

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08,

tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : janusz.mojsiewicz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: lokal mieszkalny nr 2 stanowiący odrębną nieruchomość, o pow. użytkowej 73,99m² w budynku czterorodzinnym Nr 13 w Dołgie.

Lokalizacja : Dołgie Nr 13, gm. Drawsko Pomorskie, pow. drawski, woj. zachodniopomorskie

Właściciel nieruchomości: Pan Krzysztof Zakierski - od dnia 08.12.2022r.

do dnia 08.12.2022r.: Pani Maria Zakierska (upadła) w udz. 4/6 części, Pan Ryszard Zakierski w udz. 1/6 części i Pan Krzysztof Zakierski w udz. 1/6 części.

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej objętej KW nr KO1D/00022789/1 – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego

Wartość rynkowa udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej zapisanej w KW Nr KO1D/00022789/1 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

W_R 4/6 udz. = 37.587 zł

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej zapisanej w KW Nr KO1D/00022789/1 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

W_L 4/6 udz. = 18.793 zł

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 24 kwietnia 2023r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest stanowiący odrębną nieruchomość - lokal mieszkalny nr 2 o pow. użytkowej 73,99m² usytuowany na parterze w czterorodzinnym budynku Nr 13 we wsi Dołgie, położonym na działce gruntu nr ewid. 88/1 o pow. 386m² obręb 0008 Dołgie, gm. Drawsko Pomorskie, pow. drawski, woj. zachodniopomorskie. Lokal posiada urzędową księgę wieczystą KO1D/00022789/1. prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu mieszkalnego łącznie z udziałem 9417/15846 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr KO1D/00017457/7 bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem. Przedmiotem wyceny nie są objęte ruchomości stanowiące wyposażenie lokalu.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej objętej KW nr KO1D/00022789/1 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - jako podstawy sprzedaży udziału trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KO1D/00022789/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim V Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego 22.04.2023r. ustalono, że od 08.12.2022r. właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 2 w budynku Nr 13 we wsi Dołgie jest Pan Krzysztof Zakierski. Do dnia 08.12.2022r. współwłaścicielami lokalu byli: Pani Maria Zakierska (upadła) w udz. 4/6 części, Pan Ryszard Zakierski w udz. 1/6 części i Pan Krzysztof Zakierski w udz. 1/6 części.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość lokalowa – lokal stanowiący odrębną nieruchomość położony w budynku czterorodzinnym .

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

Wartość rynkowa udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej zapisanej w KW Nr KO1D/00022789/1 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

W_{R 4/6udz.} = 37.587 zł

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej zapisanej w KW Nr KO1D/00022789/1 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

W_{L 4/6 udz.} = 18.793 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **18.793zł** odpowiada wartości likwidacyjnej udziału 4/6 w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w Dołgie objęty KW nr KO1D/00022789/1 wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 22.04.2023r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

Podstawą określenia wartości była szczegółowa analiza rynku lokalnego. Wartość określono w oparciu o udokumentowane transakcje rynkowe kupna – sprzedaży lokali

mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych do 1939r. jako budynki mieszkalne dla pracowników rolnych, analizowano także lokale mieszkalne położone w budynkach dwukondygnacyjnych wybudowanych w latach 60-tych ubiegłego wieku dla pracowników PGR na terenach wiejskich gminy Gryfice oraz tereny wiejskie gmin sąsiednich. Podane wartości odzwierciedlają typowe zachowania rynkowe i nie uwzględniają indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Na rynku lokalnym istnieje wiele ofert sprzedaży lokali w podobnych domach co wyceniany lokal.

W tej sytuacji uznaje się wartość rynkową i wartość likwidacyjną określoną w niniejszym operacie za prawidłową – odpowiadającą realiom rynku lokalnego. Podany przedział wartości w ocenie autora operatu pozwoli Syndykowi na sprzedaż udziału w nieruchomości.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	24.04.2023r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	22.04.2023r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	22.04.2023r.
- stan prawny	-	22.04.2023r.
- data oględzin nieruchomości	-	22.04.2023r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa.
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność.
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr KO1D/00022789/1 przeprowadzonego dnia 22.04.2023r.,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 24 kwietnia 2023r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych.....	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawa prawna.....	5
3.3. Podstawy metodologiczne.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	6
4. Daty istotne dla wyceny.....	6
5. Określenie stanu nieruchomości.....	6
5.1. Stan prawny nieruchomości.	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.....	7
6. Przeznaczenie nieruchomości	10
7. Analiza rynku lokalnego.....	10
8. Określenie sposobu wyceny	12
8.1. Określenie rodzaju wartości.	12
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja.....	12
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	14
8.4. Procedura określenia wartości:	15
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej.....	15
9. Wycena szczegółowa	15
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	15
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).....	19
10. Uwagi końcowe	22

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie VII Wydział Gospodarczy, sygnatura akt KO1/GU/22/2023/15 z dnia 20.02.2023r.,
- akt notarialny Rep. A Nr 5421/2022 z dnia 08.12.2022r. – umowa o dział spadku i podział majątku oraz umowa o ustanowienie służebności.
- wydruk treści księgi wieczystej nr KO1D/00022789/1 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- wydruk treści księgi wieczystej nr KO1D/00017457/7 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest stanowiący odrębną nieruchomość - lokal mieszkalny nr 2 o pow. użytkowej 73,99m² usytuowany na parterze w czterorodzinnym budynku Nr 13 we wsi Dołgie, położonym na działce gruntu nr ewid. 88/1 o pow. 386m² obręb 0008 Dołgie, gm. Drawsko Pomorskie, pow. drawski, woj. zachodniopomorskie. Lokal posiada urządzoną księgę wieczystą KO1D/00022789/1. prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu mieszkalnego łącznie z udziałem 9417/15846 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr KO1D/00017457/7 bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem. Przedmiotem wyceny nie są objęte ruchomości stanowiące wyposażenie lokalu.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej objętej KW nr KO1D/00022789/1 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - jako podstawy sprzedaży udziału trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Rady Prawnego Pana Grzegorza Lenarta - Syndyka Masy Upadłości Pani Marii Zakierskiej.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

Za podstawę prawną wyceny przyjęto następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06.07.1982r.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/>. aktualnych na dzień wyceny.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne wyd. 3 , wyd: Educaterra 2021,
- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych, wyd: Educaterra 2020,
- Ewa Kucharska-Stasiak, Ekonomiczny wymiar nieruchomości, wyd: PWN 2017r.
- Zdzisław Małecki, Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości, wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady wycen nieruchomości, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina Źróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)
- Hozer Józef, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.

- Ewa Kucharska –Stasiak , Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 22.04.2023r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie VII Wydział Gospodarczy, sygnatura akt KO1/GU/22/2023/15 z dnia 20.02.2023r.,
- akt notarialny Rep. A Nr 5421/2022 z dnia 08.12.2022r. – umowa o dział spadku i podział majątku oraz umowa o ustanowienie służebności.
- wydruk treści księgi wieczystej nr KO1D/00022789/1 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- wydruk treści księgi wieczystej nr KO1D/00017457/7 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenach wiejskich gminy Drawsko Pomorskie oraz gmin sąsiednich,

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 24.04.2023r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 22.04.2023r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 22.04.2023r. |
| - stan prawny | - | 22.04.2023r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 22.04.2023r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny nieruchomości.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr KO1D/00022789/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania zapisów księgi w dniu 22.04.2023r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Zachodniopomorskie, Drawski, Drawsko Pomorski, Dołgie
Ulica, numer budynku, numer lokalu :	---, 13/2
Identyfikator lokalu	320302_5.0008.84_BUD.4_LOK
Przeznaczenie lokalu :	lokal mieszkalny
Opis lokalu (rodzaj izb – liczba):	pokój 3, kuchnia 2, przedsionek 1,
Opis pomieszczeń przynależnych; (rodzaj pomieszczenia-liczba)	piwnica o pow. 7,84 m ² - 1, pomieszczenie w budynku gospodarczym - 1
Kondygnacja :	1,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	KO1D/00017457/7
Odrębność:	tak
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:	94,17 m ²

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

udział związany z własnością lokalu : 9417/15846
nr księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal: KO1D/00017457/7

Dział II – Własność**Właściciel:**

Krzysztof Zakierski, s. Stanisław, Maria, PESEL 72042105711

podstawa wpisu - akt notarialny Rep. A Nr 5421/2022 z dnia 08.12.2022r. – umowa o dział spadku i podział majątku oraz umowa o ustanowienie służebności.

Uwaga:

do dnia 08.12.2022r. współwłaścicielami lokalu byli Pani Maria Zakierska (upadła) w udz. 4/6 części, Pan Ryszard Zakierski w udz. 1/6 części i Pan Krzysztof Zakierski w udz. 1/6 części.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

służebność osobista na rzecz Marii Zakierskiej, córki Stanisława i Anny, Pesel 49060707964, polegająca na prawie nieodpłatnego, dożywotniego i wspólnego z właścicielem lokalu korzystania z całego lokalu mieszkalnego, pomieszczeń do niego przynależnych i nieruchomości wspólnej.

Dział IV – Hipoteki

brak wpisów

Wydruk z księgi wieczystej oraz ksero aktu notarialnego z 08.12.2022r. dołączono do niniejszego opracowania.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatowym w Drawsku Pomorskim ustalono, iż przedmiotowa działka nr 88/1o pow. 386m² położona jest we wsi Dołgie obr. 0008 Dołgie gm. Drawsko Pomorskie, pow. drawski, woj. zachodniopomorskie.

Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji z ewidencji gruntów oraz ustaleń z wizji lokalnej ustalono, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w woj. zachodniopomorskim w pow. drawski, w gminie Drawsko Pomorskie, w budynku mieszkalnym czterorodzinnym Nr 13 na działce gruntu nr 88/1 o pow. 386m² obręb 0008 Dołgie. Wyceniana nieruchomość położona jest w niewielkiej wsi Dołgie zlokalizowanej ok 11km od Urzędu Miasta i Gminy Drawsko Pomorskie. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa wsi oraz gruntu rolne. W dalszej odległości jezioro Kamień.

Wieś Dołgie jest typową wsią tzw. „po pegeerowską”. Wg dostępnych informacji PGR-y były tworzone na bazie przedwojennych folwarków. Część budynków została wyremontowana, część budynków na wsi grozi zawaleniem (np. stodoła naprzeciw domu w którym znajduje się wyceniany lokal).

Na działce gruntu nr 88/1 o pow. 386m² znajduje się budynek mieszkalny czterorodzinny jednokondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony. W trakcie procesu wyceny nie ustalono szczegółowego roku budowy, przyjęto na podstawie doświadczenia oraz informacji uzyskanych w trakcie wizji lokalnej, że budynek został wybudowany najprawdopodobniej przed 1914r. jako budynek mieszkalny dla pracowników rolnych – tzw. „czworak”. Budynek typowy dla budownictwa towarzyszącego zabudowie folwarcznej na przełomie wieków XIX i XX na dzisiejszych terenach Polski zachodniej i północnej (ziemie odzyskane). Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, nieocieplony i otynkowany

zewnątrznie. Dach dwuspadowy w części nad wycenianym mieszkaniem kryty płytami eternitowymi, pozostałej części blacha. Dach na wycenianym mieszkaniem nie posiada obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych. Więźba dachowa drewniana – konstrukcja klasyczna. Strop nad parterem drewniany belkowy. Schody na poddasze jednobiegowe drewniane. Podłogi i posadzki drewniane – przykryte wykładziną PCV. Stolarka okienna – na parterze okna wymienione na plastikowe, na strychu okna drewniane pojedyncze poniemieckie. Stolarka drzwiowa – drewniana i PCV. Ściany z cegły pełnej na zaprawie wapiennej o zmiennej grubości w zależności od funkcji konstrukcji. Fundamenty i ściany piwnic z kamienia. Posadzka w piwnicach – ubita glina. Ściany budynku nie spełniają wymogów normy cieplnej.

Do nieruchomości doprowadzona jest sieć wodociągowa, energia elektryczna, odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się podobne zrealizowane w tym samym czasie budynki wielorodzinne.



OPIS WYCENIANEGO LOKALU

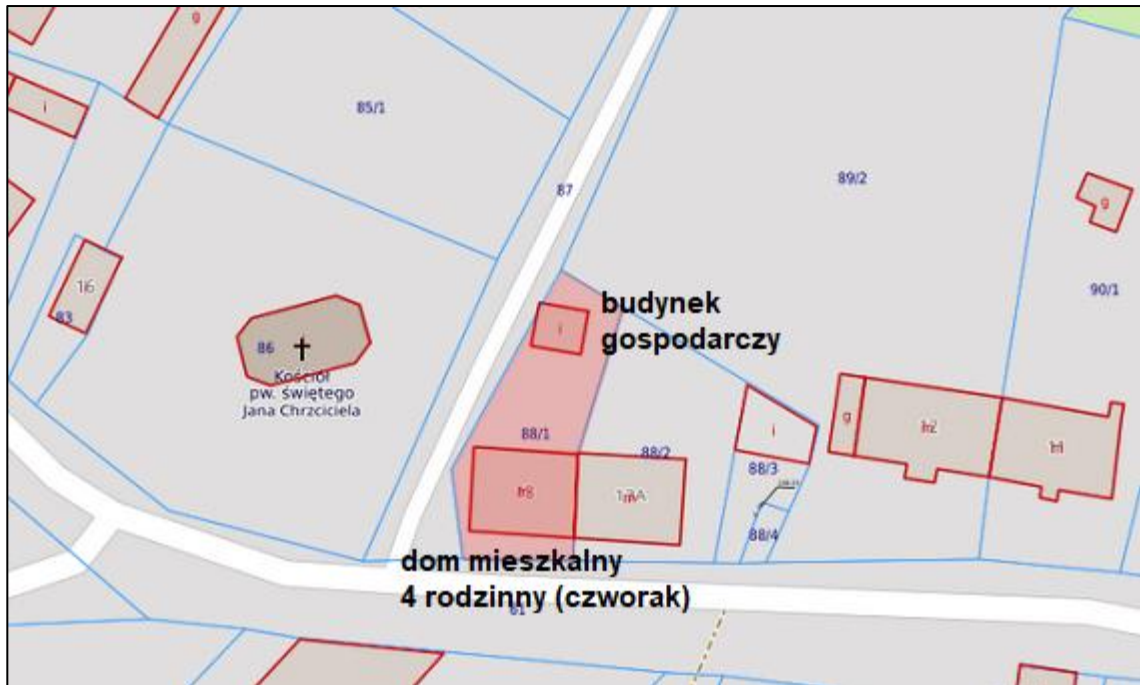
Wyceniany lokal położony jest na parterze budynku, składa się z 3 pokoju, kuchni, przedsionka, łazienki z wc. Układ pomieszczeń – niekorzystny, jednostronny, wejście bezpośrednio z przedsionka do kuchni, następnie pokoje przechodnie. Niewielka łazienka z w.c. zlokalizowana pod schodami na strych.

Powierzchnię użytkową lokalu - 73,99m² przyjęto zgodnie z aktem notarialnym Rep. A Nr 5421/2022 z dnia 08.12.2022r. (umowa o dział spadku i podział majątku oraz umowa o ustanowienie służebności). Do lokalu przynależy piwnica z wejściem w podłódze w pokoju o pow. 7,84m² oraz pomieszczeni w budynku gospodarczym o pow. 12,34m². Łączna powierzchnia mieszkania i pomieszczeń przynależnych wynosi 94,17m² co jest zgodne z treścią działu I księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu.

Nad lokalem położony jest strych nieużytkowy, wejście na strych z przedsionka schodami drewnianymi jednobiegowymi w złym stanie technicznym. Podłoga na strychu drewniana zużyta mechanicznie i skorodowana biologicznie.

Do lokalu doprowadzone są następujące media: instalacja wodna, elektryczna, instalacja gazowa – z butli. Odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego – szamba. Ogrzewanie lokalu – dwa piece kaflowe – w kuchni i ostatnim pokoju. Pokój środkowy nie jest ogrzewany.

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że lokal jest zamieszkały. W ostatnich latach wymieniono okna od strony ulicy na PCV oraz wymieniono drzwi wejściowe i drzwi do kuchni.



Ocena stanu technicznego budynku i lokalu.

Ocenę sporządza się na podstawie szczegółowych oględzin przeprowadzonych w dniu 22.04.2023r. W trakcie oględzin ustalono:

- część dachu nad wycenianym mieszkaniem pokryta folią, pozostałą część płytami eternitowymi, całe pokrycie dachu nad wycenianym mieszkaniem jednoznacznie kwalifikuje się do wymiany, zwłaszcza, że zgodnie z wiedzą autora operatu ostateczny termin likwidacji pokryć eternitowych został ustalony na dzień 31 grudnia 2032r.,
- drewniana konstrukcja więźby dachowej częściowo skorodowana biologicznie - spróchniała,
- zły stan techniczny schodów na strych,
- piwnica zawilgocona, wejście do piwnicy po drabinie ze środkowego pokoju – aby wejść do piwnicy należy usunąć fragment wykładziny podłogowej i unieść właz drewniany,
- ściany budynku - miejscowe spękania,
- część budynku w którym położony wyceniany lokal nie spełnia wymogów normy cieplnej (część w którym położone jest mieszkanie sąsiednie jest ocieplona i ma wymienione pokrycie dachowe),
- w lokalu brak ogrzewania łazienki i środkowego pokoju,
- podłoga drewniana zużyta mechanicznie, przykryta wykładziną PCV.

Ogółem stan budynku w części nad wycenianym lokalem oraz standard lokalu określa się jako niski - do remontu kapitalnego. Stan budynku i lokalu pokazano na dokumentacji fotograficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego operatu.

OPIS BUDYNKU GOSPODARCZEGO

Budynek gospodarczy wykonany w technologii tradycyjnej jako jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. W budynku znajduje się pomieszczenie gospodarcze o pow. 12,34m² przynależne do lokalu będącego przedmiotem wyceny. Stan i standard budynku określa się jako niski na granicy złego.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty ustaleniami wiążącymi na mocy Uchwały XLIX/418/2021 Rady Miejskiej w Drawsku Pomorskim z 26.08.2021r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drawsko Pomorski. Zgodnie z zapisami studium teren na którym położona jest wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem MR – wielofunkcyjna zabudowa wiejska o różnej intensywności.

Poniżej fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z lokalizacją wycenianej nieruchomości.



źródło: <https://umdrawsko.bip.gov.pl/>

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – tereny wiejskie w szczególności wsi na których zlokalizowane były wcześniej PGRy gminy Drawsko Pomorskie oraz tereny wiejskie powiatów sąsiednich – łobezkiego i gryfickiego z wyłączeniem terenów i obszarów miast i większych miejscowości,

Uzasadnienie:

Analizowany obszar jest położony w podobnej przestrzeni społeczno-gospodarczej – wiejskie tereny z mieszkaniową zabudową przedwojenną towarzyszącą zabudowie przedwojennych gospodarstw wielkotowarowych – folwarków. Obszar będący przedmiotem analizy składa się z terenów wiejskich oddalonych od miast powiatowych, w większości pozbawiony istotnych perspektyw rozwojowych, głównym rodzajem działalności gospodarczej na analizowanym obszarze jest produkcja rolna. Analizowany obszar charakteryzuje się dużą ilością przedwojennych domów mieszkalnych jedno, dwu i czteropokojowych wybudowanych przez właścicieli folwarków dla pracowników rolnych.

- Okres analizy cen transakcyjnych – 2022r.- 2023r. do dnia wyceny
- Rynek prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych do 1939r. jako budynki mieszkalne dla pracowników rolnych, analizowano także lokale mieszkalne położone w budynkach dwukondygnacyjnych wybudowanych w latach 60-tych ubiegłego wieku dla pracowników PGR.

Dołgie – wieś sołecka w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie drawskim, w gminie Drawsko Pomorskie. Do 31 grudnia 2018 wieś należała do zlikwidowanej gminy Ostrowice. Wg dostępnych danych w roku 2017r. wieś liczyła 144 osoby. Wieś o prostym układzie urbanistycznym – zabudowania zlokalizowano po obu stronach głównej drogi.

Drawsko Pomorskie to gmina miejsko - wiejska położona w województwie zachodniopomorskim w powiecie Drawsko Pomorskie (do końca 1998 r. gmina leżała w obrębie województwa koszalińskiego). Położona jest w południowo wschodniej części województwa i zachodniej części powiatu drawskiego. Drawsko Pomorskie sąsiaduje z gminami: od wsch. Złocieniec, od pn. Brzeżno i Świdwin, Łobez, od zach. Węgorzyno, Ińsko oraz z gminą Kalisz Pomorski od południa. Obszar gminy leży na Pojezierzu Drawskim – jednej z największych jednostek fizjograficznych Pojezierza Zachodniopomorskiego. Gmina Drawsko Pomorskie jest ponadlokalnym ośrodkiem administracyjnym, jednym z większych i atrakcyjniejszych ośrodków turystycznych na Pojezierzu Drawskim. Oprócz turystyki podstawowymi funkcjami miasta i gminy jest przemysł i rolnictwo.

Przez teren gminy i miasto Drawsko Pomorskie przebiega droga krajowa nr 20 łącząca Stargard i Szczecinek zapewniająca dogodne powiązania w ramach województwa oraz dogodne powiązanie ze wschodnią częścią kraju. Pozostałe drogi wojewódzkie to nr 148 – Drawsko Pom. – Łobez, nr 162 – Zarańsko – Świdwin, nr 173 – Drawsko Pom. – Połczyn Zdrój, nr 175 – Drawsko Pom. – Kalisz Pom. Komunikację kolejową zapewnia linia kolejowa nr 385 Runowo Pomorskie – Szczecinek. Gmina jest dobrze powiązana z regionem komunikacją autobusową PKS zapewniającą połączenia m.in. z Drawskiem Pomorskim, Szczecinkiem, Wałczem, Połczynem i sąsiednimi gminami.

Analizowany rejon charakteryzuje się względnie dużą ilością transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości lokalowych położonych na terenach wiejskich tzw. wsiach popegeerowskich w obrocie wtórnym. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W analizie uwzględniono prawo własności do lokali mieszkalnych położonych w budynkach o zbliżonych latach budowy do budynku z wycenianym lokalem (wybudowanych do 1939r. jako budynki mieszkalne dla pracowników rolnych, lub w budynkach dwukondygnacyjnych wybudowanych w latach 60-tych ubiegłego wieku dla pracowników PGR).

Zauważono, że ceny nieruchomości podobnych do przedmiotowej w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, wielkości lokalu oraz położenia lokalu w budynku - zawierały się w przedziale od około 700 zł do około 1.200 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Zaobserwowana znaczna rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych (rynek wtórny) na badanym rynku lokalnym wynika z różnorodności standardu wykończenia lokalu, stanu technicznego budynków, położenia lokalu w budynku oraz wielkości lokalu. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości mieszkaniowych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej. Określono trend czasowy 0%. Do analizy przyjęto tylko transakcje z roku 2022r. i 2023r.

Odnotowano na analizowanym obszarze rynku kilkanaście transakcji, z czego do wyceny wybrano 13 transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. (zestawienie p.9.1).

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej udziału 4/6 części Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej objętej położonej we wsi Dołgie KW objętej nr KO1D/00022789/1 - jako podstawy do sprzedaży udziału w trybie postępowania likwidacyjnego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1.Wartość rynkową nieruchomości stanowi 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.”

Interpretacja pojęć użytych w definicji :

Pojęcie **szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres ekspozycji nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób,

tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie **w dniu wyceny**

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie **nieruchomość**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie **pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymyślony lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za

najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie **strony działają z rozezaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,

- przeznaczenie,
- sposób korzystania oraz
- inne cechy wpływające na jej wartość.

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{\text{śr}} ; C_{max}/C_{\text{śr}}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{\text{śr}} * \sum u_i * K \quad i=1..n$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9:1,1)$

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 9.2. niniejszego operatu.

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Spośród kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 13 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość.

Zbiór transakcji przyjętych do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	data transakcji	Adres	powierzchnia i skład lokalu	położenie na kondygnacji	Wartość lokalu [zł]	Cena 1m ² [zł]
1.	05.12.2022	Przytoń 14/2 gm. Drawsko Pomorskie pow. drawski	54,00m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, spiżarka	1	58623	1086
2.	16.11.2022	Żabin 20/3 gm. Wierzchowo pow. drawski	34,04m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój	1	25000	734
3.	16.11.2022	Żabin 20/6 gm. Wierzchowo pow. drawski	57,20m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka	2	55000	962
4.	19.10.2022	Żabin 20/5 gm. Wierzchowo pow. drawski	29,57m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój	2	29000	981
5.	03.02.2022	Jelenino 10/1 gm. Drawsko Pomorskie pow. drawski	58,73m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	1	50000	943
6.	01.02.2023	Zwierzynek 24/2 gm. Węgorzyno pow. łobeski	42,30m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka	1	30000	709
7.	15.11.2022	Zwierzynek 12/3 gm. Węgorzyno pow. łobeski	58,80m ² 2 pokoje, kuchnia, przedpokój, spiżarka,	2	45000	765
8.	28.06.2022	Iglice 27/3 gm. Resko pow. łobeski	110,38 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, korytarz	1	117000	1060
9.	19.04.2022	Starogard 8C/3 gm. Resko pow. łobeski	34,14 m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka, przedpokój	1	31500	923
10.	22.03.2022	Dobieszewo 7/2 gm. Łobez pow. łobeski	66,00m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	1	78000	1182
11.	14.03.2022	Zajezierze 22A/2 gm. Łobez pow. łobeski	50,49m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój	1	43000	852
12.	21.02.2022	Mołstowo 9/1 gm. Resko pow. łobeski	42,20m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój, spiżarka	1	50000	1185
13.	28.01.2022	Natolewice 10/5 gm. Płoty pow. gryficki	77,80m ² 3 pokoje , kuchnia, łazienka wc , przedpokój	2	90000	1157

cena min	709 zł
cena max	1185 zł
cena średnia	965 zł

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe lokali mieszkalnych (położonych w domach wielorodzinnych) oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e- mail janusz.mojsiewicz@wp.pl	16
---	--	----

- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych nieruchomości dla lokali mieszkalnych porównywalnych pod względem lokalizacji i innych cech rynkowych z lokalem wycenianym.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena i opis
1	dojazd i lokalizacja	15%	korzystny – dojazd drogą asfaltową, dobra komunikacja i dobry dostęp do infrastruktury społecznej – administracja publiczna, oświata, służba zdrowia i handel, dobry – pośredni pomiędzy korzystnym i średnim, średni – dojazd drogą gruntową, utrudniony dostęp do infrastruktury społecznej,
2	położenie lokalu w budynku	0%	pomija się – wszystkie lokale położone są w ponemieckich budynkach parterowych z poddaszem mieszkalnym jako lokale dla pracowników rolnych, wzięto też pod uwagę budynki dwukondygnacyjne wybudowane w latach 60-tych u.w. dla pracowników PGR
3	stan techniczny budynku	15%	dobry - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w okresie swojej eksploatacji prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku wykonano wszystkie niezbędne remonty, niewielki stopień zużycia budynku średni - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w okresie swojej eksploatacji nie był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują niewielkie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, umiarkowany stopień zużycia, wymagany częściowy remont , przeciętny - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w okresie swojej eksploatacji nie był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują niewielkie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, ponadnormatywny stopień zużycia, wymagany remont kapitalny, zły - w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i włościwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany kompleksowy remont kapitalny, duży stopień zużycia, remont budynku na granicy opłacalności ekonomicznej
4	Stan techniczny lokalu	45%	wysoki – bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne średni – pośredni pomiędzy niskim a wysokim. niski – mieszkanie wykończone przeciętnie, lokal do remontu kapitalnego
5	powierzchnia lokalu	5%	korzystna - powierzchnia lokalu od 30m ² do 50 m ² średnia – pow. lokalu mieszcząca się w przedziale od 50m ² do 80 m ² zadowolająca - powierzchnia lokalu poniżej 30m ² i powyżej 80 m ²
6	układ funkcjonalny	10%	poprawny - wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju, bardzo dobra funkcja mieszkalna średni - częściowo ograniczona funkcja mieszkalna, wejście do części pomieszczeń przez inne pomieszczenia, ciemna kuchnia zły - pokoje przechodnie, złe rozmieszczenie pomieszczeń, brak przedpokoju
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	dobry - wszystkie media w lokalu, co i ciepła woda w lokalu, łazienka i wc lokalu, średni – ogrzewanie piecowe, brak ciepłej wody, w.c. poza lokalem

Przedmiotowe cechy różnicujące nie mają charakteru uniwersalnego i dotyczą przede wszystkim nieruchomości porównywalnych z przedmiotem oszacowania:

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzecozznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e- mail janusz.mojsiewicz@wp.pl	17
---	--	----

Szacowanie wartości nieruchomości lokalowej

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej

cena min – 709 zł/m ²	cena Max – 1 185 zł/m ²
lokalizacja – Zwierzynek 24/2, gm. Łobez lokal o pow. 42,30m ² składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, układ funkcjonalny niekorzystny, lokal położony na parterze w 4 rodzinnym budynku poniemieckim, parterowy z użytkowym poddaszem, stan i standard budynku i lokalu niski, budynek w otoczeniu zabudowy wsi, dojazd drogą gruntową ca 30m od drogi utwardzonej,	lokalizacja – Mołstowo 9/1 gm. Resko lokal o pow. 42,20m ² składający się z 1 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, spiżarki, układ funkcjonalny poprawny, lokal położony na parterze w 4 rodzinnym budynku poniemieckim, stan i standard budynku i lokalu średni, budynek w otoczeniu zabudowy wsi, dojazd drogą utwardzoną

Ocena nieruchomości C_{min}, C_{max} oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C _{min})	Nieruchomość (C _{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	dojazd i lokalizacja	dobry	dobry	dobry
2	położenie lokalu w budynku	pomija się	pomija się	pomija się
3	stan techniczny budynku	niski	przeciętny	zły
4	Stan techniczny lokalu	niski	przeciętny	niski
5	powierzchnia lokalu	korzystna	korzystna	średnia
6	układ funkcjonalny	średni	poprawny	zły
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	średni	średni	średni

Określenie zakresu sumy współczynników korygującychC_{min} = 709 zł/m²; C_{max} = 1.185 zł/m²; C_{śr} = 965 zł/m², transakcje C₁₋₁₃

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{709 \text{ zł/m}^2}{965 \text{ zł/m}^2} = 0,735$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{1.185 \text{ zł/m}^2}{965 \text{ zł/m}^2} = 1,228$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górnny	
1	dojazd i lokalizacja	15%	0,110	0,184	0,147
2	położenie lokalu w budynku	0%	0,000	0,000	0,000
3	stan techniczny budynku	15%	0,110	0,184	0,110
4	stan techniczny lokalu	45%	0,330	0,553	0,330
5	powierzchnia lokalu	5%	0,037	0,061	0,049
6	układ funkcjonalny	10%	0,074	0,123	0,074
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	0,074	0,123	0,080
Suma:		1,000	0,735	1,228	0,790

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- dojazd i lokalizacja - przyjęto **dobry** dla wsi Dołgie – na tle zbioru nieruchomości będących podstawą wyceny,
- położenie na kondygnacji – **pomija się**,
- stan techniczny budynku – przyjęto jako **zły w części zajmowanej przez wyceniany lokal**, uszkodzony dach, budynek do remontu kapitalnego
- stan techniczny lokalu – przyjęto **niski** - zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- wielkość lokalu - przyjęto **średnia** - zgodnie z przyjętymi kryteriami,
- układ funkcjonalny - przyjęto **zły** – zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej, przejściowe pokoje, łazienka pod schodami,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury – przyjęto **średni** – zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej, ogrzewanie piecowe (kuchnia i jeden pokój, gaz z butli, odprowadzenie ścieków do szamba)

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 965\text{zł/m}^2 \times 0,790 = 762 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr KO1D/00022789/1 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

$$W_R = 73,99\text{m}^2 \times 762 \text{ zł/m}^2 = 56.380,38\text{zł}.$$

przyjęto

$$\underline{\underline{W_R = 56.380 \text{ zł}}}$$

Wartość rynkowa udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej zapisanej w KW Nr KO1D/00022789/1 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

$$W_{RU} = 56.380 \text{ zł} \times 4/6 = 37.586,67 \text{ zł}$$

$$\underline{\underline{W_R 4/6 \text{ udz.} = 37.587 \text{ zł}}}$$

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA).

Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy sprzedawcą i kupującym. oraz faktu, że jedna ze stron znajduje się w sytuacji przymusowej.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym. stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej $\frac{3}{4}$ kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (historyczne badania firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

Określenie wartości udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości objętej KW nr KO1D/00022789/1 w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).

Analiza:

W celu określenia wartości udziału w nieruchomości przy sprzedaży egzekucyjnej autor operatu analizował przetargi komornicze oraz odbył kilka rozmów z komornikami działającymi na rynku lokalnym. Na podstawie informacji uzyskanych od komorników ustalono, że egzekucja z udziałów w nieruchomości jest dość często prowadzona. Jej skuteczność jest względnie wysoka w przypadku nieruchomości niezabudowanych, gdzie zniesienie współwłasności nie stanowi większego problemu.

Natomiast w przypadku sprzedaży udziałów w lokalach mieszkalnych, domach jednorodzinnych i innych nieruchomości zabudowanych do transakcji dochodzi niezwykle rzadko. Większość egzekucji jest bezskuteczna, pomimo obniżenia ceny wywoławczej do 2/3 sumy oszacowania.

Stąd oczywisty wniosek, że aby sprzedaż była skuteczna współczynnik dla sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, musi być niższy niż 2/3 tj. niższy niż 66,66% wartości oszacowania (wartości rynkowej).

Aby skutecznie zbyć udział w nieruchomości zabudowanej, przyjęto po analizie współczynnik 0,50, który określa (zdaniem autora niniejszego operatu) relację pomiędzy wartością rynkową a możliwą do zbycia wartością udziału przy sprzedaży wymuszonej.

Stąd wartość likwidacyjną udziału określa się wg formuły:

$$W_{LU} = W_R \times U \times K$$

gdzie:

- W_{LU} – wartość likwidacyjna udziału w nieruchomości
- W_R – wartość rynkowa nieruchomości
- U – udział upadłego w nieruchomości
- K – współczynnik korygujący, dla sprzedaży udziału – przyjęto 0,50

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej
w nieruchomości lokalowej zapisanej w KW Nr KO1D/00022789/1
wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.**

$$W_{LU} = 56.380 \text{ zł} \times 4/6 \times 0,50 = 18.793,33 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_L 4/6 \text{ udz.} = 18.793 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej zapisanej w KW Nr KO1D/00022789/1 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

W_R 4/6udz. = 37.587 zł

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) udziału 4/6 Pani Marii Zakierskiej w nieruchomości lokalowej zapisanej w KW Nr KO1D/00022789/1 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

W_L 4/6 udz. = 18.793 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **18.793zł** odpowiada wartości likwidacyjnej udziału 4/6 w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w Dołgie objęty KW nr KO1D/00022789/1 wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 22.04.2023r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej.** Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

Podstawą określenia wartości była szczegółowa analiza rynku lokalnego. Wartość określono w oparciu o udokumentowane transakcje rynkowe kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach wybudowanych do 1939r. jako budynki mieszkalne dla pracowników rolnych, analizowano także lokale mieszkalne położone w budynkach dwukondygnacyjnych wybudowanych w latach 60-tych ubiegłego wieku dla pracowników PGR na terenach wiejskich gminy Gryfice oraz tereny wiejskie gmin sąsiednich. Podane wartości odzwierciedlają typowe zachowania rynkowe i nie uwzględniają indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Na rynku lokalnym istnieje wiele ofert sprzedaży lokali w podobnych domach co wyceniany lokal.

W tej sytuacji uznaje się wartość rynkową i wartość likwidacyjną określoną w niniejszym operacie za prawidłową – odpowiadającą realiom rynku lokalnego. Podany przedział wartości w ocenie autora operatu pozwoli Syndykowi na sprzedaż udziału w nieruchomości.

KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa , przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegly przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,

- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr KO1D/00022789/1 przeprowadzonego dnia 22.04.2023r.,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza , który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wlkp., 24 kwietnia 2023r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

wg stanu na dzień 22.04.2023r.

część budynku z wycenianym lokalem, uszkodzone pokrycie dachu, brak rynien i rur spustowych,



przedsionek



kuchnia
z pieca kaflowego rury do łazienki



łazienka



pokój z piecem kaflowym



pokój przechodni, nieogrzewany



zejście do piwnicy z pokoju nieogrzewanego (przejściowego)



piwnica



wejście na strych
(pod schodami łazienka)



strych nieużytkowy



budynek gospodarczy



pomieszczenie w budynku gospodarczym



dojazd i najbliższe otoczenie

