

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 Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5
działka nr 36/1 obręb Czarlin gmina Tczew, powiat tczewski
KW nr GD1T/00014511/1

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 31.03.2023 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w prawie własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość stanowiąca działkę nr 36/1 obszaru 900 m², położona jest w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 137,97 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni 42,75 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1T/00014511/1.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa udziału 1/8
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość nieruchomości	57 375 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	40 163 zł
	<i>słownie: czterdzieści tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 31.03.2023 r.

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

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	5
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.3. STAN OTOCZENIA	9
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	12
6. ANALIZA RYNKU	16
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	17
7.1. METODYKA WYCENY	17
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	22
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	24

Operat szacunkowy zawiera 39 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest udział w prawie własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5 stanowiąca działkę nr 36/1 obszaru 900 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1T/00014511/1.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5 stanowi działkę nr 36/1 obszaru 900 m², zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 137,97 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 42,75 m². 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 Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1T/00014511/1
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 04.03.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego oraz właściciela nieruchomości,
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Tczew

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 31.03.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 31.03.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 04.03.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 04.03.2023 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 10.03.2023 r. księgi wieczystej KW nr GD1T/00014511/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Tczewie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1T/00014511/1

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość: Czarlin
Numer działki: 36/1
Obszar: 0,0900 ha
Sposób korzystania: Niezabudowana Działka Gruntu

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

1. Krzysztof Eugeniusz Wosik - udział - 5/8,
2. Beata Aneta Bleszyk - udział - 1/8,
3. Katarzyna Wosik - udział - 1/8,
4. Daniel Damian Wosik - udział - 1/8

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

1. Ostrzeżenie - wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1943/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tczewie Andrzeja Zakrzewskiego na udziale 1/8 cz. Katarzyny Wosik na wniosek Teresy Nielepkowicz - Olak Agencja Nieruchomości Olak Pruszcz Gdański.
2. W polu 3.4.1.2. oraz podrubryce 3.4.4 dodano przyłączenie kolejnego wierzyciela w sprawie KM 215/12.
3. W polu 3.4.1.2 oraz w podrubryce 3.4.4 wykreślono przyłączenie wierzyciela w sprawie KM 215/12.
4. W polu. 3.4.1.2. Wykreślono wpisy dot. KM 517/11.
5. W polu 3.4.1.2 wykreślono wpisy dot. KM 518/11.

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 12000 zł ; na rzecz - Bank Własności Pracowniczej S.A. w Gdańsku O/Tczew.

2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 9122,6 zł; na rzecz - Teresa Nielepkowicz - Olak. Należność objęta tytułem wykonawczym. Należność główna w kwocie 7.539,60 zł, koszty sądowe w kwocie 300 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.217 zł, koszty klauzuli wykonalności w kwocie 66 zł. Na udziale 1/8 cz. Katarzyny Wosik.

Podstawa wpisu - wyrok w sprawie o zapłatę, sygn.. akt VII CUPR 89/09 z dnia 2009-06-30. Sąd Rejonowy Gdańsk-Południe w Gdańsku Sąd Grodzki w Gdańsku VII Wydział.

3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 46606 zł ; na rzecz - Naczelnik Urzędu Skarbowego W Tczewie.

Podstawa wpisu - tytuł wykonawczy nr SM 2/1712/13 oraz SM 2/1713/13 z dnia 29.04.2013 r.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 27.01.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	tczewski
Jednostka ewidencyjna:	221406_2, Tczew - G
Obręb:	0003, Czarlin

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
36/1	0,0900	B	0,0900

Powierzchnia łączna [ha]	0,0900
--------------------------	--------

Nr ewidencyjny:	308
Identyfikator:	221406_2.0003.308_BUD
Działka:	221406_2.0003.36/1
Rodzaj wg KŚT:	pozostałe budynki niemieszkalne
Kondygnacja nad/pod	1/0
Powierzchnia zabudowy [m2]	55
Nr ewidencyjny:	309
Identyfikator:	221406_2.0003.309_BUD
Działka:	221406_2.0003.36/1
Adres lub położenie:	Czarlin, ul. Lipowa 5
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Kondygnacja nad/pod	2/1
Powierzchnia zabudowy [m2]	140

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 XXX/188/2016 Rady Gminy Tczew z dnia 30 listopada 2016 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (istn.), nieruchomość położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy ruralistycznej.



Źródło: Rysunek SUIKZP

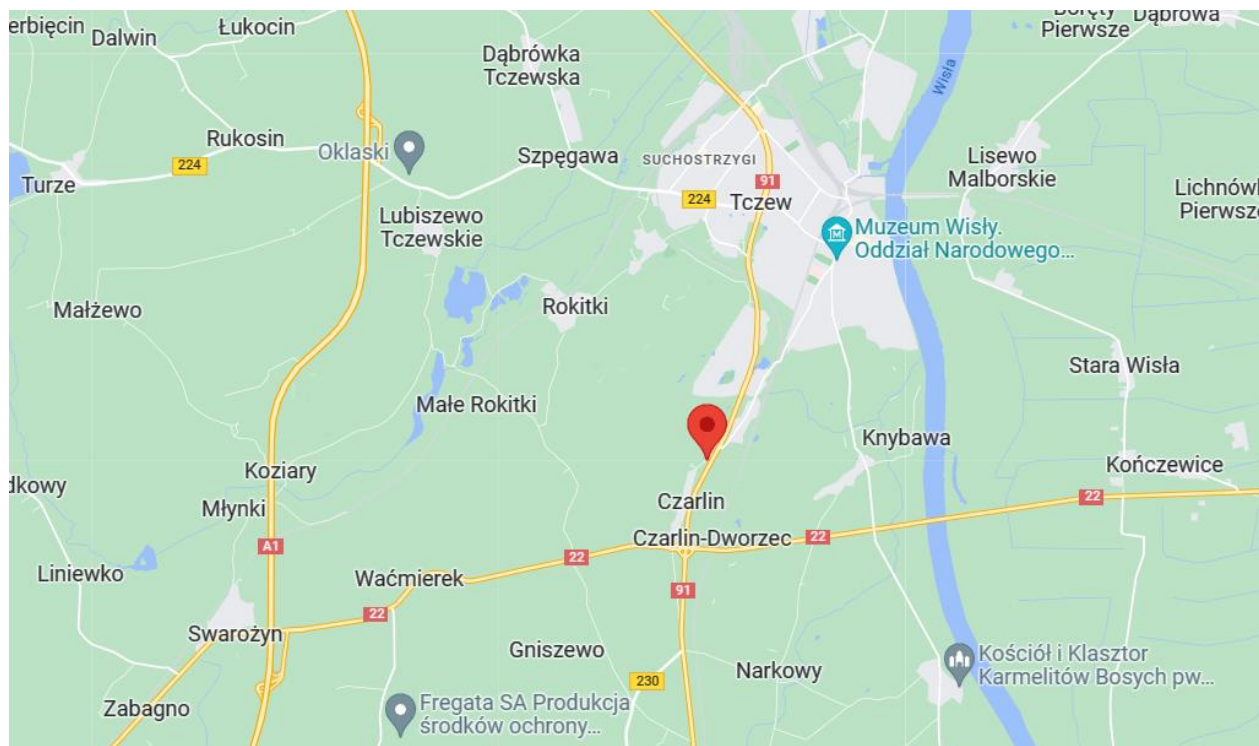
5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Czarlin, przy ulicy Lipowej, gmina Tczew, powiat tczewski.

Czarlin to kociewska wieś położona w województwie pomorskim, w powiecie tczewskim, w gminie Tczew przy węźle dróg krajowych nr 22 i nr 91 oraz magistrali węglowej Śląsk-Porty. W pobliżu wsi znajduje się węzeł Swarozyn, łączący autostradę A1 z drogą krajową nr 22. Wieś Czarlin liczy około 1 tyś mieszkańców. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 33,6%. W 2021 roku we wsi Czarlin oddano do użytku 10 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 10,71 nowych lokali. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Czarlin to 5,70 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 we wsi Czarlin to 170,20 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.



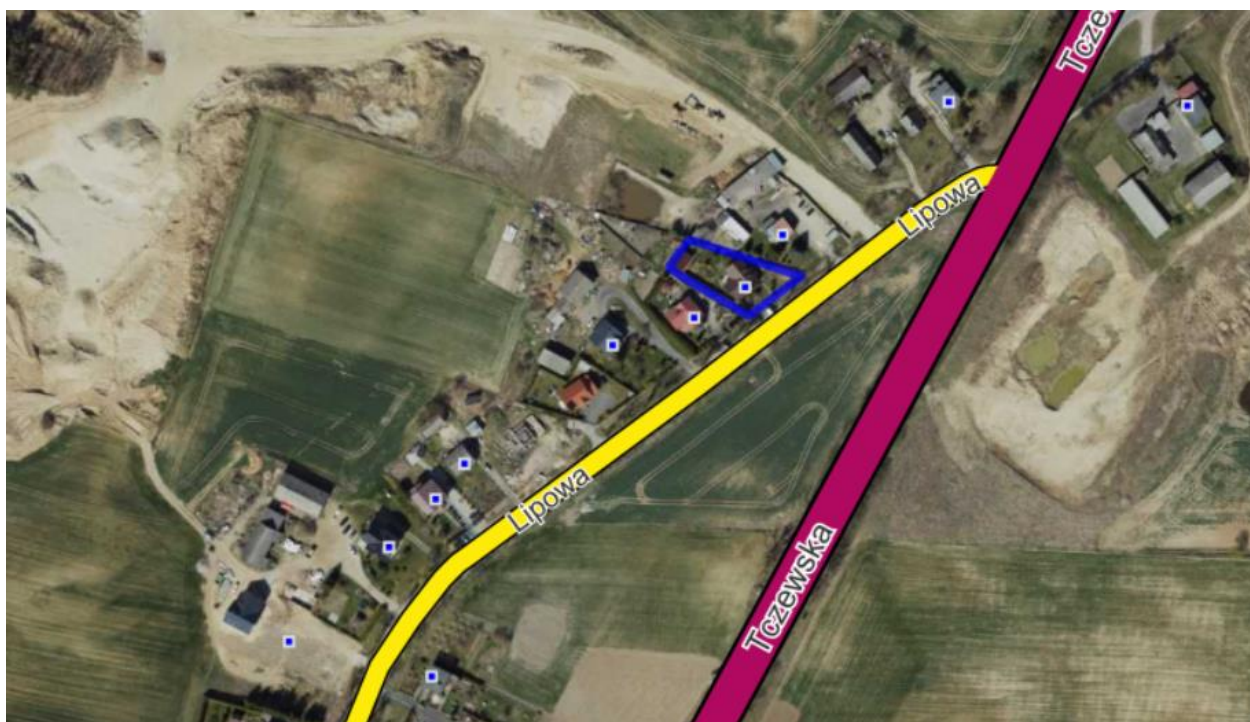
Źródło: GoogleMap

Gmina Tczew to gmina w województwie pomorskim. Gmina od strony wschodniej przylega do rzeki Wisły i swym obszarem okala miasto Tczew, a graniczy z gminami Pszczółki, Skarszewy, Starogard Gdański, Subkowy, Suchy Dąb, Trąbki Wielkie, a za rzeką Wisłą z gminami Lichnowy i Miłoradz. nadwiślańska położona przy dwóch głównych drogach międzynarodowych: 91, łącząca aglomerację trójmiejską z południem kraju i drogę Nr 22, a także przy autostradzie A1. Takie położenie gminy w układzie komunikacyjnym ma niewątpliwie duże znaczenie w planowanym rozwoju. Powiat tczewski położony jest w południowo-wschodniej części województwa pomorskiego; powiat obejmuje część Doliny Wisły, Pojezierza Starogardzkiego oraz niewielką część Żuław Wiślanych w odległości około 50 km od Gdańska. Powiat tczewski

tworzą trzy gminy wiejskie: Subkowy, Tczew, Morzeszczyn, gminy miejsko-wiejskie Gniew, Pelplin i miasto Tczew. Przez teren powiatu przebiegają drogi międzynarodowe łączące Trójmiasto z zresztą kraju, a także magistrala kolejowa umożliwiająca transport pomiędzy Pomorzem a Górnym Śląskiem. Dzięki dogodnemu położeniu oraz dobrym warunkom glebowo-klimatycznym, podstawową działalnością na terenie powiatu jest rolnictwo i przemysł.

5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojące oraz przemysłowo składowe jak również tereny niezabudowane o charakterze rolniczym. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się żwirownia.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości niespełna 4 km od centrum Tczewa. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Lipowej

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ położona jest ona przy drodze nr 91 łączącej północ z południem kraju oraz w pobliżu drogi nr 22 łączącej Elbląg z zachodnią granicą kraju.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 36/1 obszaru 900 m². Obszar o nieregularnym kształcie jest ogrodzony, jego południowo wschodni bok przylega do brukowanej drogi - ulicy Lipowej.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, podpiwniczony budynek został wybudowany na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX wieku. Budynek przykryty jest wielospadowym dachem o konstrukcji stalowej i przekryty blachą trapezową. Połacie dachowe ocieplone wełną mineralną.

Na podstawie Wypisu z ewidencji gruntów przyjęto powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego wynoszącą 140 m² natomiast na podstawie Decyzja nr WBK.3120.5.2855.2023 z dnia 2023.02.01 w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2023 rok przyjęto powierzchnię użytkową, która wynosi 137,97 m².

Budynek wybudowany został na podstawie Decyzji nr UAM-8381/47/88 z dnia 08.08.1988 r. udzielającej pozwolenia na budowę obejmującą budowę budynku mieszkalnego według projektu indywidualnego na działce nr 36/1 we wsi Czarlin.

Dane techniczne z dokumentacji projektowej:

Powierzchnia zabudowy:	141,10 m ²
Powierzchnia użytkowa wg rzutu przyziemia:	107,17 m ²
Powierzchnia całkowita piwnica:	137,12 m ²
Powierzchnia całkowita parter:	141,10 m ²

W dokumentacji projektowej brak jest rzutu poddasza. Adaptacja poddasza na cele mieszkaniowe została wykonana w późniejszym czasie.

Budynek murowany w technologii tradycyjnej. Strop pomiędzy piwnicą a parterem wykonany z płyty kanałowej typu „Żerań”, strop pomiędzy parterem a poddaszem drewniany. Budynek został ocieplony w 2018 r. a elewacja wykonana została w 2022 r. Układ funkcjonalny domu jest następujący: na parterze znajdują się: wiatrołap, przedpokój, toaleta, łazienka, częściowo otwarta kuchnia ze spiżarnią, jadalnia, pokój dzienny oraz trzy sypialnie. W pokoju dziennym znajduje się wyjście do zabudowanego tarasu tworzącego ogród zimowy.

Na poddaszu znajduje się przedpokój, dwie sypialnie, salon, kuchnia ze spiżarnią oraz łazienka.

W piwnicy został wydzielony korytarz, garaż jedno stanowiskowy, kotłownia, pralnia oraz pomieszczenia gospodarcze.

Standard wykończenia

Parter:

- wiatrołap - podłoga terakota, ściany deska,
- przedpokój - podłoga terakota, ściany tapeta,
- toaleta - podłoga terakota, ściany do wysokości około 1,5 m glazura, powyżej tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka oraz toaleta,
- kuchnia - podłoga terakota, ściany do wysokości około 1,5 m terakota, powyżej tynk malowany. W pomieszczeniu zabudowa meblowa,
- spiżarnia - podłoga terakota, ściany tapeta,
- jadalnia - podłoga panele, ściany tapeta,
- pokój dzienny - podłoga panele, ściany tapeta, w pomieszczeniu znajduje się otwarty kominek,
- ogród zimowy - podłoga terakota, ściany tynk malowany,
- przedpokój (druga część) - podłoga panele, ściany tapeta, sufit płyta G-K malowana. Zabudowa szafą wnękową szerokości 80 cm,
- pokój - podłoga mozaika wykonana z płyty bejcowana i lakierowana, ściany tapeta, sufit płyta G-K malowana,

- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura do pełnej wysokości, sufit płyta G-K pokryta tapetą. W pomieszczeniu znajduje się wydzielona ściankami przestrzeń prysznicowa, wanna, dwie umywalki, bidet oraz toaleta,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany a w części tapeta, sufit płyta G-K malowana,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany, jedna ze ścian wyłożona imitacją cegły. W pomieszczeniu znajduje się zabudowa szafa wnękowa,
- wewnętrzna klatka schodowa - schody o konstrukcji stalowej stopnice i podstopnice wyłożone drewnem, ściany tapeta,

Poddasze użytkowe:

- przedpokój - podłoga panele przykrywające podłogę drewnianą, ściany tapeta, w pomieszczeniu znajduje się zabudowa szafa,
- pokój - podłoga panele przykrywające podłogę drewnianą, ściany tapeta,
- kuchnia - podłoga panele przykrywające podłogę drewnianą, dwie ściany do wysokości około 1,5 m glazura a powyżej tynk malowany, dwie ściany tapeta, sufit boazeria,
- spiżarnia - podłoga drewniana, ściana kolankowa tynk malowany, połać dachowa boazeria,
- pokój - podłoga panele przykrywające podłogę drewnianą, ściany tynk malowany, sufit boazeria,
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura połacie dachowe płyta G-K malowana. Na wyposażeniu pomieszczenia są umywalka, wydzielona ściankami przestrzeń prysznicowa, wanna oraz toaleta.
- Pokój - podłoga deska, ściany tynk malowany i tapeta.

Piwnica:

- schody do piwnicy o konstrukcji stalowej, stopnice wylewka cementowa,
- podłogi - wylewka cementowa,
- ściany głównie tynk malowany, w pomieszczeniu pralni glazura do wysokości około 1,5 m, jedno z pomieszczeń ściany w stanie surowym,

- garaż - brama metalowa uchylna,
- kotłownia - dwa pomieszczenia - w jednym pomieszczeniu piec gazowy dwufunkcyjny z zasobnikiem CWU, w drugim pomieszczeniu alternatywne źródło energii - kocioł na paliwo stałe,
- w pomieszczeniach piwnicy znajduje się instalacja wodna oraz kanalizacyjna,
- pomieszczenia piwnicy są ogrzewane

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- wodnokanalizacyjną z sieci gminnej,
- gazową,
- centralne ogrzewanie zasilane z kotła gazowego oraz drugi kocioł na paliwo stałe. W pomieszczeniach grzejniki płytowe oraz żeberkowe. W czterech pomieszczeniach na parterze wymieniono grzejniki.

Wszystkie instalacje z okresu budowy domu.

Na posesji znajduje się również budynek gospodarczy wybudowany w około 2017 r. Jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek wymurowany w technologii tradycyjnej przykryty jest dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej przekrytym blachą trapezową. Połacie dachowe nieocieplone. Budynek w stanie surowym zamkniętym. Strop stalowo betonowy z otworem na schody umożliwiającym adaptację poddasza.

Stolarka drzwiowa drewniana, stolarka okienna drewniana. Stolarka drzwiowa i okienna w złym stanie technicznym.

Posesja ogrodzona jest ogrodzeniem drewnianym na konstrukcji stalowej. Nieruchomość zagospodarowana z nasadzeniami drzew i krzewów ozdobnych.

Na działce, wzdłuż ulicy Lipowej, posadowiona jest napowietrzna linia energetyczna z jednym elementem infrastruktury naziemnej w postaci słupa żerdziowego.

Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 04.03.2023 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu

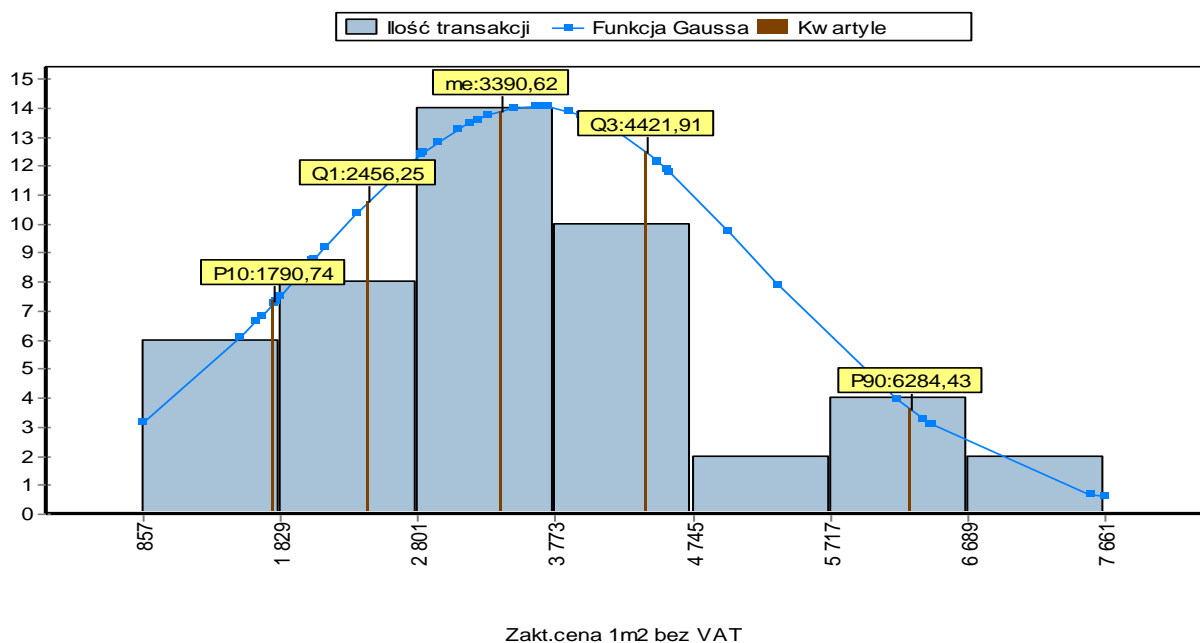
(załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny - do remontu w dużym zakresie,
- w części obejmującej budynek gospodarczy - do wykończenia.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Tczew od marca 2021 do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

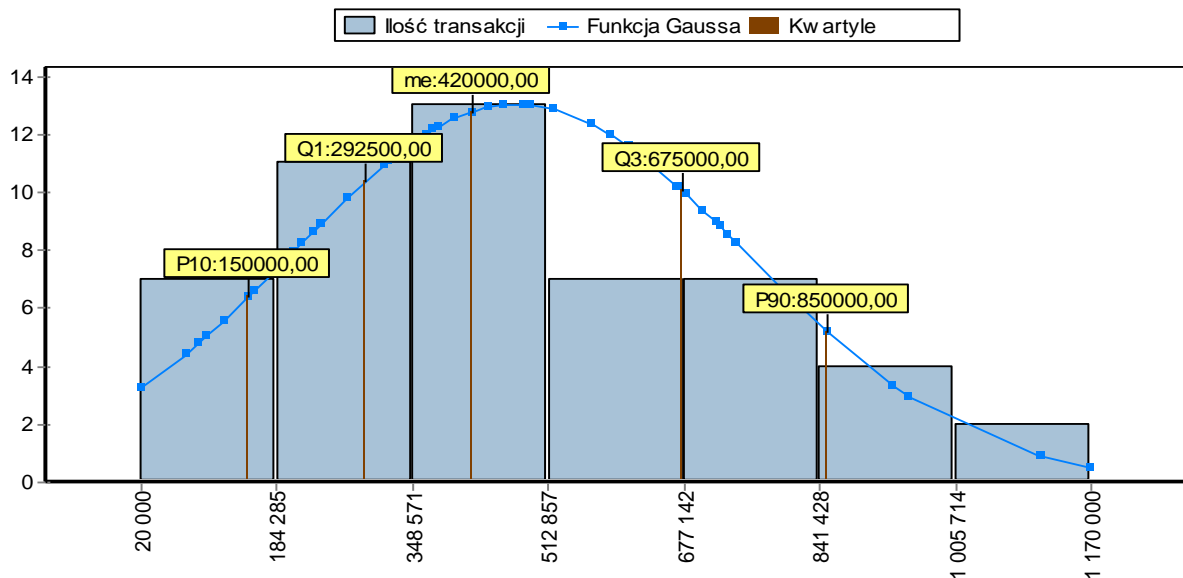
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 2.456,25 zł/m² do 3.4421,91 zł/m², przy wartości przeciętnej 3.390,62 zł/m².

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

Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych



Zakt.cena bez VAT

Ceny transakcyjne za nieruchomości w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 292.500 zł do 675.000 zł, przy wartości przeciętnej 420.000 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	33%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia budynku	17%	średnia duża
Powierzchnia działki	18%	powyżej 800 m ² od 500 - 800 m ² do 500 m ²
Stan techniczny budynku	22%	do remontu do remontu w dużym
Dostępność komunikacyjna	10%	dobra zadowalająca

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

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

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1

Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5									
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Tczew ul.Ks. Pasierba	Objekt nr 2 Bałdowo ul.Piękna	Objekt nr 3 Tczew ul.Reymonta	Objekt nr 4 Tczew ul.Staffa	
	cena rynkowa prawa w zł			0	580 000 poprawki w zł lut 23	460 000 poprawki w zł cze 22	545 000 poprawki w zł kwi 22	539 000 poprawki w zł kwi 22	
	data transakcji / wyceny	C_{max}	4 955	31.03.2023	194,00	162,00	110,00	167,81	
	powierzchnia użytkowa budynku w m ²	C_{min}	2 840	137,97	617	793	343	474	
	powierzchnia działki w m ²	ΔC	2 115	900					
cena 1 m² skorygowana na dzień wyceny									
1	Lokalizacja	33%	698	małokrzyżna	-698 korzystna	-349 średniokorzystna	-698 korzystna	-698 korzystna	-698
2	Powierzchnia budynku	17%	360	średnia	360 duża	360 duża	0 średnia	360 duża	360
3	Powierzchnia działki	18%	381	powyżej 800 m ²	191 od 500 - 800 m ²	191 od 500 - 800 m ²	381 do 500 m ²	381 do 500 m ²	381
4	Stan techniczny budynku	22%	465	do remontu w dużym zakresie	0 do remontu w dużym zakresie	0 do remontu w dużym zakresie	-465 do remontu	0 do remontu w dużym zakresie	0
5	Dostępność komunikacyjna	10%	212	dobra	0 dobra	0 dobra	0 dobra	0 dobra	0
	Suma				-147	202	-782	43	
					2 843 zł	3 042 zł	4 173 zł	3 255 zł	
Wartość 1m ² po poprawkach					3 328 zł				
Wartość rynkowa 1 m ² nieruchomości					459 000 zł				
Wartość rynkowa nieruchomości									
<i>słownie: czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i>									

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/8.

Wartość udziału 1/8 określono jako wartość ułamka 1/8 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{1/8} = 459\,000 \text{ zł} \times 1/8 = 57\,375 \text{ zł}$$

$$Wn_{1/8} = 57\,375 \text{ zł}$$

Słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych

8.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -20%

Suma 30%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_{1/2} = 57\,375 \text{ zł} \times (1 - 30\%) = 40\,163 \text{ zł}$$

$$Wm = 40\,163 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa udziału 1/8 według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:

Wartość nieruchomości	57 375 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	40 163 zł
	<i>słownie: czterdzieści tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote</i>

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

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. 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 GD1T/00014511/1

- HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 12000 zł; na rzecz - Bank Własności Pracowniczej S.A. W Gdańsku O/Tczew,
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 9122,6 zł; na rzecz - Teresa Nielepkowicz - Olak, NA UDZIALE 1/8 CZ. KATARZYNY WOSIK.
 - HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 46606 zł; na rzecz - Naczelnik Urzędu Skarbowego W Tczewie
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 wiarygodnych informacji na jej temat.
14. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej lub prawnej.
15. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 31.03.2023 r.

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

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.

Pruszcz Gdański, 31.03.2023r.

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 Wosik Katarzyny prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/13/2023 dot. udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5 działka nr 36/1 obręb Czarlin gmina Tczew, powiat tczewski - KW nr GD1T/00014511/1 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 40 163 zł dla sprzedaży wymuszonej co oznacza zgodnie informacją Syndyka, że udział procentowy w masie upadłości dot. udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5 działka nr 36/1 obręb Czarlin gmina Tczew, powiat tczewski - KW nr GD1T/00014511/1 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.



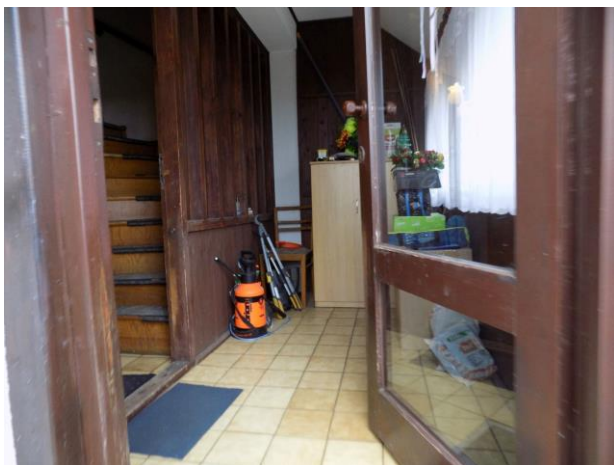
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 04.03.2023 r.



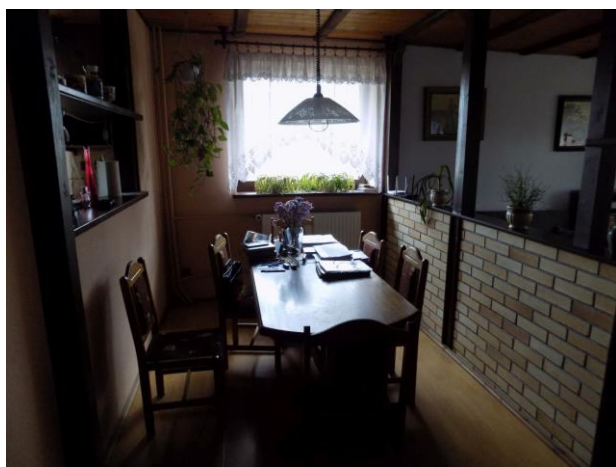
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



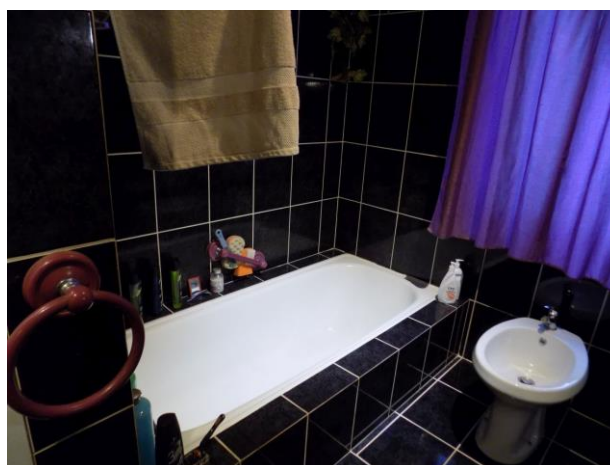
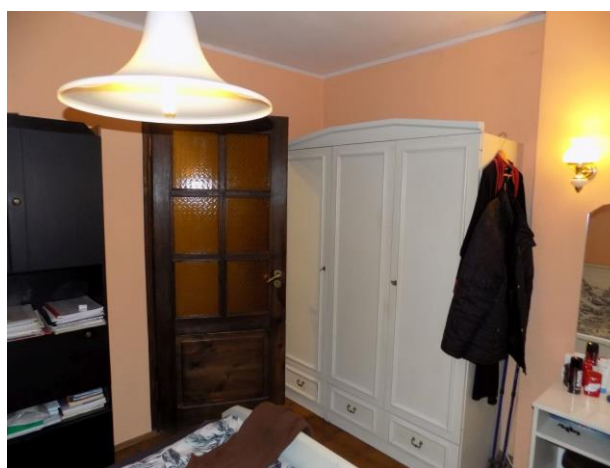
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



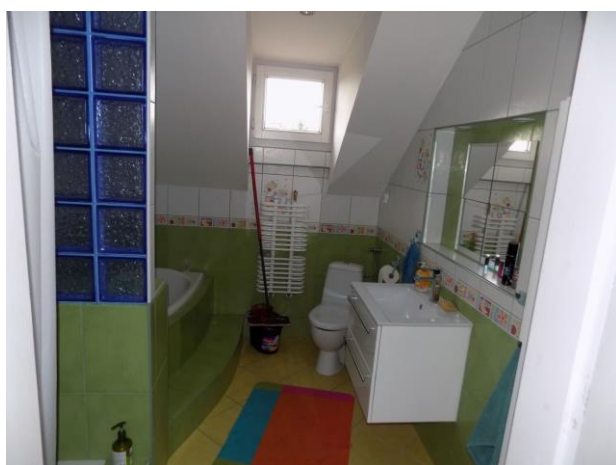
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



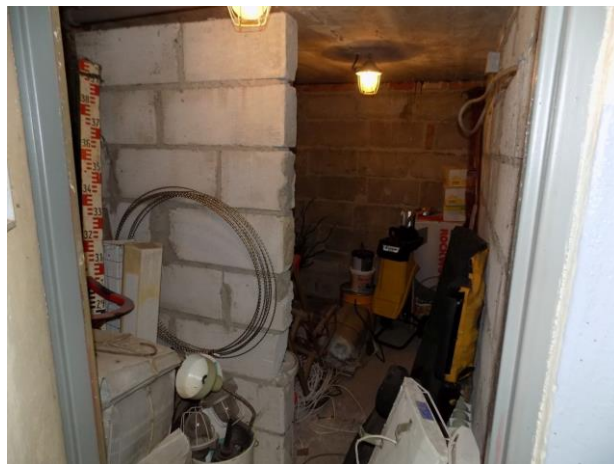
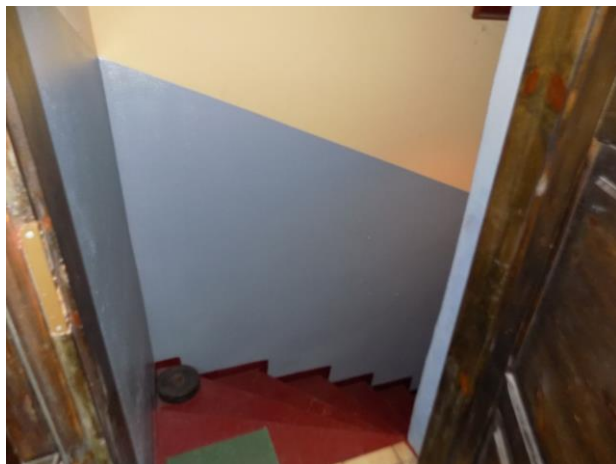
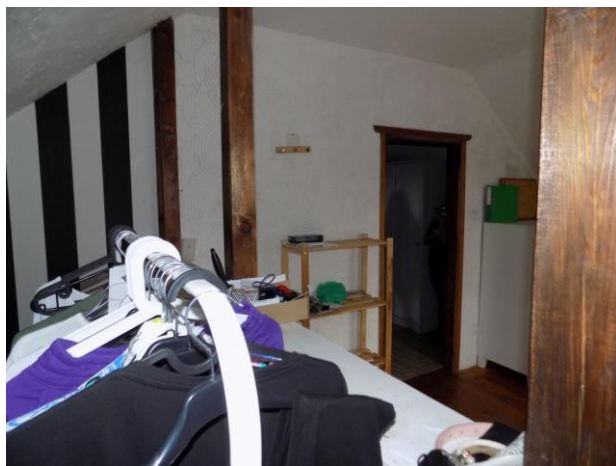
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



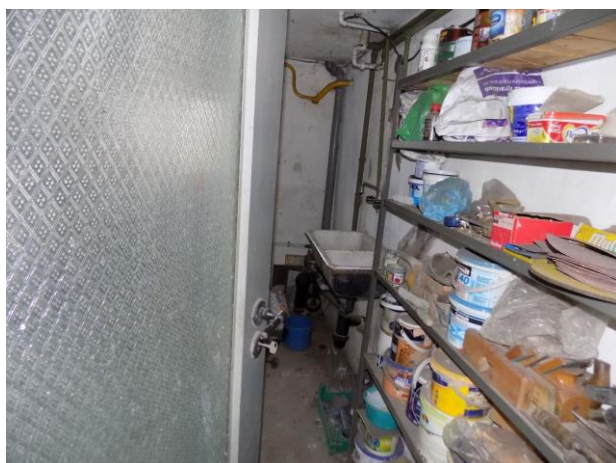
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarlin przy ulicy Lipowej nr 5,
działka nr 36/1, obręb Czarlin
KW nr GD1T/00014511/1

