

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 Baranowo
działka nr 147/5 obręb Baranowo
gmina Mikołajki, powiat mragowski
KW nr OL1M/00029333/3

Autor operatu
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 26.09.2022 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 147/5 obszaru 3870 m², położona jest w miejscowości Baranowo . Nieruchomość zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 344 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr OL1M/00029333/3.

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 sporządzenia wyceny:**

| | |
|---|--|
| Wartość rynkowa | 92 177 zł |
| | <i>słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto siedemdziesiąt siedem złotych</i> |
| Wartość dla sprzedaży wymuszonej | 64 524 zł |
| | <i>słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote</i> |

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 26.09.2022 r.

Autor operatu
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 | 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 | 8 |
| 5.3. STAN OTOCZENIA | 9 |
| 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY | 13 |
| 6. ANALIZA RYNKU | 15 |
| 7. PROCEDURA SZACOWANIA | 16 |
| 7.1. METODYKA WYCENY | 16 |
| 7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY | 17 |
| 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY | 18 |
| 8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM | 24 |
| 9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 24 |
| 10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW | 26 |

Operat zawiera 29 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Nieruchomość położona w miejscowości Baranowo stanowiąca działkę nr 147/5 obszaru 3870 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr OL1M/00029333/3.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu. Nieruchomość położona w miejscowości Baranowo stanowi działkę nr 147/5 obszaru 3870 m², zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 344 m². Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny.

2. CEL WYCENY

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

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU

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 OL1M/00029333/3
- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 06.09.2022 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Mikołajki.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 26.09.2022 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 26.09.2022 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 06.09.2022 r.
- Data oględzin nieruchomości: 06.09.2022 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 09.09.2022 r. księgi wieczystej KW nr OL1M/00029333/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Mrągowie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR OL1M/00029333/3

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: warmińsko-mazurskie
Powiat : mrągowski
Gmina: Mikołajki
Miejscowość: Baranowo
Ulica: ---
Numer działki: 147/5
Obszar: 0,3870 ha

Podrubryka Budynek

Przeznaczenie budynku: Magazyn nawozów o pow. 756 m²
Odrębność: Tak

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ZABUDOWANA do dnia - 15.09.2092

Dział II - WŁASNOŚĆ

Gmina Mikołajki - udział - 1/1

oraz wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Piotr Wojciech Krasiński i Małgorzata Anna Krasińska - udział - 1/1 - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

Ostrzeżenie - wszczęcie egzekucji z nieruchomości wierzyciela w sprawie km 269/22

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną - Bank Spółdzielczy w Mrągowie

Ostrzeżenie - przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości

Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Kętrzynie

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 110000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy W Mrągowie.
2. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 60000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy W Mrągowie.
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 13202,67 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Kętrzynie.
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 49301,91 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Kętrzynie.
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 34346,94 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Kętrzynie.
6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 11631,97 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Olsztynie.
7. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 15248,74 zł ; na rzecz - Gmina Mikołajki.
8. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 16713,60 zł ; na rzecz - Gmina Mikołajki.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 16.08.2022 r. przyjęto:

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Województwo: | warmińsko - mazurskie |
| Powiat: | mrągowski |
| Jednostka ewidencyjna: | 281002_5 Mikołajki |
| Obręb: | 0001 Baranowo |

| Nr działki | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna | |
|------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| | | Rodzaj | Powierzchnia [ha] |
| 147/5 | 0,3870 | Bi | 0,3870 |

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Powierzchnia łączna [ha] | 0,3870 |
|---------------------------------|---------------|

Na podstawie Wypisu z kartoteki budynków z dnia 16.08.2022 r. przyjęto

| | |
|--|---------------------------------|
| Nr ewidencyjny: | 147/5;1 |
| Identyfikator: | 281002_5.0001.147/5.1_BUD |
| Działka: | 147/5 |
| Adres lub położenie: | Baranowo |
| Rodzaj wg KŚT: | pozostałe budynki niemieszkalne |
| Kondygnacja nad/pod | 1/0 |
| Powierzchnia zabudowy [m ²]: | 344 |
| Materiał: | drewno |
| Rok zakończenia budowy: | 1985 |

5.1.3. Inne uwarunkowania prawne

Ujawniona w Dziale I-O księgi wieczystej powierzchnia budynku wynosząca 756 m² nie odpowiada powierzchni podanej w kartotece budynku.

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 nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajki z dnia 28 czerwca 2016 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności



Źródło: Rysunek SUIKZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Baranowo, gmina Mikołajki , powiat mrągowski.

Baranowo to wieś w Polsce położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie mrągowskim, w gminie Mikołajki. Wieś leży na malowniczych wzgórzach obok drogi krajowej nr 16, która prowadzi z Mikołajek do Mrągowa. We wsi znajduje się zespół szkół podstawowych, stacja PKP, dwa przystanki PKS, sklep. Przez miejscowość przebiega. Wieś Baranowo liczy ponad 600 mieszkańców, z czego 51,7% stanowią kobiety, a 48,3% mężczyźni.

W 2019 roku we wsi Baranowo oddano do użytku 1 mieszkanie.

Zabytki we wsi Baranowo:

- Dwór z połowy XVIII wieku, przebudowany w 1838 po pożarze, późnoklasycystyczny, parterowy, kryty dachem naczółkowym z dwoma facjatkami na osi[8], przed II wojną światową własność rodziny Rogalla von Biebersteinów, a następnie von Kethelhodt. Po wojnie PGR, od 1980 w zarządzie zakładu doświadczalnego PAN.

Częściowo odrestaurowany - remont prowadzono w latach 1997-2003 z zamiarem uruchomienia tu Centrum Edukacji Ekologicznej PAN.

- Park o powierzchni ok. 7 ha z odtworzonym w roku 2002 układem wodnym. Stan drzewostanu niezły (prace rewaloryzacyjne przerwane). Po wichurach w roku 2007 sporo ubytków. Kilka okazów kwalifikujących się do objęcia ochroną.
- Spichlerz z XIX w - częściowo odbudowany - remont przerwano w 2002 r.
- Neobarokowy kościół z 1904-1907, przed 1945 ewangelicki, z wieżą o baniastym hełmie.



Źródło: GoogleMap

Mikołajki - gmina miejsko-wiejska w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie mrągowskim.

Powierzchnia: 256,3 km²

Gęstość zaludnienia: 32 osób/km²

Gmina Mikołajki ma około 8 tysięcy mieszkańców, z czego 51,1% stanowią kobiety, a 48,9% mężczyźni. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców zmalała o 6,0%. Średni wiek mieszkańców wynosi 42,5 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa warmińsko-mazurskiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

W 2020 roku w gminie Mikołajki oddano do użytku 16 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,98 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Mikołajki to 3135 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 388 mieszkań. Jest to wartość nieznacznie większa od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz porównywalna do średniej dla całej Polski. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w gminie Mikołajki to 139,10 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 95,66% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 93,88% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 91,77% mieszkań posiada łazienkę, 83,57% korzysta z centralnego ogrzewania, a 40,89% z gazu sieciowego.

Sołectwa gminy: Baranowo, Cudnochylce, Faszczewo, Górkło, Grabówka, Inulec, Jora Wielka, Kolonia Mikołajki, Lubiewo, Nowe Sady, Olszewo, Prawdowo, Stare Sady, Stawek, Tałty, Woźnice, Żelwagi.

Powiat mrągowski - powiat w Polsce (województwo warmińsko-mazurskie) z siedzibą w mieście Mrągowo. W skład powiatu wchodzi:

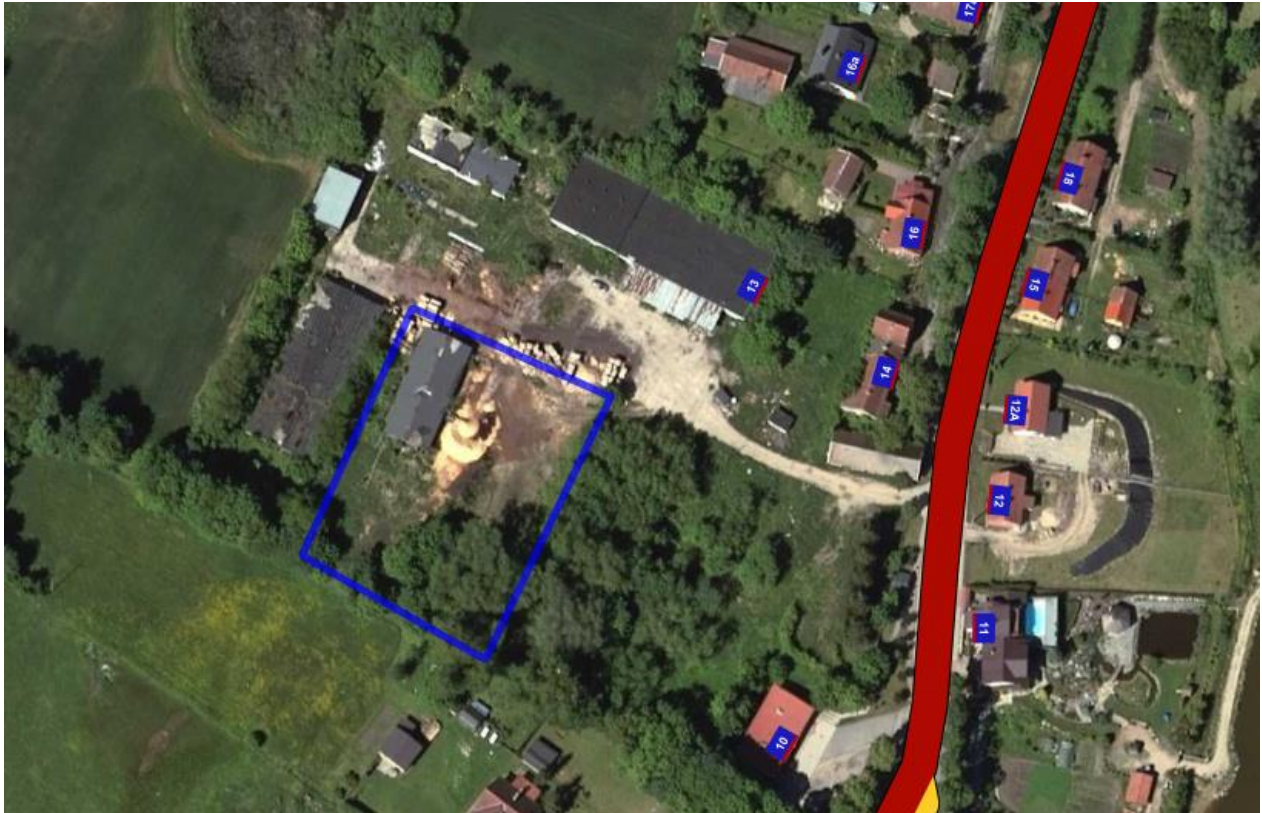
- gminy miejskie: Mrągowo
- gminy miejsko-wiejskie: Mikołajki
- gminy wiejskie: Mrągowo, Piecki, Sorkwity
- miasta: Mrągowo, Mikołajki

Powiat mrągowski leży w środkowej części województwa warmińsko-mazurskiego. Graniczy z pięcioma powiatami. Od północy sąsiaduje z powiatem kętrzyńskim, od północnego wschodu z giżyckim, od południowego wschodu z piskim, od południa i południowego zachodu ze szczycieńskim, a od zachodu z olsztyńskim. Obszar powiatu ma owalny kształt, zbliżony do koła. Największa rozciągłość terenu z północy na południe wynosi 41,9 km, natomiast z zachodu na wschód 42 km. Powierzchnia powiatu wynosi 1065,23 km². Siedzibą władz powiatowych jest Mrągowo leżące w północno-zachodniej części powiatu nad jeziorem Czos.

W 2020 roku w powiecie mrągowskim oddano do użytku 96 mieszkań, co daje każdego 1000 mieszkańców oddanych do użytku 1,94 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie mrągowskim to 18 501 nieruchomości czyli na każdego 1000 mieszkańców przypadają zatem 374 mieszkania. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz nieznacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 97,58% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 95,62% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 93,04% mieszkań posiada łazienkę, 86,86% korzysta z centralnego ogrzewania, a 46,40% z gazu sieciowego.

5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki magazynowe, składowe oraz budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się również tereny niezabudowane o charakterze rolniczym.



Źródło: Geoportal

Nieruchomość, będąca przedmiotem niniejszego opracowania, położona jest w południowo zachodniej części wsi.

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej (droga krajowa DK 16). Dostęp do drogi publicznej może zostać zapewniony poprzez działkę nr 147/7 stanowiącą drogę wewnętrzną będącą własnością osoby prywatnej.



Źródło: Geoportal

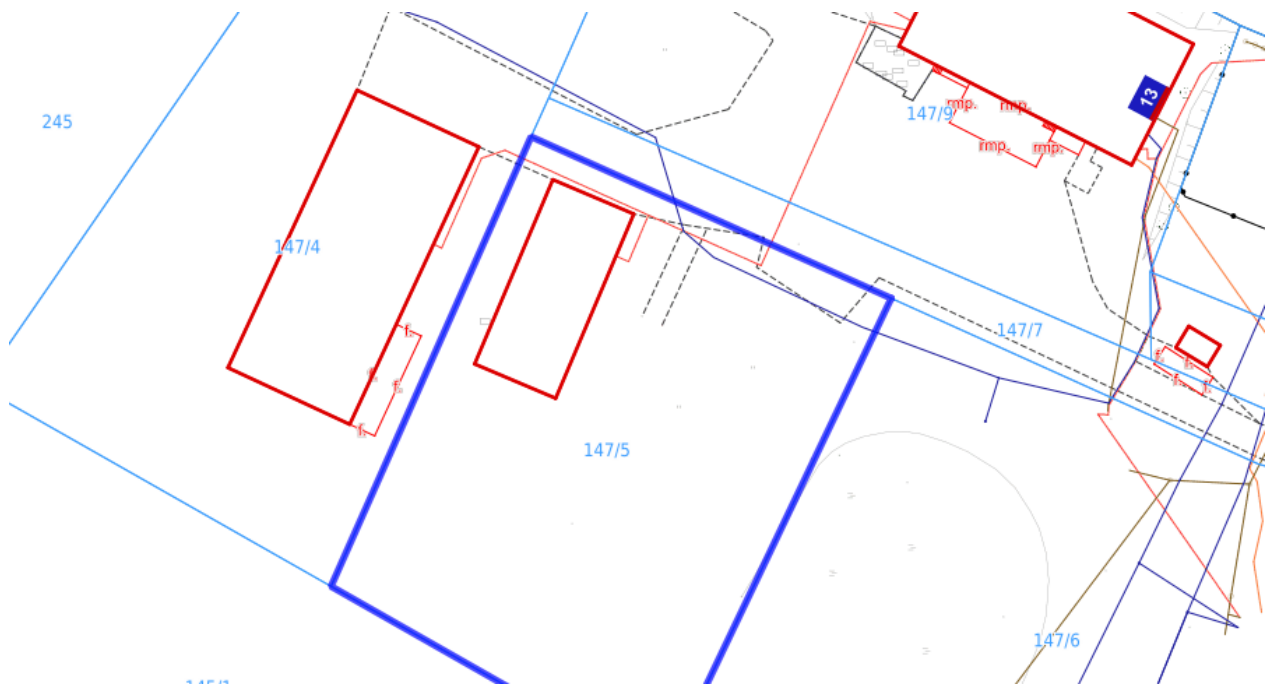
Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ położona jest ona przy drodze DK 16 łączącej ją z Mrągowem (ok. 13 km) oraz z Mikołajkami (ok. 10 km).

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 147/5 obszaru 3870 m². Obszar w kształcie zbliżonym do prostokąta jest nieogrodzony, jego północno wschodni bok przylega do utwardzonej betonem drogi wewnętrznej komunikującej ją z publiczną drogą krajową DK 16.

Nieruchomość położona jest na terenie o płaskim ukształtowaniu terenu. Sąsiednie budynki o charakterze magazynowo składowym są w złym stanie technicznym. Sąsiadujący od strony zachodniej budynek magazynowy jest częściowo zawalony.

Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej.



Źródło: Geoportal

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest, niezwiązanym na stałe z gruntem, budynkiem niemieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny budynek o konstrukcji drewnianej o ścianach wypełnionych deskami przykryty jest dachem o konstrukcji drewnianej przekrytym papą. Na podstawie Wypisu z kartoteki budynków przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 344 m².

Budynek wykorzystywany był do produkcji związanej z obróbką drewna. Wewnątrz budynku stoją maszyny stolarskie oraz wózek widłowy.

Standard wykończenia

- podłoga - wylewka betonowa, dwa torowiska dla wózków transportowych przez całą długość budynku wychodzące na zewnątrz,
- ściany deski surowe przybijane na styk do słupów konstrukcyjnych, deski nie przycinane co skutkuje prześwitami na styku desek,
- słupy konstrukcyjne - belki drewniane surowe, brak możliwości oceny stanu belek ze względu na brak dostępu do środka budynku,
- okna - otwory okienne przeszklone szybą pojedynczą mocowaną listwami drewnianymi do drewnianej konstrukcji,
- bramy drewniane,

- dach - duże braki w pokryciu połaci dachowych, orywnowanie w złym stanie technicznym, ze względu na brak możliwości wejścia do budynku nie zdołano określić stanu technicznego konstrukcji i deskowania dachu,

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną. Rozdzielnia elektryczna częściowo wyposażona, instalacja rozprowadzona po budynku w osłonach z rur elektroinstalacyjnych RL. Część rur porozpinanych, zerwanych z uchwytywów. Instalacja w części położona bez osłon. Widoczne gniazda siłowe. Oświetlenie - oprawy jarzeniowe.

Podczas oględzin nie było możliwości wejścia do wewnątrz. Dokumentacja fotograficzna wnętrza wykonane zostały poprzez wybite okna oraz dziury w ścianach.

Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 06.09.2022 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego operatu szacunkowego. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek jako do remontu kapitalnego lub rozbiórki,
- w części działki - do uprzątnięcia i zagospodarowania.

6. ANALIZA RYNKU

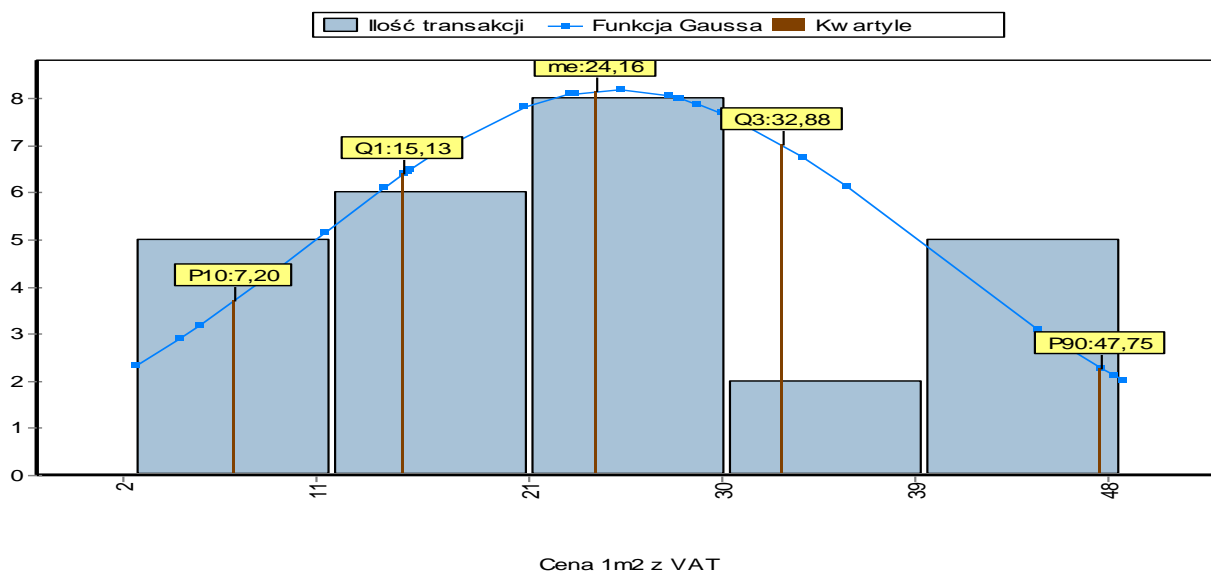
Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami o charakterze przemysłowo produkcyjnym i magazynowo na terenie gminy Mikołajki oraz gminy Mrągowo października 2021 do dnia wyceny. Stwierdzono, że transakcje tego rodzaju nieruchomościami zawierane są stosunkowo rzadko, a część stanowią gruntu zabudowane w sąsiedztwie jezior z czego może wynikać potencjalnie inny sposób wykorzystania nieruchomości w przyszłości.

Ceny transakcyjne za nieruchomości w badanym segmencie rynku zawierały się w przedziale od 49.000 zł do 156.000 zł.

Analiza transakcji sprzedaży na badanym rynku w analizowanym okresie w badanym nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne.

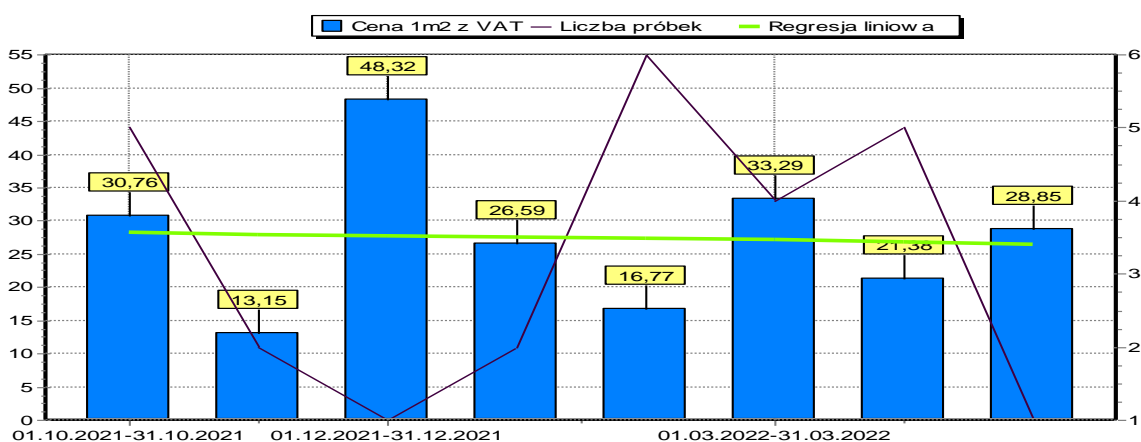
Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych na terenie gminy Mikołajki od października 2021 do dnia wyceny .

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 15,13 zł/m² do 32,88 zł/m², przy wartości przeciętnej 24,18 zł/m².

Wykres 2 Zależność 1 m² od czasu



Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w badanym okresie.

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. METODYKA WYCENY

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, wartość gruntu na którym miałyby zostać służebność przejazdu określono metoda 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.

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.

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

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 | Zróznicowanie cech |
|--------------------------|------|---|
| Lokalizacja | 31% | korzystna średniokorzystna małokorzystna |
| Powierzchnia budynku | 17% | duża średnia mała |
| Powierzchnia działki | 18% | powyżej 3.000 m ² od 1.500 -3.000 m ² do 1.500 m ² |
| Stan techniczny budynku | 21% | do remontu do remontu kapitalnego |
| Dostępność komunikacyjna | 10% | dobra średnia słaba |
| Forma własności | 3% | własność użytkowanie wieczyste |

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami zabudowanymi o charakterze przemysłowo-magazynowym :

| Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Baranowo | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Lp. | Cechy porównawcze | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł] | Objekt badany | Objekt nr 1 GÓRKŁO | | Objekt nr 2 GÓRKŁO | | Objekt nr 3 ŚNIADOWO | |
| | | | | | poprawki w zł | poprawki w zł | poprawki w zł | poprawki w zł | | |
| | cena rynkowa prawa w zł | | | 0 | 49 000 | 49 000 | 75 000 | 152 000 | | |
| | data transakcji / wyceny | C_{max} | 152 000 | 26.09.2022 | lis 20 | | gru 21 | maj 20 | | |
| | powierzchnia użytkowa budynku w m ² | C_{min} | 49 000 | 344,00 | 64,00 | | 105,00 | 91,00 | | |
| | powierzchnia działki w m ² | ΔC | 103 000 | 3870 | 650 | | 600 | 627 | | |
| cena skorygowana na dzień wyceny | | | | | | | | | | |
| | | | | | 49 000 zł | 49 000 zł | 75 000 zł | 152 000 zł | | |
| 1 | Lokalizacja | 31% | 31 930 | średniokorzystna | średniokorzystna | 0 | średniokorzystna | 0 | korzystna | -31930 |
| 2 | Powierzchnia budynku | 17% | 17 510 | duża | mała | 17510 | średnia | 8755 | średnia | 8755 |
| 3 | Powierzchnia działki | 18% | 18 540 | powyżej 3.000 m ² | do 1.500 m ² | 18540 | do 1.500 m ² | 18540 | do 1.500 m ² | 18540 |
| 4 | Stan techniczny budynku | 21% | 21 630 | do remontu kapitalnego | do remontu kapitalnego | 0 | do remontu kapitalnego | 0 | do remontu kapitalnego | -10815 |
| 5 | Dostępność komunikacyjna | 10% | 10 300 | słaba | średnia | -5150 | średnia | -5150 | dobra | -10300 |
| 6 | Forma własności | 3% | 3 090 | użytkowanie wieczyste | własność | -3090 | własność | -3090 | własność | -3090 |
| | Suma | | | | | 27810 | | 19055 | | -28840 |
| Wartość 1m ² po poprawkach | | | | | 76 810 zł | 76 810 zł | 94 055 zł | 94 055 zł | 123 160 zł | 123 160 zł |
| Wartość rynkowa nieruchomości | | | | | 98 008 zł | | | | | |
| <i>słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiem złotych</i> | | | | | | | | | | |

8.1. WYCENA WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej (droga krajowa DK 16) może zostać zapewniony poprzez działkę nr 147/7 stanowiącą drogę wewnętrzną będącą we władaniu osoby prywatnej.

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości działkę nr 147/7 jako dojazdu do drogi publicznej określono jako iloczyn wartości rynkowej nieruchomości gruntu na którym musiałby zostać ustanowiona służebność i współczynnika współkorzystania.

8.1.1. Określenie wartości gruntu

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości porównawcze. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

Tabela 2 Obiekty porównawcze

| Data transakcji | Miejscowość | Powierzchnia w m ² | Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł |
|-----------------|-------------|-------------------------------|---|
| cze 22 | Inulec | 347 | 28,85 |
| kwi 22 | Olszewo | 1835 | 35,81 |
| kwi 22 | Sady | 7052 | 14,18 |
| kwi 22 | Grabówka | 3400 | 15,44 |
| kwi 22 | Lubiewo | 9997 | 30,01 |
| mar 22 | Prawdowo | 3034 | 23,07 |
| mar 22 | Woźnice | 3015 | 33,83 |
| mar 22 | Lubiewo | 1743 | 48,77 |
| mar 22 | Jora Wielka | 6109 | 27,5 |
| lut 22 | Faszcze | 1309 | 22,92 |
| lut 22 | Faszcze | 8932 | 16,79 |
| lut 22 | Faszcze | 9825 | 15,27 |

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Baranowo , działka nr 147/5
KW nr OL1M/00029333/3

| | |
|---------------------|----------|
| cena max | 48,77 zł |
| cena min | 14,18 zł |
| cena średnia | 26,04 zł |

| zakres współczynnika | wpływ [%] | min | max |
|--------------------------------------|-----------|-------|-------|
| | 100% | 0,545 | 1,873 |
| Lokalizacja | 33% | 0,180 | 0,618 |
| Powierzchnia | 11% | 0,060 | 0,206 |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | 25% | 0,136 | 0,468 |
| Dostępność komunikacyjna | 15% | 0,082 | 0,281 |
| Inne czynniki wpływające na popyt | 16% | 0,087 | 0,300 |

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

| Cecha | Waga | Zróźnicowanie cech |
|--------------------------------------|------|---|
| Lokalizacja | 33% | korzystna średniokorzystna małokorzystna |
| Powierzchnia | 11% | do 2.000 m ² od 2.000 - 3.000 m ² od 3.000-5.000 m ² powyżej 5.000 m ² |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | 25% | korzystny średniokorzystny zadowalający |
| Dostępność komunikacyjna | 15% | dobra średnia słaba |
| Inne czynniki wpływające na popyt | 16% | wpływające dodatnio |

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Baranowo , działka nr 147/5
KW nr OL1M/00029333/3

| Cecha | Waga | Zróźnicowanie cech |
|-------|------|---------------------------------|
| | | neutralne wpływające ujemnie |

| Cechy | Charakterystyka nieruchomości | |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| | cena minimalna | cena maksymalna |
| Lokalizacja | małokorzystna | korzystna |
| Powierzchnia | powyżej 5.000 m ² | do 2.000 m ² |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | zadowalający | korzystny |
| Dostępność komunikacyjna | słaba | dobra |
| Inne czynniki wpływające na popyt | wpływające ujemnie | wpływające dodatnio |

| Cechy | Charakter wycenianej nieruchomości | Współczynnik |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------|
| Lokalizacja | średniokorzystna | 0,399 |
| Powierzchnia | do 2.000 m ² | 0,206 |
| Dostęp do infrastruktury technicznej | korzystny | 0,468 |
| Dostępność komunikacyjna | średnia | 0,182 |
| Inne czynniki wpływające na popyt | wpływające ujemnie | 0,087 |
| Suma współczynników | | 1,342 |

$$W = C\bar{r} \times U_i \times K$$

Cena średnia $C\bar{r}$ 26,04 zł

Suma współczynników U_i 1,342

współczynnik K 0,90

wartość 1m² 31,45 zł

Współczynnik odzwierciedlający potencjalny udział współkorzystania przez władającego działką nr 147/5 z działki nr 147/7 określono na podstawie dokumentów i podczas oględzin określono na poziomie - 0,2

Ustalona powierzchnia działki nr 147/7 - 927 m²

Wobec powyższego wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności wyniesie.

$$S = 31,45 \text{ zł} \times 927 \times 0,2 = 5\,831 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości z uwzględnieniem służebności wynosi:

$$Wn_{zS} = 98\,008 \text{ zł} - 5\,831 \text{ zł} = 92\,177 \text{ zł}$$

$$\mathbf{Wn_{zS} = 92\,177 \text{ zł}}$$

Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto siedemdziesiąt siedem 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: -20%

Suma 30%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 92\,177 \text{ zł} \times (1 - 30\%) = 64\,524 \text{ zł}$$

$$\mathbf{Wm_n = 64\,524 \text{ zł}}$$

słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

| | |
|---|--|
| Wartość rynkowa | 92 177 zł |
| | <i>słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto siedemdziesiąt siedem złotych</i> |
| Wartość dla sprzedaży wymuszonej | 64 524 zł |
| | <i>słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia cztery złote</i> |

Wartość rynkowa oznacza najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Przeprowadzona analiza wykazuje, iż oszacowana wartość ma odzwierciedlenie na badanym lokalnym rynku nieruchomości i zawiera się w przedziale cen uzyskanych za podobne nieruchomości.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Operat może być wykorzystywany przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego został sporządzony.
3. Operat nie może być publikowany, powielany ani udostępniany 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 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 OL1M/00029333/3
- HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 110000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy w Mrągowie,
 - HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 60000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy w Mrągowie,
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 13202,67 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Kętrzynie,
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 49301,91 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Kętrzynie,
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 34346,94 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Kętrzynie,
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 11631,97 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Olsztynie,
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 15248,74 zł ; na rzecz - Gmina Mikołajki,
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 16713,6 zł ; na rzecz - Gmina Mikołajki
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 operacie szacunkowym 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. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny
13. Operat szacunkowy 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, 26.09.2022 r.

Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wrys i wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 06.09.2022 r.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Baranowo , działka nr 147/5
KW nr OL1M/00029333/3



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Baranowo , działka nr 147/5
KW nr OL1M/00029333/3



Pruszcz Gdański, 26.09.2022

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 Krasieńskiej Małgorzaty prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp/6/2022:

1) dot. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość zlokalizowanego w miejscowości Baranowo dz. nr. 147/5 gmina Mikołajki, powiat mrągowski, województwo warmińsko - mazurskie – KW nr OL1M/00029333/3, informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 64 524 zł dla sprzedaży wymuszonej.

Poza wymienioną nieruchomość w skład masy upadłości wchodzi jeszcze następująca nieruchomość:

2) dot. prawa własności nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Boże dz. nr. 140/13 gmina Mrągowo, powiat mrągowski, województwo warmińsko - mazurskie – KW nr OL1M/00014340/7, informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 116 656 zł dla sprzedaży wymuszonej.

Informuję, że masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 181 180 zł dla sprzedaży wymuszonej. Stąd wynika, że:

1) udział procentowy w masie upadłości dot. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość zlokalizowanego w miejscowości Baranowo dz. nr. 147/5 gmina Mikołajki, powiat mrągowski, województwo warmińsko - mazurskie – KW nr OL1M/00029333/3 wynosi 35,61 %.

2) udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Boże dz. nr. 140/13 gmina Mrągowo, powiat mrągowski, województwo warmińsko - mazurskie – KW nr OL1M/00014340/7, wynosi 64,39 %.

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.

