

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 Boże
działka nr 140/13 obręb Boże
gmina Mrągowo, powiat mrągowski
województwo warmińsko - mazurskie
KW nr OL1M/00014340/7

Autor operatu
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 22.09.2022 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 140/13 obszaru 4600 m², położona jest w miejscowości Boże . Nieruchomość, objęta jest Księgą wieczystą KW nr OL1M/00014340/7.

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 nieruchomości	145 820 zł
	<i>słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy osiemset dwadzieścia złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	116 656 zł
	<i>słownie: sto szesnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 22.09.2022 r.

Autor operatu

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Boże , działka nr 140/13
KW nr OL1M/00014340/7

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

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA	6
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	8
5.3. STAN OTOCZENIA	9
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	12
6. ANALIZA RYNKU	13
6.1. METODYKA WYCENY	15
6.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	15
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	16
7.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ	19
7.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	20
8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
9. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	22

Operat zawiera 23 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Boże gmina Mrągowo stanowiąca działkę nr 140/13 obszaru 4600 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr OL1M/00014340/7.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Boże stanowi działkę nr 140/13 obszaru 4600 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 Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr OL1M/00014340/7

- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- 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 Mrągowo

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 22.09.2022 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 22.09.2022 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 08.09.2022 r. księgi wieczystej KW nr OL1M/00014340/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Mrągowie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR OL1M/00014340/7

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: warmińsko-mazurskie

Powiat : mrągowski

Gmina: Mrągowo

Miejscowość: Boże
Numer działki: 140/13
Obszar: 0,4600 ha
Sposób korzystania: Ps - Pastwiska Trwale

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

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

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Ostrzeżenie - wszczęcie egzekucji z nieruchomości wierzyciela w sprawie KM 269/22-
Bank Spółdzielczy w Mrągowie

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA w kwocie 105000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy w Mrągowie
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 14451,91 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Kętrzynie
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 11500,12 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Kętrzynie
4. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 54000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy w Mrągowie
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 18506,13 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Kętrzynie

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:	mragowski
Jednostka ewidencyjna:	281003_2 Mragowo
Obręb:	0003 Boże

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
140/13	0,4600	PsIV	0,4600

Powierzchnia łączna [ha]	0,4600
---------------------------------	---------------

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 XX/167/16 Rady Gminy Mragowo z dnia 25 maja 2016 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych Strefa II "Krajobrazowa" tereny chronionego krajobrazu, tereny zabudowane oraz o rozpoczętym procesie urbanizacji.



Źródło: Rysunek MPZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Boże, powiat mrągowski, gmina Mrągowo.



Źródło: GoogleMap

Boże to wieś sołecka w Polsce w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie mrągowskim, w gminie Mrągowo. Miejscowość położona jest w północnej części powiatu mrągowskiego na trasie między Szestnem, a Kętrzynem, w odległości 14 km od Mrągowo. Wieś Boże liczy prawie 600 mieszkańców, z czego 51 % stanowią kobiety, a 49 % mężczyźni.

Gmina wiejska Mrągowo położona jest na rozległym Pojezierzu Mazurskim w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie mrągowskim. Zajmuje powierzchnię 29.485 ha. Swoim obszarem otacza jednostkę administracyjną, tj. miasto Mrągowo. W skali regionu wyróżnia ją ciekawa rzeźba terenu, liczne rynnowe jeziora, zwarte

kompleksy leśne, czyste powietrze oraz różnorodność biologiczna środowiska przyrodniczego.

Gmina posiada ponad 330 zarejestrowanych firm. Większość z nich to firmy okółobudowlane, na drugim zaś miejscu plasują się usługi transportowe. Istnieje ponadto kilka zakładów i warsztatów rzemieślniczych oraz obiektów usługowo - handlowych. Baza rekreacyjno - turystyczna gminy liczy około 60 obiektów z ponad 600 miejscami noclegowymi.

Głównym atutem gminy Mrągowo są walory turystyczne oraz dostępność do głównych ciągów komunikacyjnych. Gmina położona jest w niedalekiej odległości od większych miast - Olsztyna, Ełku, Kętrzyna, Szczytna. Gmina dysponuje atrakcyjnymi warunkami i terenami pod zabudowę mieszkaniową i turystyczną.

Gmina Mrągowo ma 8 tysięcy mieszkańców, z czego 50,9% stanowią kobiety, a 49,1% mężczyźni. W 2020 roku w gminie Mrągowo oddano do użytku 23 mieszkania, to na każdych 1000 mieszkańców 2,87 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 Mrągowo to 2 605 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 325 mieszkania. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Mrągowo to 5,57 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa warmińsko-mazurskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce.

Powiat mrągowski - powiat w Polsce (województwo warmińsko-mazurskie) utworzony w 1999 w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto 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. Siedzibą władz powiatowych jest Mrągowo leżące w północno-zachodniej części powiatu nad jeziorem Czos. Powiat mrągowski ma około 50 tys. mieszkańców, z czego 51,2% stanowią kobiety, a 48,8% mężczyźni. W 2020 roku w powiecie mrągowskim oddano do użytku 96 mieszkań co daje na każdych 1000 mieszkańców oddano więc 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. Na każdych 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 nieliczne budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej oraz tereny niezabudowane o charakterze rolniczym.

Przedmiotowy obszar znajduje się na południowym krańcu wsi w odległości ok. 1 km od jej centrum. Nieruchomość znajduje się w odległości około 14 km od Mrągowa oraz w odległości około 14 km od Rynu.



Źródło: Geoportal

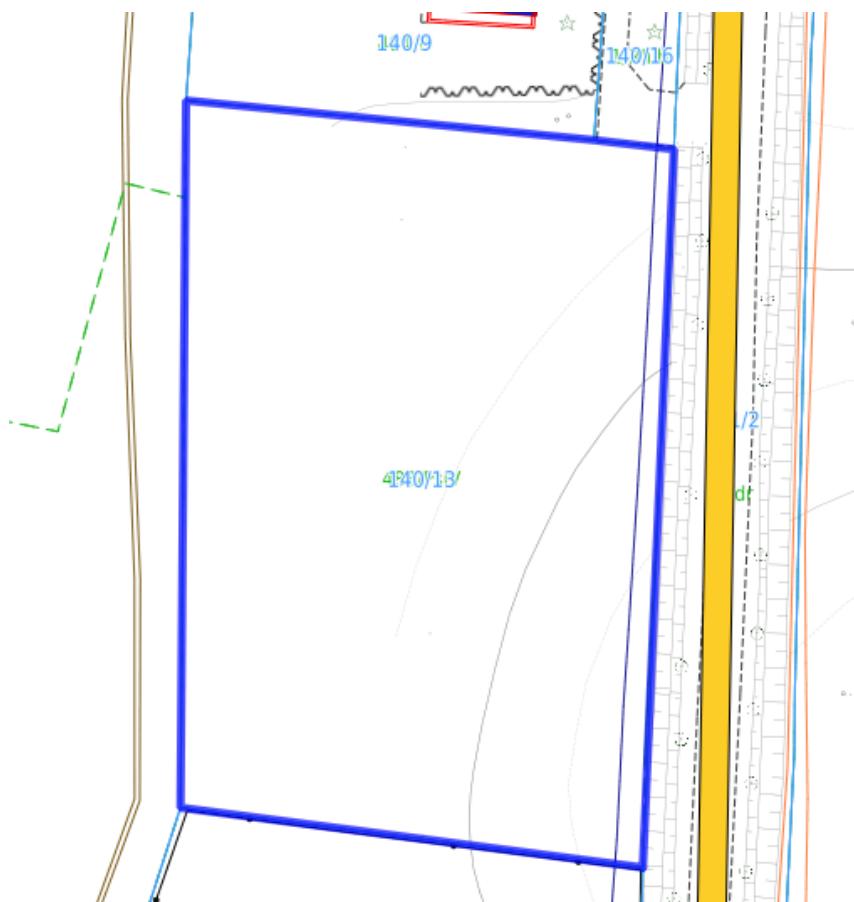
Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy drodze publicznej - droga powiatowa nr 1618N łącząca Boże z miejscowością Wyszembork.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest średnie. Nieruchomość znajduje się w odległości około 7 km od drogi wojewódzkiej nr 591 łączącej Mrągowo z Kętrzynem.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 140/13 obszaru 4600 m². Obszar w kształcie zbliżonym do prostokąta jest nieogrodzony, jego wschodni bok przylega do asfaltowej drogi powiatowej nr 1618N.

Wyceniana nieruchomość jest niezabudowana i położona na terenie o płaskim ukształtowaniu terenu.



Wzdłuż wschodniej granicy działki, po jej terenie, przebiega sieć wodociągowa.

Wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega sieć kanalizacji sanitarnej.

W pasie drogowym drogi powiatowej znajduje się linia elektroenergetyczna.

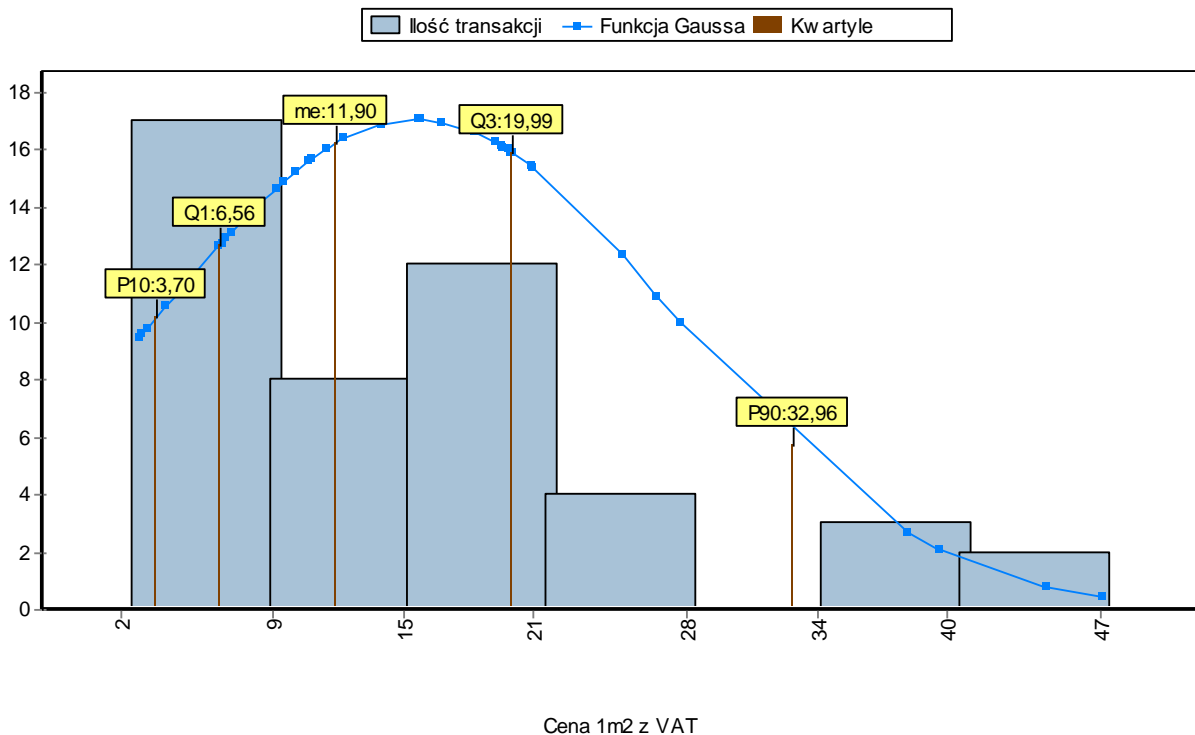
Źródło: Geoportal

Stan nieruchomości i jej zagospodarowanie podczas oględzin w dniu 06.09.2022 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego operatu szacunkowego.

6. ANALIZA RYNKU

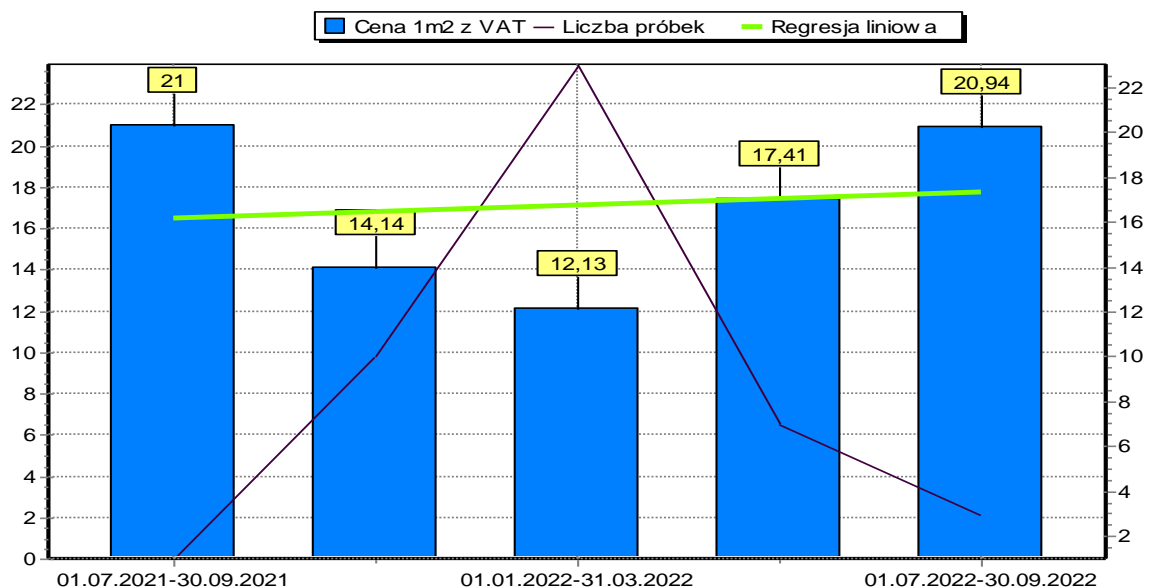
Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych działek rolnych wg zapisów MPZP oraz nie objętych planem na terenie gminy Mrągowo w okresie od września 2021 do dnia wyceny .

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie zawierały się w przedziale od 3,70 zł/m² do 47 zł/m², przy wartości przeciętnej 11,90 zł/m².

Wykres 2 Zależność ceny 1 m² od czasu



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

Procedura szacowania

6.1. 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.

6.2. 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.

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek rolnych , które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych; trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
sie 22	Kiersztanowo	2500	14,00
sie 22	Kiersztanowo	3800	38,16
lip 22	Boże	1500	10,67
cze 22	Bagienice Małe	2019	39,62
maj 22	Kiersztanowo	2793	25,06
mar 22	Krzywe	2500	19,20
mar 22	Popowo Salęckie	7206	9,53
mar 22	Szestno	2530	15,81
mar 22	Popowo Salęckie	1096	41,06
lut 22	Marcinkowo	7100	9,15
lut 22	Śniadowo	1023	19,55
sty 22	Ruska Wieś	1200	25,00

cena max	41,06 zł
cena min	9,15 zł
cena średnia	22,23 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,412	1,847
Lokalizacja	33%	0,136	0,610
Powierzchnia	11%	0,045	0,203
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	0,124	0,554
Dostępność komunikacyjna	15%	0,062	0,277
Potencjał inwestycyjny	11%	0,045	0,203

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

Cecha	Waga	Zróznicowanie cech
Lokalizacja	33%	b.korzystna korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia	11%	do 1.500 m ² od 1.500 - 3.000 m ² od 3.000-5.000 m ² powyżej 5.000 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	korzystny średniokorzystny zadowalający
Dostępność komunikacyjna	15%	dobra średnia zadowalająca
Potencjał inwestycyjny	11%	duży średni mały

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Boże , działka nr 140/13
KW nr OL1M/00014340/7

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	małokorzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 5.000 m ²	do 1.500 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	zadowalający	korzystny
Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	dobra
Potencjał inwestycyjny	mały	duży

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,294
Powierzchnia	od 3.000-5.000 m ²	0,098
Dostęp do infrastruktury technicznej	korzystny	0,554
Dostępność komunikacyjna	dobra	0,277
Potencjał inwestycyjny	duży	0,203
Suma współczynników		1,426

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

Cena średnia $C\bar{s}r$	22,23 zł
Suma współczynników U_i	1,426
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	31,70 zł
powierzchnia w m ²	4600
wartość nieruchomości	145 820 zł

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy osiemset dwadzieścia złotych

7.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności jej sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży wzięto pod uwagę, że zbywcą jest syndyk, co powoduje że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową. Przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące czynniki wpływające na wpływające na wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -10%

Suma 20%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$Wm_n = 145\ 820\ \text{zł} \times (1 - 20\%) = 116\ 656\ \text{zł}$

$Wm_n = 116\ 656\ \text{zł}$

słownie: sto szesnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych

7.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Wartość rynkowa nieruchomości	145 820 zł
	<i>słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy osiemset dwadzieścia złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	116 656 zł
	<i>słownie: sto szesnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć 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.

8. 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/00014340/7 :

-HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA w kwocie 105000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy W Mrągowie

-HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 14451,91 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Kętrzynie

-HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 11500,12 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Kętrzynie

-HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 54000 zł ; na rzecz - Bank Spółdzielczy W Mrągowie

-HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 18506,13 zł ; na rzecz -Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat W Kętrzynie

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, 22.09.2022 r.

Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

9. 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.



Pruszcz Gdański, 22.09.2022

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 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.

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

2) 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 z 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 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 %.

2) 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 %.

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.

