

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 Złe Mięso nr 11 B
działka nr 113/5 obręb Łąg Lipki
gmina Czersk, powiat chojnicki
KW nr SL1C/00040390/6

Autor operatu
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 05.08.2024 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 113/5 obszaru 1412 m². Nieruchomość położona jest w miejscowości Złe Mięso nr 11 B zabudowana jest budynkiem mieszkalny o powierzchni użytkowej 139,4 m². Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1C/00040390/6.

Wobec niemożliwości przeprowadzenia oględzin przedmiotu wyceny, w dniu 16.06.2024 r. przeprowadzono tylko oględziny zewnętrzne nieruchomości. Stan techniczno-użytkowy oparto na informacjach uzyskanych podczas oględzin w dniu 23.04.2021 r.

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:**

Wartość rynkowa	749 078 zł
	<i>słownie: siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy siedemdziesiąt osiem złotych</i>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	561 809 zł
	<i>słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset dziewięć złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 05.08.2024 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	5
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	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	12
6. ANALIZA RYNKU	17
7. PROCEDURA SZACOWANIA	18
7.1. METODYKA WYCENY	18
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	19
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19
8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	22
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23
WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	25

Operat zawiera 34 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B stanowiącej działkę nr 113/5 obręb Łąg Lipki, gmina Czersk, powiat chojnicki, objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1C/00040390/6.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Złe Mięso nr 11 B stanowi działkę nr 113/5 obszaru 1412 m², zabudowana jest budynkiem mieszkalny o powierzchni użytkowej 139,4 m². Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny. Wobec niemożliwości przeprowadzenia oględzin przedmiotu wyceny, w dniu 16.06.2024 r. przeprowadzono tylko oględziny zewnętrzne nieruchomości. Stan techniczno-użytkowy oparto na informacjach uzyskanych podczas oględzin w dniu 23.04.2021 r.

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 Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr SL1C/00040390/6
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Wywiad w terenie i sąsiedztwa w dniu 16.06.2024 r i oględziny nieruchomości 23.04.2021 r.
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Czersk

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 05.08.2024 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 05.08.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 16.06.2024 r.
- Data oględzin nieruchomości: 16.06.2024 r. i 23.04.2021 r.

5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. Księga wieczysta

Podczas badania w dniu 05.08.2024 r. księgi wieczystej KW nr SL1C/00040390/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Chojnicach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR SL1C/00040390/6

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie
Powiat : chojnicki
Gmina: Czersk
Miejscowość: Złe Mięso
Nazwa obrębu ewidencyjnego: Łąg Lipki
Numer obrębu: ewidencyjnego 220204_5.0013
Numer działki: 113/5
Obszar: 0,1412 ha
Sposób korzystania: B - Tereny Mieszaniowe

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Kazimierz Stanisław Cieśliński - udział - 1/2 i Małgorzata Króll Cieślińska - udział - 1/2

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

INNY WPIS - Ogłoszenie upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej, tj. Małgorzaty Króll-Cieślińskiej i Kazimierza Cieślińskiego

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 42061,6 zł ; na rzecz - Idea Bank S.A. Warszawa
2. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 255751,6 zł ; na rzecz - Idea Bank S.A. Warszawa
3. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 45000 zł ; na rzecz - Fundusz Korona Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lublin

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 09-07-2024 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	chojnicki
Jednostka ewidencyjna:	220204_5, Czersk - G
Obręb:	220204_5.0013, Łąg Lipki

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
113/5	0,1412	RVI	0,0642
		B	0,0770

Powierzchnia łączna [ha]	0,1412
--------------------------	--------

Nr ewidencyjny:	583
Identyfikator:	220204_5.0013.583_BUD
Działka:	220204_5.0013.113/5
Adres lub położenie:	Złe Mięso 11b
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Klasa wg PKOB:	budynek jednorodzinny
Kondygnacja nad/pod	2/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]:	110
Konstrukcja ścian zewnętrznych:	mur
Rok zakończenia budowy:	2016

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość objęty jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą LII/599/22 z dnia 2022-12-20 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 2022-12-20 r. Oznaczonym jako zabudowa mieszkaniowa, tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przeznaczeniowej



Źródło: Rysunek SUiKZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Złe Mięso, powiat chojnicki, gmina Czersk .

Złe Mięso wieś z pogranicza borowiacko-kaszubskiego w południowej części województwa pomorskiego, w powiecie chojnickim, w gminie Czersk nad Wdą i w kompleksie leśnym Borów Tucholskich. Wieś Złe Mięso zamieszkuje około 300 osób.

Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



Źródło: GoogleMap

Gmina Czersk to gmina miejsko-wiejska w województwie pomorskim w powiecie chojnickim. Siedzibą gminy jest miasto Czersk. Gmina Czersk liczy około 22 tys mieszkańców. Gmina ma powierzchnię 380,1 km² stanowi 27,9% powierzchni powiatu. Gęstość zaludnienia 57 osób/km². W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 6,7%. Miejscowa ludność należy do trzech grup etnicznych Borowiaków, Kaszubów i Kociewiaków.

Gmina Czersk położona jest w południowej części województwa pomorskiego, w powiecie chojnickim i graniczy z następującymi gminami: Brusy, Chojnice, Tuchola, Śliwice, Osieczna, Czarna Woda, Stara Kiszewa, Karsin, Kaliska.

Administracyjnie gmina obejmuje miasto Czersk i 18 sołectw: Będźmierowice, Gotelp, Gutowiec, Klaskawa, Krzyż, Kurcze, Lipki, Łąg, Łąg Kolonia, Łubna, Mokre, Mosna, Malachin, Odry, Rytel, Wieck, Zapędowo, Złotowo.

Obszar miasta Czersk podzielony jest na 4 osiedla: Osiedle Nr 1 "Centrum", Osiedle Nr 2 "Chojnickie", Osiedle Nr 3 "Starogardzkie" i Osiedle Nr 4 "Tucholskie".

Północna granica gminy na znacznej długości ciągnie się wśród lasów, a na odcinku między miejscowościami Mniszek i Bielawy granicę stanowi rzeka Niechwaszcz. Granica

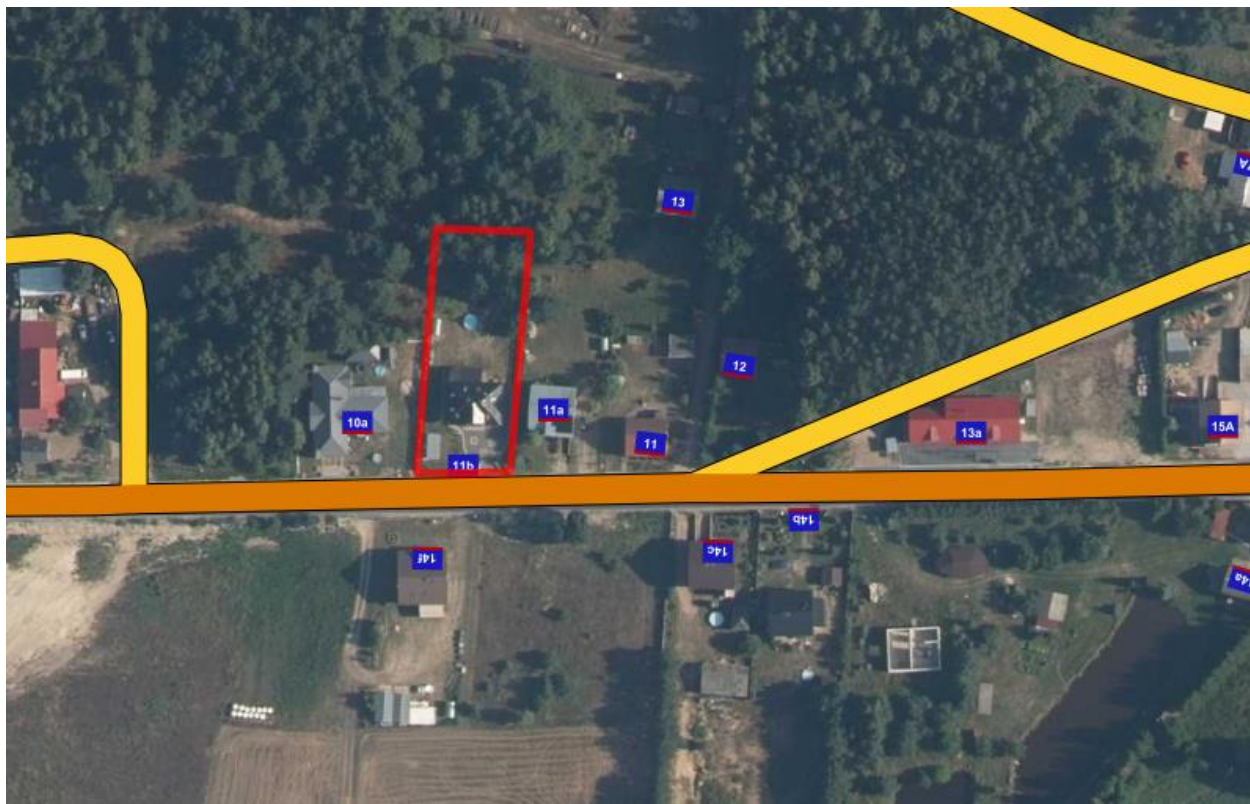
wschodnia początkowo jest sztuczna, a następnie, po przecięciu rzeki Wdy, ciągnie się wzdłuż jej prawobrzeżnego dopływu, który płynie skrajem lasu. Granica południowa wyznaczona jest sztucznie wśród lasów, tylko na niewielkim odcinku jest granicą naturalną, którą stanowi Czerska Struga. Zachodnia granica opiera się o brzegi jez. Spierewnik, a następnie przebiega sztucznie przez tereny leśne.

Przez teren gminy przepływają rzeki: Czerska Struga i Niechwaszcz oraz większe Brda i Wda (znane trasy krajowych i międzynarodowych spływów kajakowych) oraz Wielki Kanał Brdy i Kanał Wdy.

Znajduje się tu również kilka jezior, z których największe jest Jezioro Ostrowite. Na terenie gminy wyznaczono wiele rezerwatów i dziesiątki pomników przyrody. Mnogość lasów, jezior i rzek sprawia, że teren gminy jest bardzo atrakcyjny pod względem turystycznym.

Powiat chojnicki to powiat województwie pomorskim. Centrum gospodarczym powiatu jest jego największy ośrodek miejski, siedziba powiatu - Chojnice. Miasto skupia ponad połowę podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w powiecie, tam również skoncentrowana jest się działalność okołobiznesowa i zlokalizowane są instytucje istotne dla rozwoju gospodarczego. Od kilku lat na terenie powiatu obserwuje się stały wzrost liczby rejestrowanych podmiotów gospodarczych, większość z tych podmiotów zajmuje się działalnością usługową i handlową, ale na terenie powiatu prowadzona jest działalność produkcyjna przede wszystkim w sektorze przetwórstwa drewna, przetwórstwa spożywczego, budownictwa oraz przemysłu maszynowego i metalowego. Powiat Chojnicki cechuje się wysokimi walorami dla rozwoju turystyki wynikającymi przede wszystkim z uwarunkowań przyrodniczych. Dodatkowym walorem jest zachowana w dużym stopniu regionalna kultura kaszubska oraz wiele cennych zabytków kultury materialnej. Główne funkcje turystyczne terenu powiatu to funkcje wypoczynkowa i krajoznawcza. W ostatnich latach na terenie powiatu widać wzrost znaczenia usług turystycznych, a także gastronomii i handlu. handel i turystyka.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA



Źródło: Geoportal

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej oraz tereny niezabudowane o charakterze rolniczym oraz leśnym. Przedmiotowy obszar znajduje się daleko od punktów handlowych i usługowych, a także od szkół i instytucji użyteczności publicznej.

Przedmiotowa nieruchomości posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi łączącej Łąg z Osieczną. Nieruchomość położona jest w odległości niespełna 3 km od drogi krajowej DK 22 łączącej Czersk ze Starogardem Gdańskim. Odległość nieruchomości od Czerska to około 10 km natomiast do Starogardu Gdańskiego - około 35 km.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 113/5 obszaru 1412 m². Obszar w kształcie zbliżonym do prostokąta jest ogrodzony, jego krótszy bok przylega do drogi.

Wobec niemożliwości przeprowadzenia oględzin, w dniu 16.06.2024 r. przeprowadzono tylko oględziny zewnętrzne nieruchomości. Stan techniczny oparto na informacjach uzyskanych podczas oględzin w dniu 23.04.2021 r.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny, wolnostojącym budynkiem mieszkalnym. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony budynek wybudowany został w latach 2010 - 2016.

Decyzją Nr 165/07 z dnia 22.01.2008 r. Burmistrz Czerska ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego na działce nr 113/1 w obrębie Łąg Lipki, gmina Czersk. Na podstawie tej Decyzji Starosta Chojnicki wydał Decyzję Nr AB.7351-193/10 z dnia 25.05.2010 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wg projektu typowego „DOM W AKSAMITKACH na terenie działki nr 113/1, położonej w miejscowości Złe Mięso, obręb Łąg Lipki (gm. Czersk). Pismem Nr PINB.70032.503.2016 z dnia 30 grudnia 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Chojnicach potwierdził przyjęcie zawiadomienia z dnia 1 grudnia 2016 r. o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usytuowanego na terenie działki nr 113/1, położonej w miejscowości Złe Mięso 11 B (gm. Czersk), wybudowanego na podstawie decyzji wydanej przez Starostę- Chojnickiego z dnia 25 maja 2010r. nr AB.7351-193/10 o pozwoleniu na budowę, i na podstawie art 54 ustawy i dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.) poinformował, że tut. organ nie zgłosił sprzeciwu do użytkowania w/w obiektu.

Opis budynku zgodnie z dokumentacją projektową udostępnioną przez właścicieli.

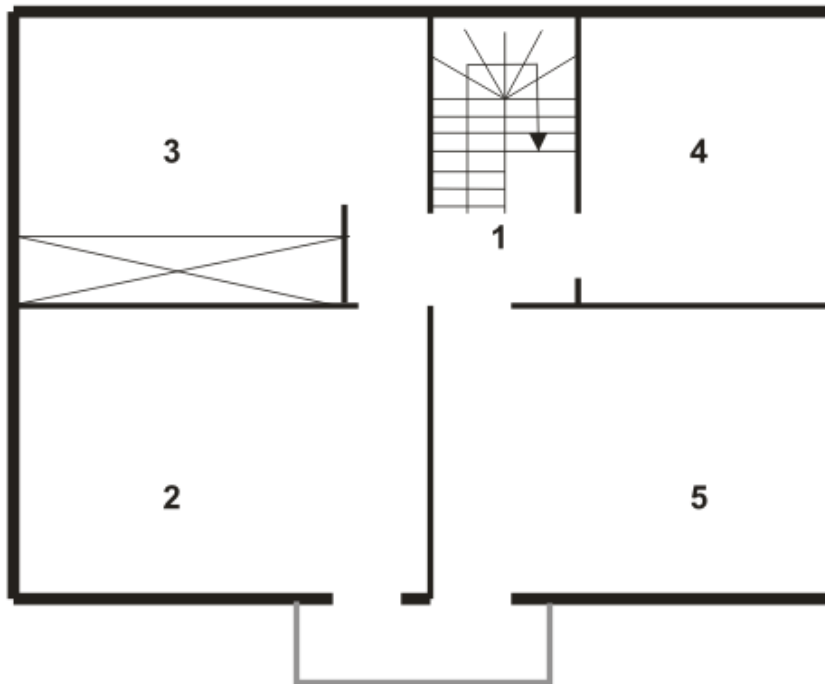
Dom jednorodzinny z poddaszem użytkowym, budynek wyróżnia się zwartą, proporcjonalną bryłą, przekrytą dachem czterospadowym. Z zewnątrz budynku wchodzimy do dużego holu i strefy dziennej domu. Zaprojektowano tutaj otwarty duży salon z kominkiem i wyjściem na taras, przylegający do całej bocznej ściany budynku.

Salon łączy się z jadalnią usytuowaną w przeszklonym wykuszu. Jadalnia łączy się z funkcjonalnie zaprojektowaną ustawną kuchnią. W przestrzeni pomiędzy jadalnią i kuchnią znajduje się wyjście na taras. Z holu widoczne są prowadzące na poddasze budynku schody, za którymi znajdują się drzwi wejściowe do niewielkiej spiżarni oraz z wejściem do kotłowni i pokoju, który powstał w miejsce garażu. Ponadto, na parterze zaprojektowano toaletę, a w przestrzeń holu wkomponowano pojemną szafę. Na poddaszu, w strefie prywatnej domu, znajdują się trzy pokoje. Dwa wśród nich mają dostęp do wspólnego balkonu, usytuowanego nad wejściem głównym. Na poddaszu usytuowana jest również łazienka.

Układ funkcjonalny - szkice poglądowe



- | | | |
|------------------|----------------|--------------|
| 1. Hall | 4. Kuchnia | 7. Spiżarnia |
| 2. Pokój dzienny | 5. Przedsiónek | 8. Pokój |
| 3. Jadalnia | 6. Kotłownia | 9. WC |



- | | | |
|----------|-------------|----------|
| 1. Hall | 3. Pokój | 5. Pokój |
| 2. Pokój | 4. Łazienka | |

Szkice zostały wykonane na podstawie dokumentacji projektowej oraz oględzin budynku w dniu 23.04.2021 r. Szkice te nie stanowią inwentaryzacji budynku a jedynie mają na celu pokazanie układu funkcjonalnego budynku.

Podstawowe dane gabarytowe przyjęte z dokumentacji projektowej:

Powierzchnia zabudowy: 111,30 m²

Powierzchnia użytkowa: 139,40 m² *

Kubatura: 651,00 m³

* w powierzchni użytkowej uwzględniono powierzchnię garażu ponieważ została ona zaadaptowana na cele mieszkaniowe.

Dane konstrukcyjne przyjęte zgodnie z dokumentacją projektową:

Konstrukcja - murowana o stropach gęstożebrowych w układzie mieszanym.

Fundamenty - żelbetowe wylewane na mokro.

Ściany - pustak ceramiczny POROTHERM, cegła kratówka, cegła dziurawka oraz w części z płyt GK na ruszcie metalowym.

Stropy - nad parterem gęstożebrowy Teriva, nad wykuszem płyta żelbetowa a nad poddaszem drewniany obudowany płytą GK na ruszcie metalowym i ocieplony.

Nadproża - żelbetowe monolityczne.

Schody - żelbetowe zabiegowe

Balkon - płyta żelbetowa.

Dach - czterospadowy z jaskółką o konstrukcji drewnianej kryty dachówką.

Budynek posiada izolację przeciwwilgociową, termiczną, akustyczną oraz paroprzepuszczalną.

Standard wykończenia

Parter

- hall- podłoga gres polerowany, ściany tynk gipsowy malowany,
- pokój dzienny - podłoga gres polerowany, ściany tynk gipsowy malowany a w części imitacja kamienia. W pokoju znajduje się kominek obłożony kamieniem naturalnym, kominek posiada kanał doprowadzający powietrze z zewnątrz budynku,
- jadalnia - podłoga gres polerowany, ściany tynk gipsowy malowany,
- kuchnia - podłoga gres polerowany, ściany tynk gipsowy malowany, w ciągu roboczym szkło. Na wyposażeniu kuchni zabudowa meblowa ze sprzętem AGD,
- WC - podłoga terakota, ściany glazura. Wyposażeniem jest umywalka oraz toaleta,
- przedsionek - podłoga gres polerowany, ściany tynk mozaikowy, jedna ściana glazura do wysokości 1,20 m,
- pokój (zaadaptowane pomieszczenie garażu)- podłoga panele, ściany tynk gipsowy malowany,
- spiżarnia - podłoga wylewka betonowa, dwie ściany tynk gipsowy, dwie ściany bez tynków,
- kotłownia - podłoga terakota, ściany glazura do pełnej wysokości (częściowo nie skończona i nie wykończona). Wyposażeniem kotłowni jest umywalka, kocioł na paliwo stałe (ekogroszek) z podajnikiem ślimakowym - rok produkcji 2015, zasobnik ciepłej wody użytkowej, na instalacji wodnej założono filtry uzdatniające wodę.

Poddasze

- schody - żelbetowe lane, stopnice obłożone drewnem dębowym, podstopnice tynkowane, balustrada z drewna dębowego,

- hall - podłoga panele, ściany tynk gipsowy malowany,
- łazienka - podłoga gres, ściany glazura do pełnej wysokości a w części prysznic sufit również obłożony glazurą. Wyposażeniem łazienki są wydzielony ściankami prysznic, dwie umywalki, wanna oraz toaleta,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk gipsowy malowany. W pokoju znajduje się wyjście na balkon, brak balustrady oraz brak wykończenia płyty balkonowej (papa),
- pokój - podłoga panele, ściany tynk gipsowy malowany. W pokoju znajduje się wyjście na balkon, brak balustrady oraz brak wykończenia płyty balkonowej (papa),
- pokój - podłoga panele, ściany tynk gipsowy malowany. Na wyposażeniu pokoju znajduje się zabudowa szafą wnękową,

Na poddaszu podłogi nie są wykończone listwami przypodłogowymi. Z uwagi na brak wykończenia płyty balkonowej oraz nieszczelności w pokoju doszło do zalania części ściany. W miejscu tym widoczny jest zaciek oraz uszkodzenie powłoki malarskiej. Na poddaszu znajdują się schody włączowe na nieużytkowy strych w szczycie dachu. Połacie dachowe w części szczytowej nie są ocieplone, pozostała część połaci oraz sufit nad poddaszem są ocieplone.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- wodnokanalizacyjną z sieci gminnej,
- centralne ogrzewanie zasilane z kotła na paliwo stałe (ekogroszek), w pomieszczeniach grzejniki panelowe a w części ogrzewanie podłogowe (pokój dzienny, jadalnia, kuchnia, hall, WC),
- światłowód - doprowadzony do budynku,

Stolarka okienna PCV trzyszybowa, parapety kamienne. Na parterze przygotowano instalację elektryczną pod rolety okienne. Stolarka drzwiowa fornirowana na ramiaku drewnianym.

Teren nieruchomości jest ogrodzony i w dużej części zagospodarowany. Na zewnątrz budynku znajduje się taras, który od strony północnej jest zadaszony. W dniu 23.04.2021 r. taras był niewykończony - brak okładziny. Teren przed domem został utwardzony kostką brukową. Teren za domem wymaga jeszcze prac związanych z zagospodarowaniem.

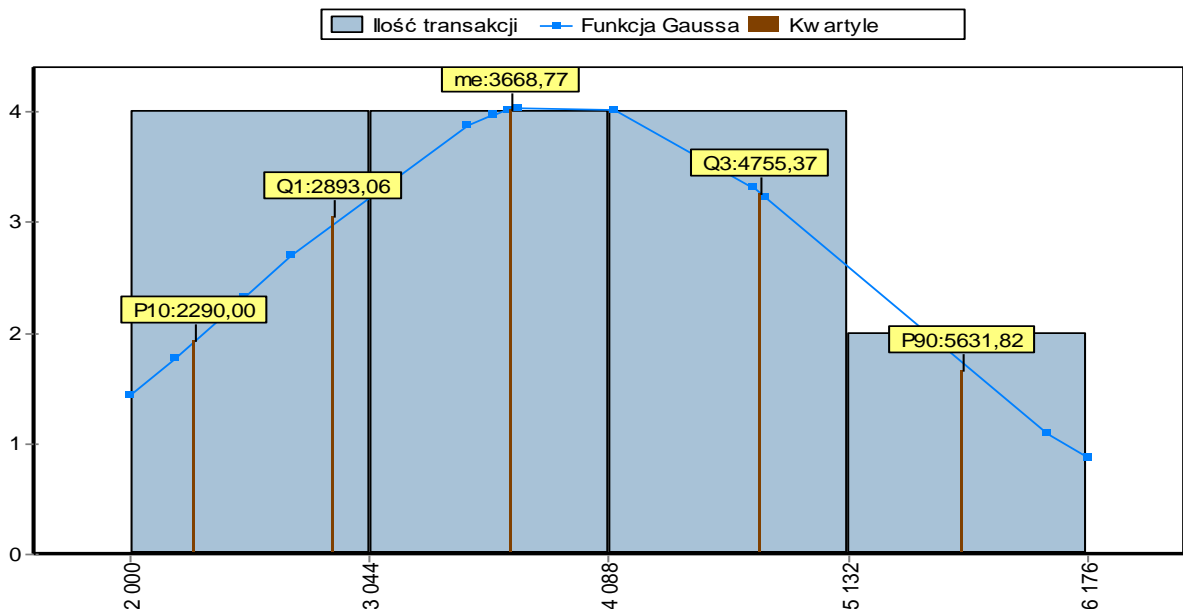
Na posesji znajduje się również niezwiązany na stałe z gruntem garaż metalowy.

Wobec niemożliwości przeprowadzenia oględzin przedmiotu wyceny, stan techniczny budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie terenu oparto na informacjach uzyskanych podczas oględzin w dniu 23.04.2021 r. Stan nieruchomości podczas oględzin w dniu 16.06.2024 r. i 23.04.2021 r. i przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego operatu szacunkowego. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako dobry.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie powiatu gminy Czersk, oraz gmin sąsiednich tj. gminy Karsin i Czarna Woda od stycznia 2023 do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

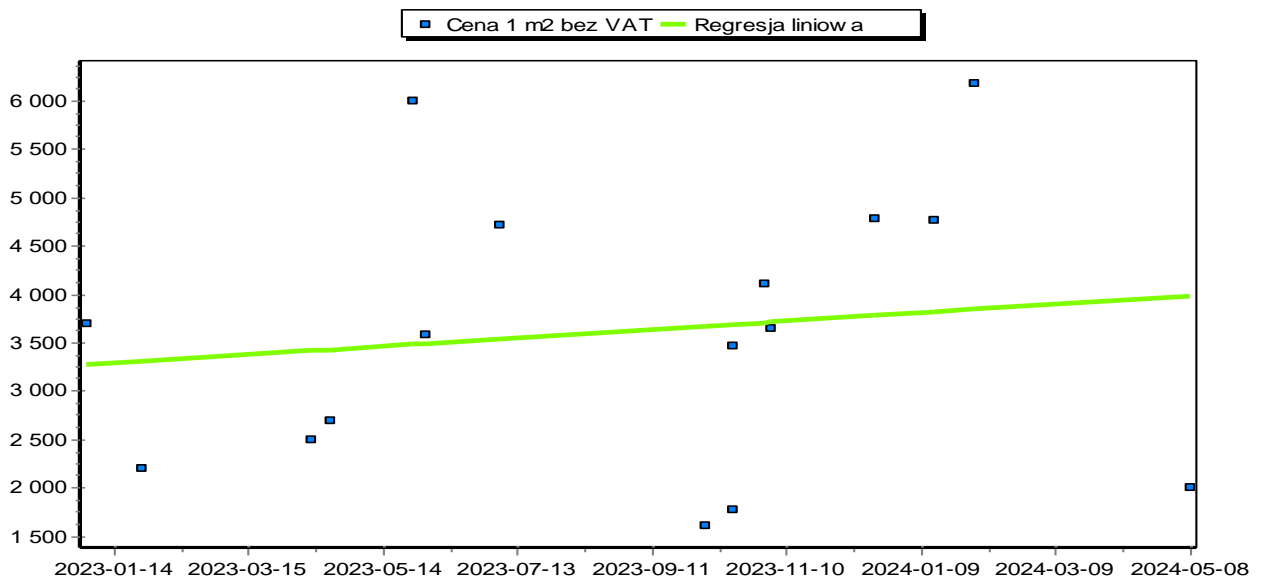
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Cena 1 m² bez VAT

Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 2.290,00 zł/m² do 5.631,08 zł/m², przy wartości przeciętnej 3 668,77 zł/m².

Rysunek 2 Trend czasowy



Analiza transakcji sprzedaży na badanym rynku w analizowanym okresie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne na poziomie rocznie 15% .

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.

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 to metoda przy zastosowaniu której porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt; korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

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 - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	30%	korzystna średnikorzystna małokorzystna

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Powierzchnia budynku - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni budynku na wartość nieruchomości	10%	duża średnia
Powierzchnia działki - cecha określająca wpływ powierzchni działki na wartość nieruchomości	18%	powyżej 3.000 m ² od 1.500 - 3.000 m ² do 1.500 m ²
Stan techniczny budynku - cecha określająca wpływ stanu technicznego budynków na wartość nieruchomości	30%	dobry do remontu
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej na wartość nieruchomości	6%	dobra średnia z
Inne czynniki wpływające na popyt - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników na wartość nieruchomości	6%	wpływające dodatnio równoważące się wpływające ujemnie

Po analizie transakcji na lokalnym rynku wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi. Analiza transakcji wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne, trend czasowy przyjęto na poziomie 15% rocznie

Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B										
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Wiele		Objekt nr 2 Rytel		Objekt nr 4 Kurcze	
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cena rynkowa prawa w zł			0	800 000		575 000	599 000		
	data transakcji / wyceny			05.08.2024	maj 24		paź 23	lut 23		
	powierzchnia użytkowa budynku w m ²			139,40	około 150 m ²		około 130 m ²	około 200 m ²		
	powierzchnia działki w m ²			1412	2100		1220	3922		
cena 1 m² skorygowana na dzień wyceny										
1	Lokalizacja	30%	57 094	średniokorzystna	korzystna	-28547	małokrzywna	28547	średniokorzystna	0
2	Powierzchnia budynku	10%	19 031	średnia	średnia	0	średnia	0	duża	-19031
3	Powierzchnia działki	18%	34 256	do 1.500 m ²	od 1.500 - 3.000 m ²	-17128	do 1.500 m ²	0	powyżej 3.000 m ²	-34256
4	Stan techniczny budynku	30%	57 094	dobry	dobry	0	do remontu	57094	do remontu	57094
5	Dostępność komunikacyjna	6%	11 419	dobra	dobra	0	średnia	11419	średnia	11419
6	Inne czynniki wpływające na popyt	6%	11 419	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio	-11419	równoważące się	-5710	równoważące się	-5710
	Suma					-57094		91350		9516
Wartość 1m ² po poprawkach					772 906 zł		731 038 zł		743 291 zł	
Wartość rynkowa nieruchomości					749 078 zł					
<i>słownie:siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy siedemdziesiąt osiem złotych</i>										

8.1. 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: -15%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 749\,078 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 561\,809 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 561\,809 \text{ zł}$$

słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset dziewięć złotych

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Wartość rynkowa	749 078 zł
	<i>słownie: siedemset czterdzieści dziewięć tysięcy siedemdziesiąt osiem złotych</i>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży	561 809 zł
	<i>słownie: pięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset dziewięć 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. Operat szacunkowy wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Operat może być wykorzystywany przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego został sporządzony.
3. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
4. Operat szacunkowy, został sporządzony zgodnie z zaleceniami zleceniodawcy.
5. Operat nie może być publikowany, powielany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
6. Wobec niemożliwości przeprowadzenia oględzin przedmiotu wyceny, w dniu 16.06.2024 r. przeprowadzono tylko oględziny zewnętrzne nieruchomości. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości i zagospodarowanie oparto na informacjach uzyskanych podczas oględzin w dniu 23.04.2021 r.
7. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej
8. 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.
9. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w KW nr SL1C/00040390/6
 - HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 42061,6 zł ; na rzecz - Idea Bank S.A.
Warszawa

- HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 255751,6 zł ; na rzecz - Idea Bank S.A. Warszawa
 - HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 45000 zł ; na rzecz - Fundusz Korona Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Lublin.
10. 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.
11. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
12. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
13. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
14. 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
15. Operat szacunkowy sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił wiarygodnych informacji na jej temat.
16. 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.

17. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 05.08.2024 r.

Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów
3. Wypis z kartoteki budynków

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 16.06.2024 r.



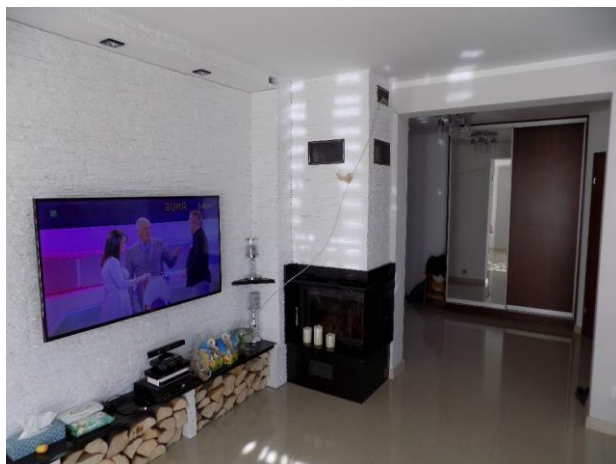
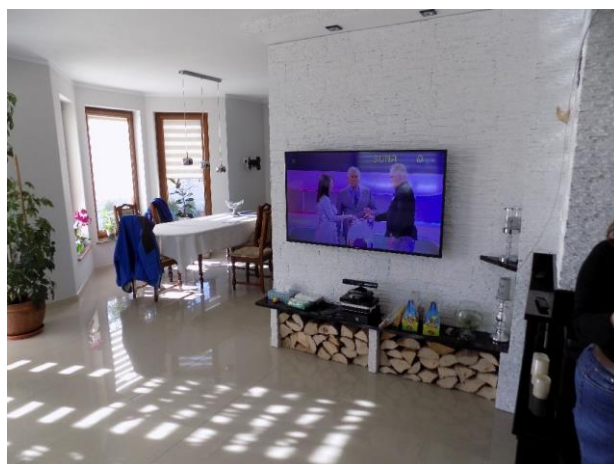
Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 23.04.2021 r.



Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



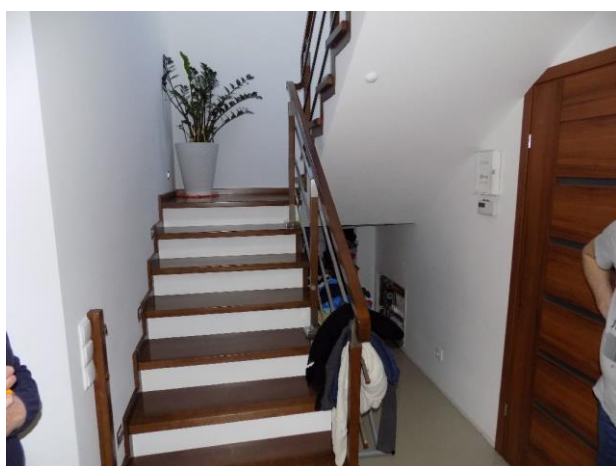
Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



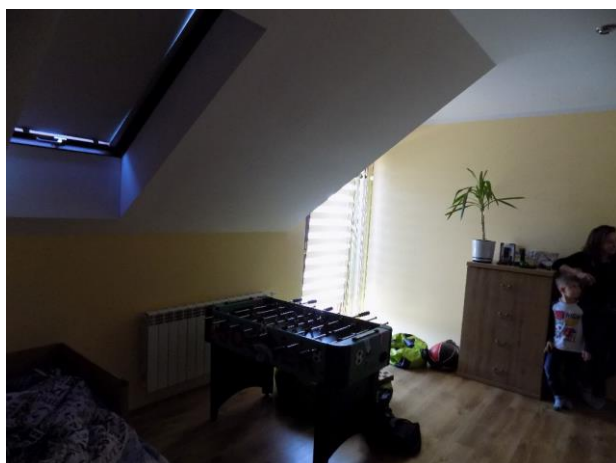
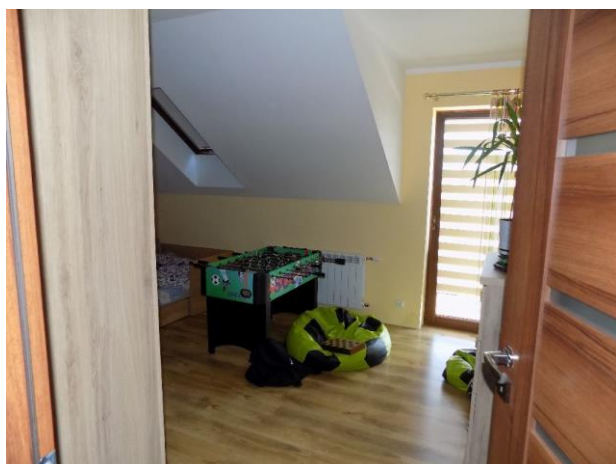
Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



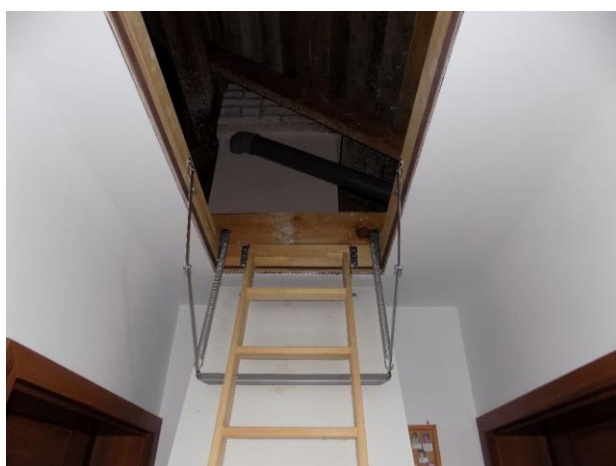
Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



Aktualizacja operatu szacunkowego
dotyczącego określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Złe Mięso nr 11 B, działka nr 113/5
KW nr SL1C/00040390/6



Pruszcz Gdański, 05.08.2024r.

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 Małgorzaty Króll – Cieślińskiej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt VI GUp 98/21 dotyczącego określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 113/5 o pow. 1412 m² położonej w miejscowości Złe Mięso nr 11B zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 139,40 m² KW SL1C/00040390/6 informuję, że przysługujący upadłemu udział 1/2 w prawie własności w/w nieruchomości został wyceniony na kwotę 280 904,50 zł dla sprzedaży wymuszonej. Zgodnie z informacją syndyka oznacza to, że udział procentowy w masie upadłości udziału 1/2 w prawie własności w/w nieruchomości wynosi 100 %.

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

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



Pruszcz Gdański, 05.08.2024r.

Rzeczoznawca 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 Kazimierza Cieślińskiego prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt VI GUp 98/21 dotyczącego określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 113/5 o pow. 1412 m² położonej w miejscowości Złe Mięso nr 11B zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 139,40 m² KW SL1C/00040390/6 informuję, że przysługujący upadłemu udział 1/2 w prawie własności w/w nieruchomości został wyceniony na kwotę 280 904,50 zł dla sprzedaży wymuszonej.

Zgodnie z informacją syndyka oznacza poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- 1/24 prawa własności nieruchomości lokalowej nr 20 zlokalizowanej w Chojnicach przy ul. Budowlanych 1- KW SL1C/00026331/1, którego wartość oszacowano na kwotę 5 675 zł dla sprzedaży wymuszonej;

Informuję, że masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 286 579,50 zł dla sprzedaży wymuszonej. Stąd wynika, że:

1) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej działka nr 113/5 o pow. 1412 m² położonej w miejscowości Złe Mięso nr 11B zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 139,40 m² KW SL1C/00040390/6 wynosi 98 %

2) udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/24 w prawie własności nieruchomości lokalowej nr 20 zlokalizowanej w Chojnicach przy ul. Budowlanych 1- KW SL1C/00026331/1 wynosi 2 %

Oświadczam, że niniejsze zestawienie udziału procentowego składników masy upadłości stanowi uzupełnienie oraz integralną część obu w/w operatów.

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

