7	0,0175	RIVa	0,0175
72/9	0,0129	RIVa	0,0045
		RV	0,0084

Powierzchnia łączna [ha]	0,0304
--------------------------	--------

### 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 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.

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.

Człuchów - gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie człuchowskim. W skład gminy wchodzi 25 sołectw: Barkowo, Biskupnica, Brzeźno, Bukowo, Chrząstowo, Czarnoszyce, Dębica, Dobjewo, Głędowo, Jaromierz, Jęczniki Małe, Jęczniki Wielkie, Kołdowo, Krępsk, Kiełpin, Mosiny, Nieżywieć, Polnica, Płonica, Rychnowy, Sieroczyn, Skarszewo, Stołczno, Wierzchowo, Wierzchowo-Dworzec. Siedziba gminy to Człuchów.

Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jaromierz, działki nr 72/7 i 72/9  
KW nr SL1Z/00037400/6



Źródło: GoogleMap

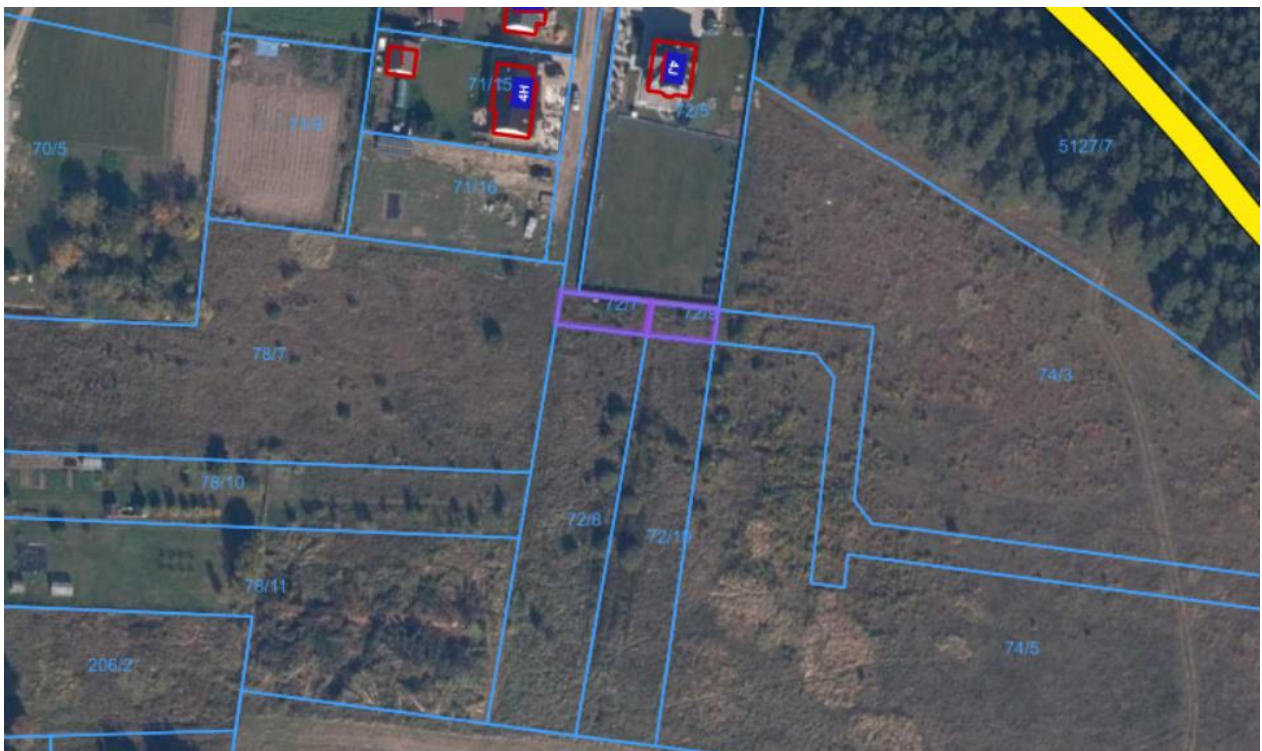
Gmina Człuchów liczy około 10 tyś mieszkańców. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców wzrosła o 6,6%. W 2022 roku w gminie Człuchów oddano do użytku 65 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna 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 m<sup>2</sup> 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.

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:

- działki nr 72/7 obszaru 175 m<sup>2</sup>,
- działki nr 72/9 obszaru 129 m<sup>2</sup>,

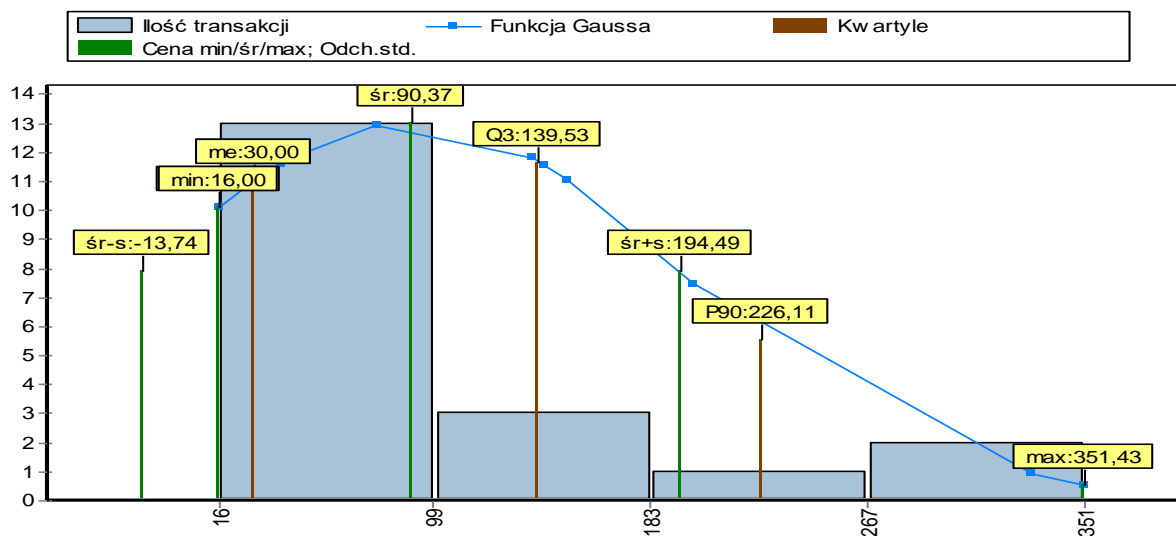
Działki są niezagospodarowane, nieogrodzone, położone na płaskim terenie.

W sąsiedztwie rozpoczęte inwestycje związane z budową domów jednorodzinnych.

#### 6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod komunikację na terenie powiatów człuchowskiego i chojnickiego od stycznia 2022 do dnia wyceny .

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



Zakt.cena 1m2 bez VAT

Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 16,00 zł/m<sup>2</sup> do 226,11 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 90,37 zł/m<sup>2</sup>.

## 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 komunikację 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	Obręb	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Cena 1m <sup>2</sup> skorygowana na dzień wyceny w zł
kwi 23	Ostrowite	236	30,00
kwi 23	Ciechocin	237	30,00
sty 23	Ostrowite	1113	30,00
gru 22	Silno	1482	30,00
lis 22	Rytel	14	40,00
paź 22	Lichnowy	2894	30,00
gru 21	Zalesie	700	16,00
gru 21	Zalesie	700	16,00
gru 21	Zalesie	400	16,00
gru 21	Zalesie	300	16,00
paź 21	Łąg	1237	30,00
sie 21	Zalesie	562	25,00

<b>cena max</b>	40,00 zł
<b>cena min</b>	16,00 zł
<b>cena średnia</b>	25,75 zł

Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jaromierz, działki nr 72/7 i 72/9  
KW nr SL1Z/00037400/6

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,621	1,553
Lokalizacja	50%	0,311	0,777
Powierzchnia	40%	0,248	0,621
Inne czynniki wpływające na popyt	10%	0,062	0,155

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

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	50%	b.korzystna korzystna średniokorzystna
Powierzchnia	40%	do 100 m <sup>2</sup> od 100 - 500 m <sup>2</sup> powyżej 500 m <sup>2</sup>
Inne czynniki wpływające na popyt	10%	wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	średniokorzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 500 m <sup>2</sup>	do 100 m <sup>2</sup>
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

**Działka nr 72/7**

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,311
Powierzchnia	od 100 - 500 m <sup>2</sup>	0,435
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,062
<b>Suma współczynników</b>		<b>0,808</b>
$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$		
Cena średnia C $\acute{s}r$	25,75 zł	
Suma współczynników U $_i$	0,808	
współczynnik K	0,90	
wartość 1m <sup>2</sup>	18,73 zł	
powierzchnia w m <sup>2</sup>	175	
wartość nieruchomości	<b>3 278 zł</b>	
<i>słownie: trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem złotych</i>		

**Działka nr 72/9**

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,311
Powierzchnia	od 100 - 500 m <sup>2</sup>	0,435
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,062
<b>Suma współczynników</b>		<b>0,808</b>
Cena średnia C $\acute{s}r$	25,75 zł	
Suma współczynników U $_i$	0,808	
współczynnik K	0,90	
wartość 1m <sup>2</sup>	18,73 zł	
powierzchnia w m <sup>2</sup>	129	
wartość nieruchomości	<b>2 416 zł</b>	
<i>słownie: dwa tysiące czterysta szesnaście złotych</i>		



## 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 72/7**

$Wm_n = 3\,278 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 2\,459 \text{ zł}$

$Wm_n = 2\,459 \text{ zł}$

*słownie: dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych*

### **Działka nr 72/9**

$Wm_n = 2\,416 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 1\,812 \text{ zł}$

$Wm_n = 1\,812 \text{ zł}$

*słownie: słownie: jeden tysiąc osiemset dwanaście złotych*

### 8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

<b>Działka nr 72/7</b>	<b>3 278 zł</b>
	<i>słownie: trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem złotych</i>
<b>Działka nr 72/9</b>	<b>2 416 zł</b>
	<i>słownie: dwa tysiące czterysta szesnaście złotych</i>

### **Wartość dla sprzedaży wymuszonej**

<b>Działka nr 72/7</b>	<b>2 459 zł</b>
	<i>słownie: dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych</i>
<b>Działka nr 72/9</b>	<b>1 812 zł</b>
	<i>słownie: jeden tysiąc osiemset dwanaście 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.

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/00037400/6- UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA w kwocie 97519,50 CHF; na rzecz - RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA; -HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA w kwocie 24975,60 CHF; na rzecz - RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA; -HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA w kwocie 113921,01 CHF; na rzecz - RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA; -HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA w kwocie 34176,30 CHF ; na rzecz - RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA

6. 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.
7. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.

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.

Pruszcz Gdański, 22.06.2023 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.



## Załącznik nr 2 Karta terenu MPZP

§ 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.

Pruszcz Gdański, 22.06.2023r.

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 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 72/7 obszaru 175 m<sup>2</sup> i 72/9 obszaru 129 m<sup>2</sup>, położonej w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów – KW nr SL1Z/00037400/6, informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 5 694 zł wartości rynkowej.

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

1. Prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer 74/4 obszaru 5031 m<sup>2</sup> położoną w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów KW nr SL1Z/00013700/5;
2. Prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 74/3 obszaru 9318 m<sup>2</sup> położoną w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów KW nr SL1Z/00013700/5;
3. Prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 74/5 obszaru 10627 m<sup>2</sup> położoną w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów KW nr SL1Z/00013700/5;
4. 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
5. Udział w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 49/9, 49/32 oraz 49/50 łącznego obszaru 5168 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 49/10 obszaru 4960 m<sup>2</sup> położonych w Człuchowie przy ulicy Ketlinga 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 72/7 obszaru 175 m<sup>2</sup> i 72/9 obszaru 129 m<sup>2</sup>, położonej w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów – KW nr SL1Z/00037400/6 wynosi 2 %

- 2) Udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 74/4 obszaru 5031 m2 położoną w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów KW nr SL1Z/00013700/5 wynosi 11 %
- 3) udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 74/3 obszaru 9318 m2 położoną w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów KW nr SL1Z/00013700/5 wynosi 19 %.
- 4) udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 74/5 obszaru 10627 m2 położoną w miejscowości Jaromierz gmina Człuchów KW nr SL1Z/00013700/5 wynosi 21 %.
- 5) 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 %.
- 6) 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 m<sup>2</sup> wraz z prawem własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 49/10 obszaru 4960 m<sup>2</sup> 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.

