

**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 Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20  
działka nr 711 obręb Skórcz  
gmina Skórcz Miasto, powiat starogardzki  
KW nr GD1A/00017226/9

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

**Pruszcz Gdański, 09.06.2023 r.**

## Wyciąg z Operatu szacunkowego

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 711 obszaru 903 m<sup>2</sup>, położona jest w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20 obręb Skórcz. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 107 m<sup>2</sup>, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1A/00017226/9.

2. Cel wyceny - określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

### 3. Oszacowana wartość

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

<b>Wartość rynkowa</b>	<b>432 000 zł</b>
	<i>słownie: czterysta trzydzieści dwa tysiące złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>324 000 zł</b>
	<i>słownie: trzysta dwadzieścia cztery tysiące złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 09.06.2023 r.

**Autor Operatu szacunkowego  
Rzecznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa  
uprawnienia zawodowe nr 4705**

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE .....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....</b>	<b>5</b>
<b>5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>5</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	9
5.3. STAN OTOCZENIA .....	10
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	13
<b>6. ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>16</b>
<b>7. PROCEDURA SZACOWANIA.....</b>	<b>17</b>
7.1. METODYKA WYCENY .....	17
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	18
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>19</b>
8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM .....	21
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>22</b>
<b>10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>24</b>

Operat szacunkowy zawiera 33 ponumerowanych kart.

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

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20 obręb Skórcz stanowiąca działkę nr 711 obszaru 903 m<sup>2</sup>, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1A/00017226/9.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20 stanowi działkę nr 711 obszaru 903 m<sup>2</sup>, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 107 . Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

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

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

### **3.1. PODSTAWA FORMALNA**

Zleceniodawca: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Grzegorza Wichrowskiego

### **3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE**

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

### **3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE**

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1A/00017226/9
- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 13.04.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Skórcz

### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 09.06.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 09.06.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 13.04.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 13.04.2023 r.

### 5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez **stan nieruchomości** - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

#### 5.1. STAN PRAWNY

##### 5.1.1. Księga wieczysta

Podczas badania w dniu 25.04.2023 r. księgi wieczystej KW nr GD1A/00017226/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Starogardzie Gdańskim - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

#### **KW NR GD1A/00017226/9**

#### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

Województwo: pomorskie  
Powiat : starogardzki  
Gmina: Skórcz M.  
Miejscowość: Skórcz  
Ulica: Grzybowa 20  
Numer działki: 711  
Obszar: 0,0903 ha  
Sposób korzystania: B - Tereny Mieszkaniowe  
Obszar: 0,0903 ha  
Podrubryka Budynek  
Liczba kondygnacji: 3  
Powierzchnia użytkowa 107 m<sup>2</sup>  
budynku:  
Przeznaczenie budynku: Budynek mieszkalny murowany, częściowo podpiwniczony  
Odrębność: Nie

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

brak wpisów

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

Ewelina Barbara Wiśniewska i Krzysztof Wiśniewski - wspólność ustawowa majątkowa  
małżeńska - udział - 1/1

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

- INNY WPIS - DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL TOMASZ KRUSE (PESEL 73020306515) W SPRAWIE KM 989/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STAROGARDZIE GDAŃSKIM MARIUSZA PEPLIŃSKIEGO. - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL MARZENA OWEDYK PESEL 90021006824 W SPRAWIE KM 3018/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STAROGARDZIE GDAŃSKIM JAKUBA KRAULA- - DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY

WIERZYCIEL TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH S.A. Z  
SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 170/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA  
SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W STAROGARDZIE GDAŃSKIM JAKUBA KRAULA;

- W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 170/19;
- W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE GKM 47/19;
- W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 2409/19;
- W POLU 3.4.1.2 WYKREŚLONO WZMIANKĘ O EGZEKUCJI WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1471/18;
- W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 989/20;
- W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO EGZEKUCJI W SPRAWIE 1503/21;
- W POLU 3.4.1.2 WYKREŚLONO WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE GKM 47/19
- W POLU 3.4.1.2 WYKREŚLONO WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 2409/19
- W POLU 3.4.1.2 WYKREŚLONO WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 170/19;
- W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 3018/21;
- W POLU 3.4.1.2 WYKREŚLONO WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 1503/21;
- W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 170/19;

#### **DZIAŁ IV -HIPOTEKI**

1. HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 300000 zł ; na rzecz - Kredyt Bank Spółka Akcyjna Z Siedzibą W Warszawie II Oddział Gdańsk,
2. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 150000 zł ; na rzecz - Kredyt Bank Spółka Akcyjna Z Siedzibą W Warszawie li Oddział Gdańsk,

3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 59004,31 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku,
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 55975,9 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku,
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 23492,67 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku

### 5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 06.04.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	starogardzki
Jednostka ewidencyjna:	221302_1, Skórcz - M
Obręb:	0001, Skórcz

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
711	0,0903	B	0,0903

Powierzchnia łączna [ha]	0,0903
--------------------------	--------

Nr ewidencyjny:	114
Identyfikator:	221302_1.0001.114_BUD
Działka:	221302_1.0001.711
Adres lub położenie:	Skórcz, ul. Grzybowa 20
Rodzaj wg KST:	budynki mieszkalne
Kondygnacja nad/pod	2/0
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	80



## 5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planie miejscowym. Zgodnie z punktem 2 Art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI/113/2020

Rady Miejskiej w Skórczu z dnia 17 marca 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

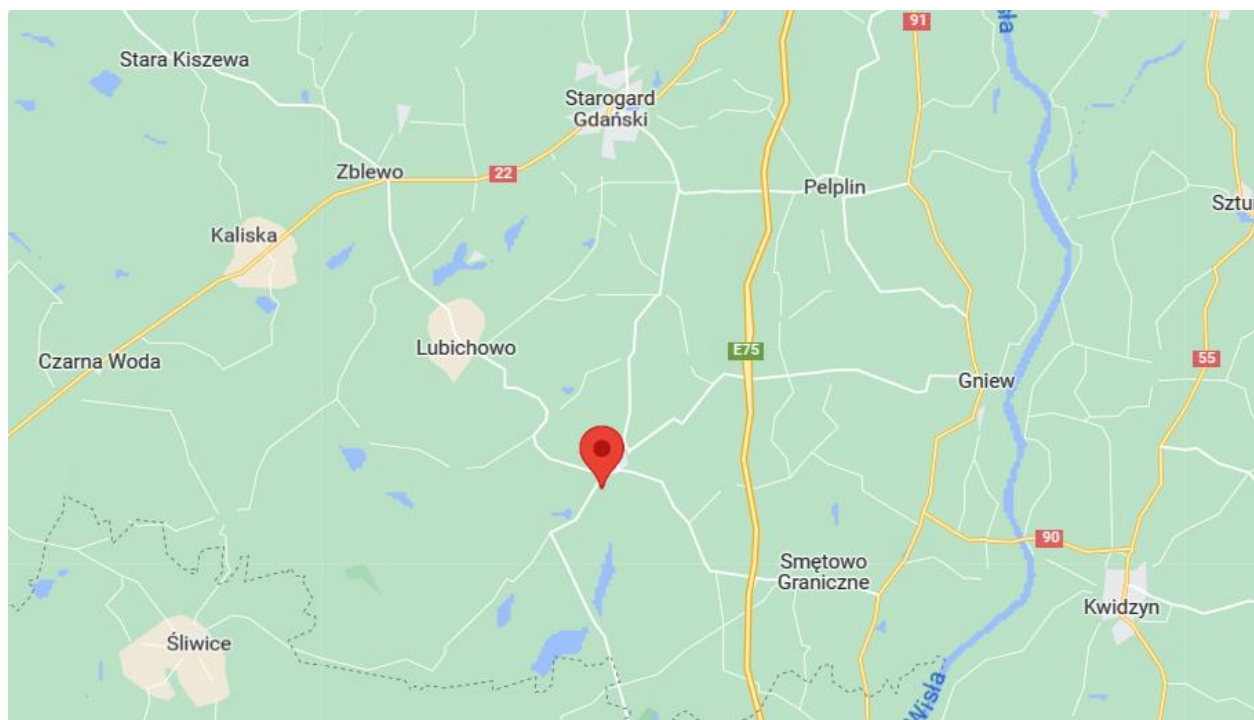


Źródło: Rysunek MPZP

### 5.3. STAN OTOCZENIA

#### 5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej.



Źródło: GoogleMap

Skórcz (niem. Skurz) - miasto w północnej Polsce, w województwie pomorskim, w powiecie starogardzkim, położone na północno-wschodniej granicy Borów Tucholskich, na Kociewiu. Skórcz jest bardzo małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą 3 575, z czego 51,0% stanowią kobiety, a 49,0% mężczyźni. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 2,2%. W 2021 roku w Skórczu oddano do użytku 9 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,52 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Skórczu to 1 111 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców

przypada zatem 308 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Skórczu to 6,00 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2021 roku w Skórczu to 136,90 m<sup>2</sup> i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,92% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 94,51% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 91,09% mieszkań posiada łazienkę, 71,11% korzysta z centralnego ogrzewania, a 0,00% z gazu sieciowego. Przez miasto Skórcz przechodzą 4 drogi publiczne zaliczane do kategorii wojewódzkiej lub wyższej: DW 214, DW 222, DW 231 oraz DW 234.

Powiat starogardzki usytuowany jest w południowej części województwa pomorskiego. Siedzibą powiatu jest Starogard Gdański położony na przecięciu dwóch szlaków komunikacyjnych. drogi krajowej nr 22, tzw. Berlinka, w kierunku wschód-zachód i droga wojewódzka nr 222 w kierunku północ-południe. Starogard Gdański leży 13 km na zachód od Autostrady A1 . Powiat starogardzki pod względem liczby mieszkańców zajmuje drugie miejsce wśród powiatów ziemskich województwa pomorskiego, a jego obszar zajmuje większą część Kociewia. Powiat starogardzki ma 128 186 mieszkańców, z czego 50,7% stanowią kobiety, a 49,3% mężczyźni. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 6,2%. Średni wiek mieszkańców wynosi 39,5 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców powiatu starogardzkiego w 2050 roku wynosi 121 682, z czego 61 658 to kobiety, a 60 024 mężczyźni. Główne sektory gospodarki w powiecie to przemysł: farmaceutyczny, drzewny, meblowy, spirytusowy, skórzano-obuwniczy, budowlany, rolno-spożywczy, a także turystyka. W 2019 roku w powiecie starogardzkim oddano do użytku 606 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku

4,73 nowych lokali (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie starogardzkim to 40 108 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 313 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 56,9% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 34,5% na sprzedaż lub wynajem, 4,6% jako mieszkania komunalne, lokale społeczne czynszowe (4,0%). Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w powiecie starogardzkim to 4,33 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku w powiecie starogardzkim to 105,50 m<sup>2</sup> i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,09% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 94,64% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 90,56% mieszkań posiada łazienkę, 79,59% korzysta z centralnego ogrzewania, a 33,49% z gazu sieciowego. Powiat starogardzki jest atrakcyjny turystycznie - posiada dwa obszary chronionego krajobrazu, osobliwości przyrodnicze, pomniki przyrody, duże kompleksy leśne z bogactwami natury (zwierzyna, runo leśne) oraz czyste, rybne jeziora i rzeki.

### **5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna**

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej oraz tereny niezabudowane o charakterze leśnym.

Przedmiotowy obszar położony jest w południowo zachodniej części miasta w odległości około 2,5 km od jego centrum. W bezpośrednim sąsiedztwie jest jeden niewielki sklep osiedlowy. Najbliższy sklep sieciowy znajduje się w odległości około 850 m od przedmiotowej nieruchomości.



Źródło: Geoportal

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej nr 241012G. Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ położona jest ona w odległości około m od drogi nr 214 będącej jedną z głównych dróg miasta i prowadzi do jego centrum.

#### 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 711 obszaru 903 m<sup>2</sup>. Obszar w kształcie zbliżonym do rombu jest ogrodzony, jego północno wschodni bok przylega do asfaltowej drogi nr 241012G.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Dwukondygnacyjny, podpiwniczony budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej w latach 80-tych XX w., jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty blachą dachówkową. Na podstawie zapisów wieczystościowych przyjęto powierzchnie użytkową wynoszącą

107 m<sup>2</sup>. Na podstawie Wypisu z kartoteki budynków przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 80 m<sup>2</sup>.

W budynku przeprowadzono remonty bieżące oraz remonty polegające na wymianie pokrycia dachu oraz częściowej wymianie wewnętrznej stolarki drzwiowej (około 2014 r.), wymianie części okien oraz remoncie instalacji CO z wymianą grzejników (około 2016 r.). Budynek nie został ocieplony.

Układ funkcjonalny domu jest następujący:

- parter: wiatrołap, dwa pokoje, kuchnia, łazienka i przedpokój;
- piętro: korytarz, dwa pokoje, kuchnia i łazienka;
- piwnica: korytarz, łazienka, dwa pomieszczenia gospodarcze oraz kotłownia.

### **Standard wykończenia**

#### **Parter:**

- wiatrołap - podłoga terakota, ściany tynk strukturalny. Nieszczelny dach nad wiatrołapem, widoczne zacieki i odparzenia tynku;
- przedpokój - podłoga panele, ściany tapeta oraz płyta laminowana i boazeria. W pomieszczeniu znajduje się szafa wnękowa;
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany. W pokoju znajduje się wyjście na taras; taras bez okładziny (płyta żelbetowa pokryta papą); stolarka okienna niewymieniona;
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany, jedna ściana tapeta. Stolarka okienna wymieniona;
- kuchnia - podłoga panele, ściany tapeta, w ciągu roboczym glazura. Na wyposażeniu kuchni zabudowa meblowa ze sprzętem AGD. Stolarka okienna niewymieniona;
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura. Na wyposażeniu łazienki są umywalka, wnęka prysznicowa, toaleta. W pomieszczeniu zalany sufit podczas awarii instalacji na piętrze budynku.

#### **Piętro:**

- przedpokój - podłoga panele, ściany tapeta. W pomieszczeniu znajduje się wyjście na niewykończony balkon (dach wiatrołapu);

- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany a w części tapeta. W pokoju znajduje się wyjście na balkon;
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany;
- kuchnia - podłoga panele, ściany tapeta oraz glazura, w ciągu roboczym glazura, zabudowa meblowa;
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura do pełnej wysokości. Na wyposażeniu pomieszczenia są umywalka, wanna z hydromasażem oraz toaleta.
- wewnętrzna klatka schodowa - schody drewniane, ściany tapeta,

### **Piwnica**

- zejście do piwnicy - schody monolityczne, stopnice oraz podstopnice terakota, ściany panele PCV;
- korytarz - podłoga terakota, ściany panele PCV;
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka oraz toaleta. Stolarka okienna wymieniona;
- pomieszczenie gospodarcze - podłoga terakota, ściany tynk strukturalny, stolarka okienna wymieniona, wyjście bezpośrednio na zewnątrz, drzwi zewnętrzne PCV;
- pomieszczenie gospodarcze - podłoga wylewka cementowa, ściany w części stan surowy a w części tynk;
- kotłownia - podłoga wylewka cementowa, ściany stan surowy, stolarka okienna niewymieniona. Na wyposażeniu kotłowni znajduje się kocioł na paliwo stałe oraz zasobnik CWU.

Część pomieszczeń piwnicy (pomieszczenie gospodarcze, korytarz oraz łazienka) w przeszłości pełniły funkcję biurową.

### **Budynek wyposażony jest w instalacje:**

- elektryczną,
- wodnokanalizacyjną z sieci miejskiej,
- centralne ogrzewanie zasilane z kotła na paliwo stałe, w pomieszczeniach grzejniki.

Na posesji znajduje się również niezwiązany na stałe z gruntem garaż o konstrukcji stalowej obudowanej blachą trapezową. Posesja ogrodzona i zagospodarowana. Część posesji jest utwardzona kostką brukowa, na pozostałej części nasadzenia drzew i krzewów oraz wydzielona część stanowiąca ogródek warzywny.

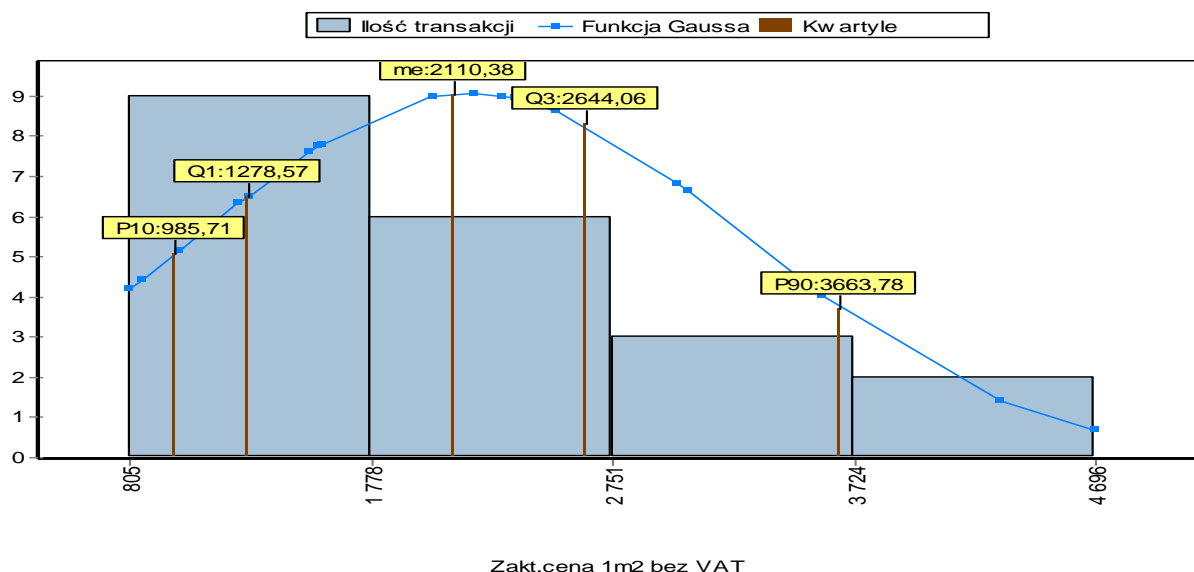
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 13.04.2023 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny - do częściowego remontu,
- w części obejmującej budynek garażowy - do remontu,
- w części działki -zagospodarowana.

## 6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie miasta i gminy Skórcz oraz z gmin sąsiednich o podobnym Charakterze Smętowo i Bobowo od maja 2021 do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

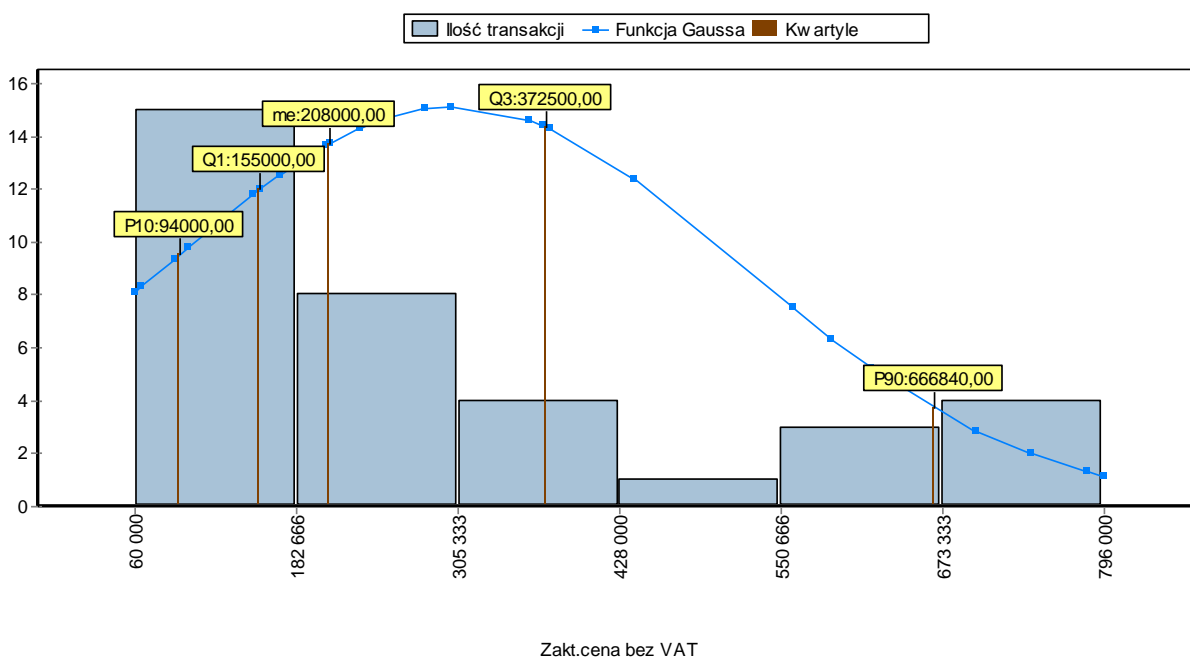




Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 1.278,57 zł/m<sup>2</sup> do 2.644,06 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 2.110,38 zł/m<sup>2</sup>.

Dla lepszego obrazu rynku przeanalizowano również ceny za nieruchomości na badanym rynku.

Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych



Ceny transakcyjne za nieruchomości w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 155.000 zł do 372.500 zł, przy wartości przeciętnej 208.000 zł.

## 7. PROCEDURA SZACOWANIA

### 7.1. METODYKA WYCENY

#### Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania. Przyjęto, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi ( zgodnie z art.151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ) „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową określoną przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania i że jest dostępna do sprzedaży.

## **7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY**

Biorąc pod uwagę zarówno cel wyceny jak i rodzaj, położenie i stan nieruchomości oraz przeznaczenie w planie miejscowym, mając również na uwadze dostępne dane zdecydowano na przeprowadzenie wyceny przedmiotu w podejściu porównawczym metodą 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.**

Określanie wartości nieruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Innymi słowy przedmiot wyceny jest przyrównywany do nieruchomości, które są porównywalne w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

Korygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice w charakterystykach nieruchomości odbywa się na podstawie obserwacji rynku.

## 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	30%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia budynku	17%	duża średnia mała
Powierzchnia działki	10%	powyżej 2.500 m <sup>2</sup> od 1.500 - 2.500 m <sup>2</sup> od 800 - 1.500 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup>
Stan techniczny budynku	37%	dobry do remontu do remontu kapitalnego
Dostępność komunikacyjna	6%	dobra średnia zadowalająca

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi:

Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

<b>Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20</b>									
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Lubichowo ul. Mikołaja Reja	Objekt nr 2 Zimne Źdroje	Objekt nr 3 Skórcz ul. Konwaliowa		
	cena rynkowa prawa w zł				poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	data transakcji / wyceny	C <sub>max</sub>	560 000	09.06.2023	wrz 22	sie 22	cze 22		
	powierzchnia użytkowa budynku w m <sup>2</sup>	C <sub>min</sub>	300 000	107,00	około 120 m <sup>2</sup>	141,60	około 110 m <sup>2</sup>		
	powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	Δ C	260 000	903	846	4323	615		
<b>cena 1 m<sup>2</sup> skorygowana na dzień wyceny</b>									
1	Lokalizacja	30%	78 000	korzystna	0	średniokorzystna 78000	korzystna 0		
2	Powierzchnia budynku	17%	44 200	średnia	0	średnia 0	duża -44200		
3	Powierzchnia działki	10%	26 000	od 800 - 1.500 m <sup>2</sup>	0	powyżej 2.500 m <sup>2</sup> -17333	do 800 m <sup>2</sup> 8667		
4	Stan techniczny budynku	37%	96 200	do remontu	-48100	do remontu kapitalnego 48100	dobry -48100		
5	Dostępność komunikacyjna	6%	15 600	dobra	0	dobra 0	dobra 0		
	Suma				-48100	108767	-83633		
Wartość 1m <sup>2</sup> po poprawkach					<b>411 900 zł</b>				
Wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup> nieruchomości					<b>432 345 zł</b>				
<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>					<b>432 000 zł</b>				
<i>słownie: czterysta trzydzieści dwa tysiące 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: -15%

- płynność nieruchomości na rynku: -10%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 432\ 000\ \text{zł} \times (1 - 25\%) = 324\ 000\ \text{zł}$$

$$Wm_n = 324\ 000\ \text{zł}$$

*słownie: trzysta dwadzieścia cztery tysiące złotych*

## 8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

<b>Wartość nieruchomości</b>	<b>432 000 zł</b>
	<i>słownie: czterysta trzydzieści dwa tysiące złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>324 000 zł</b>
	<i>słownie: trzysta dwadzieścia cztery tysiące złotych</i>

Wartość rynkowa oznacza najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Przeprowadzona analiza wykazuje, iż oszacowana wartość ma odzwierciedlenie

na badanym lokalnym rynku nieruchomości i zawiera się w przedziale cen uzyskanych za podobne nieruchomości.

## 9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego zostało sporządzone.
3. Opracowanie nie może być publikowane, powielane ani udostępniane osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi.
6. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślenie hipotek.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w KW nr GD1A/00017226/9:

- HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 300000 zł ; na rzecz - Kredyt Bank Spółka Akcyjna Z Siedzibą W Warszawie II Oddział Gdańsk,
- HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 150000 zł ; na rzecz - Kredyt Bank Spółka Akcyjna Z Siedzibą W Warszawie II Oddział Gdańsk,
- HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 59004,31 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku,
- HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 55975,9 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku,
- HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 23492,67 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku

7. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
8. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
10. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
11. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
12. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny
13. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
14. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej lub prawnej.

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

Pruszcz Gdański, 09.06.2023 r.

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

## **10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.

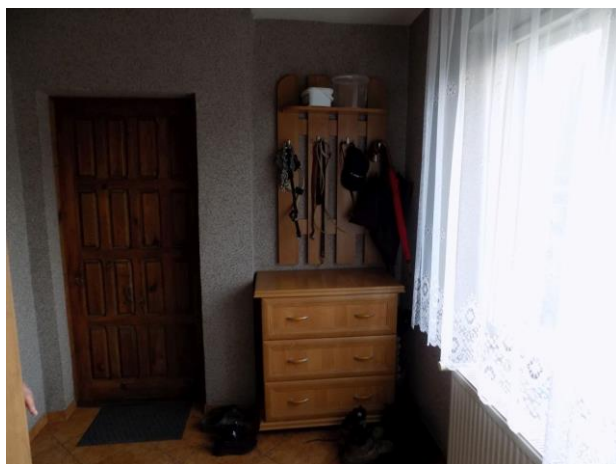


## Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 13.04.2023 r.



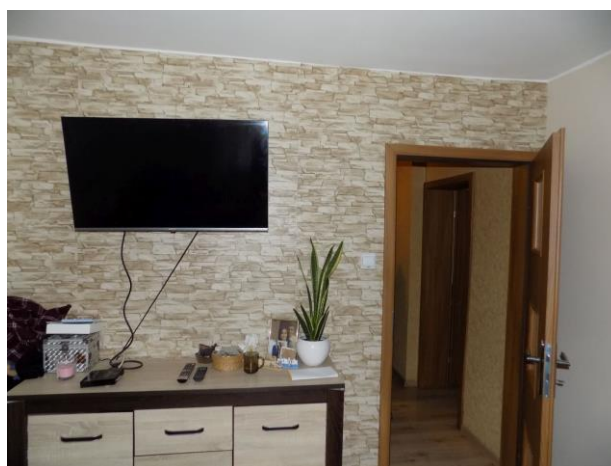
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20, działka nr 711  
KW nr GD1A/00017226/9



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20, działka nr 711  
KW nr GD1A/00017226/9



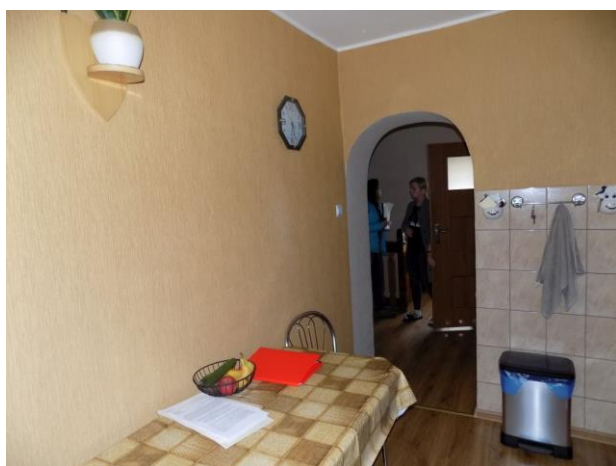
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20, działka nr 711  
KW nr GD1A/00017226/9



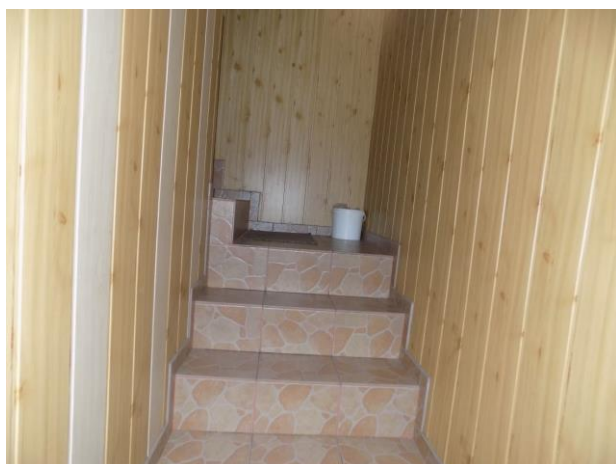
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20, działka nr 711  
KW nr GD1A/00017226/9



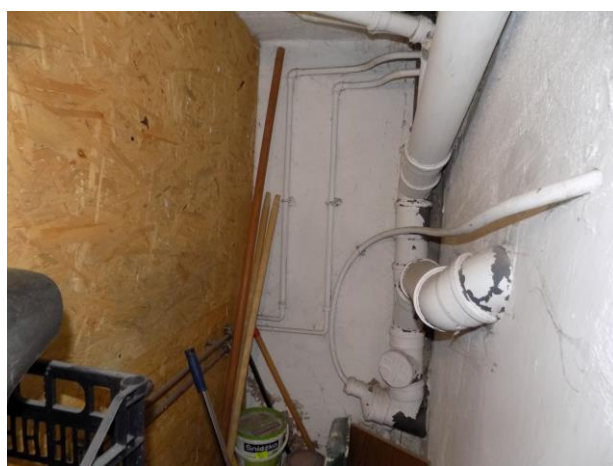
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20, działka nr 711  
KW nr GD1A/00017226/9



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20, działka nr 711  
KW nr GD1A/00017226/9



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20, działka nr 711  
KW nr GD1A/00017226/9





Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20, działka nr 711  
KW nr GD1A/00017226/9



Pruszcz Gdański, 09.06.2023r.

Rzecznawca Majątkowy  
Sabina Jurczyk – Wyrwa  
Uprawnienia zawodowe nr 4705

## ZESTAWIENIE UDZIAŁU PROCENTOWEGO SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI

W związku z wykonaniem operatu szacunkowego zleconego przez Syndyka masy upadłości Eweliny Wiśniewskiej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/175/2023 dot. prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20 - KW nr GD1A/00017226/9 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 324 000 zł dla sprzedaży wymuszonej co oznacza, że udział procentowy w masie upadłości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym w miejscowości Skórcz przy ulicy Grzybowej nr 20 - KW nr GD1A/00017226/9 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.

