

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 Tczewie przy ulicy Marii Konopnickiej nr 1
działka nr 578 obręb ewidencyjny 9
gmina Tczew-M, powiat tczewski
KW nr GD1T/00004514/9

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 05.11.2023 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 578. Nieruchomość położona w Tczewie przy ulicy Marii Konopnickiej nr 1 obręb ewidencyjny 9 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 130,4 m² oraz budynkiem garażowym o powierzchni zabudowy 20 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1T/00004514/9.

Uwaga nieruchomość została tylko częściowo udostępniona do oględzin.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 5/48 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 5/48	43 021 zł
	<i>słownie: czterdzieści trzy tysiące dwadzieścia jeden złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	32 266 zł
	<i>słownie: trzydzieści dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 05.11.2023 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	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	5
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	7
5.3. STAN OTOCZENIA	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	10
6. ANALIZA RYNKU	12
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	13
7.1. METODYKA WYCENY	13
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	14
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	15
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	18
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	18
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	20

Operat szacunkowy zawiera 24 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 578. Nieruchomość położona w Tczewie przy ulicy Marii Konopnickiej nr 1 obręb ewidencyjny 9 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 130,4 m² oraz budynkiem garażowym o powierzchni zabudowy 20 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1T/00004514/9.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 5/48 prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 578 obszaru 924 m². Nieruchomość położona w Tczewie przy ulicy Marii Konopnickiej nr 1, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 130,4 m² oraz budynkiem garażowym o powierzchni zabudowy 20 m². Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny. Uwaga nieruchomość została tylko częściowo udostępniona do oględzin.

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

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1T/00004514/9
- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 03.11.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Tczew

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 05.11.2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 05.11.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 03.11.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 03.11.2023 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 04.11.2023 r. księgi wieczystej KW nr GD1T/00004514/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Tczewie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1T/00004514/9

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość: Tczew
Ulica: Marii Konopnickiej
Numer działki: 578
Obszar: 0,0924 ha
Sposób korzystania: Działka Gruntu

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

1. Elżbieta Stanisława Pasoń i Ludwik Pasoń - wspólność ustawowa majątkowa
matżeńska - udział - 1/2
2. Elżbieta Stanisława Pasoń - udział - 1/2

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

brak wpisów

DZIAŁ IV - HIPOTEKI

brak wpisów.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 08.09.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	tczewski
Jednostka ewidencyjna:	221401_1, Tczew - M
Obręb:	0009, Obręb 9

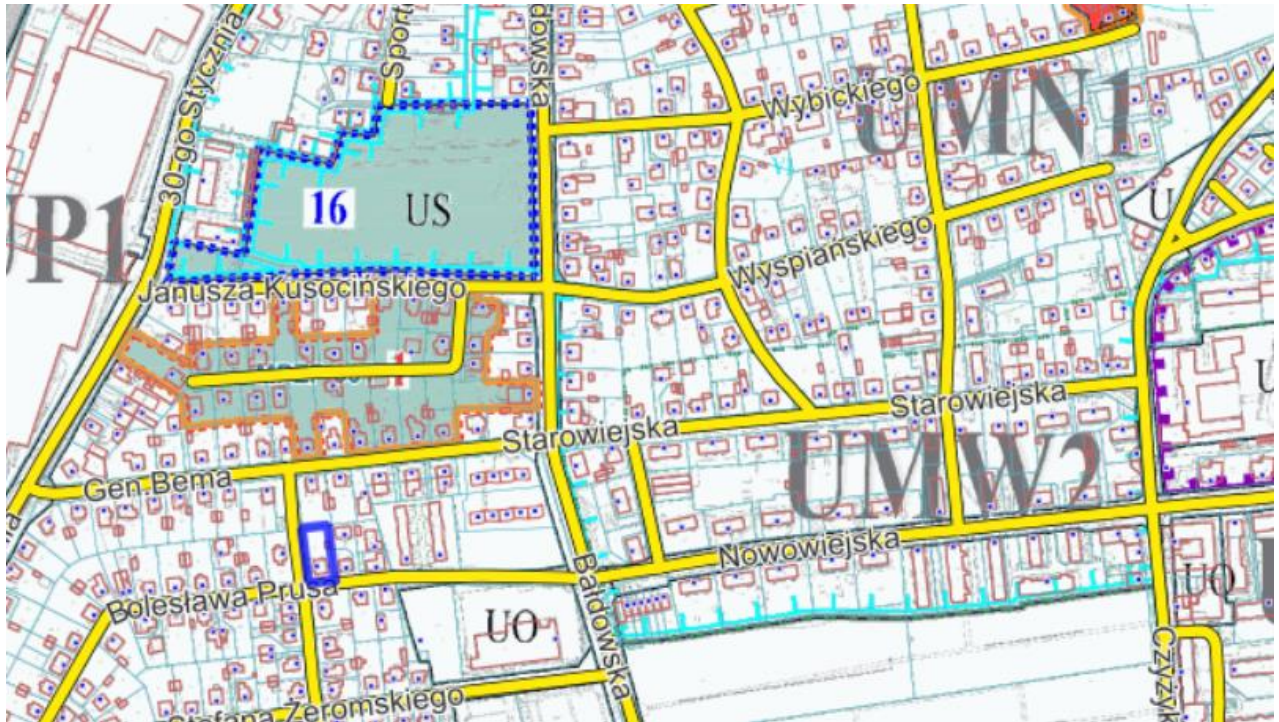
Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
578	0,0924	B	0,0924
Powierzchnia łączna [ha]			0,0924

Nr ewidencyjny:	989
Identyfikator:	221401_1.0009.989_BUD
Działka:	221401 1.0009.578
Adres lub położenie:	Tczew, ul. Marii Konopnickiej 1
Rodzaj wg KŚT:	Budynki mieszkalne
Kondygnacja nad/pod	2/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	112
Nr ewidencyjny:	990
Identyfikator:	221401_1.0009.990_BUD
Działka:	221401 1.0009.578
Rodzaj wg KŚT:	Budynki transportu i łączności
Kondygnacja nad/pod	1/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	20

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXVI11/263/2005 z późniejszymi zmianami

(XXXVIII/331/2009 oraz OBWIESZCZENIE z dnia 27.02.2020 r.) Rady Miejskiej w Kartuzach z dnia 27 stycznia 2005 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych UMN1 - strefa podmiejska z przewagą zabudowy o niskiej intensywności.



Źródło: Rysunek MPZP

Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Tczewie przy ulicy Marii Konopnickiej. Tczew 60 tys. miasto o stosunkowo Miasto jest położone przy trasie drogowej nr 91 prowadzącej z Trójmiasta do południowej granicy Polski i w pobliżu drogi nr 22 prowadzącej od zachodniej granicy na wschód, w Tczewie znajduje się też duży węzeł kolejowy. Wymienione trasy komunikacyjne charakteryzują się bardzo dużym natężeniem ruchu kołowego. Wymienione wyżej czynniki rzutują na układ miasta, który jest poprzecinany torami kolejowymi i ruchliwą trasą przelotową. Droga krajowa nr 91

oddziela część północno-zachodnią miasta, w której znajduje się osiedle Prątnica od reszty Tczewa.

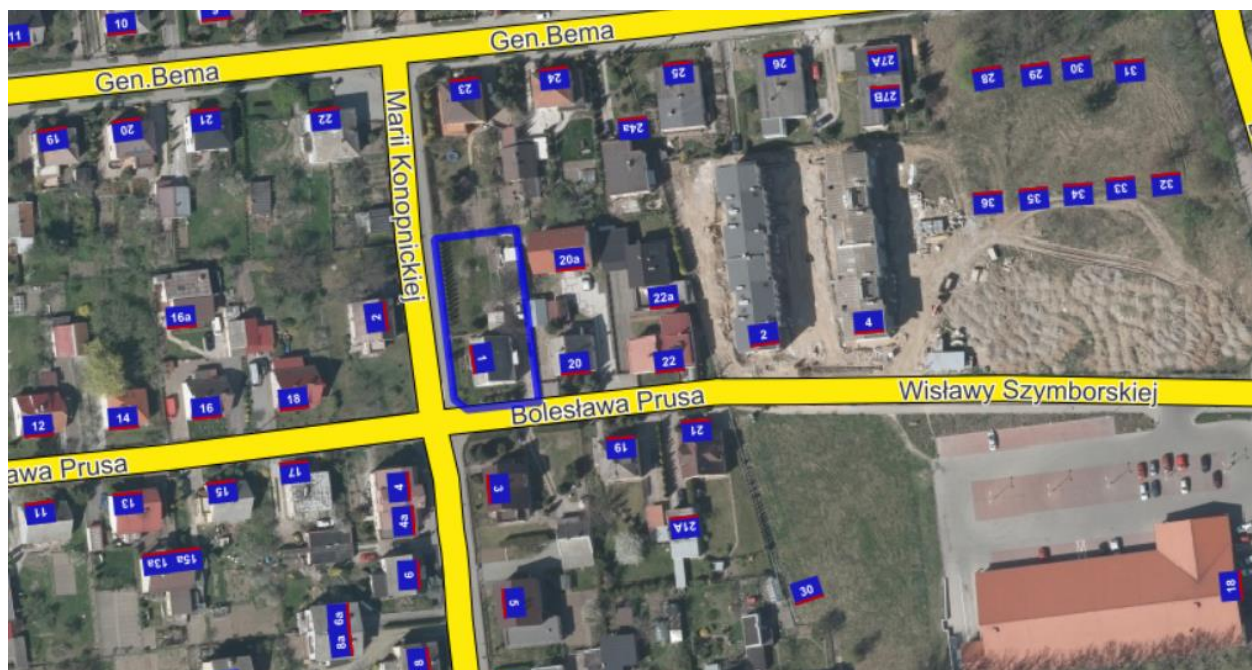


Źródło: GoogleMap

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 wolnostojącej oraz budynki wielorodzinnej.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w południowej części miasta, w odległości ok. 2 km od jego centrum. W sąsiedztwie znajduje sklep wielkopowierzchniowy oraz punkty usługowe.

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Marii Konopnickiej. Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ położona jest w sąsiedztwie ulicy Bałdowskiej łączącej nieruchomość z centrum miasta.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 578 obszaru 924 m². Obszar w kształcie zbliżonym do prostokąta jest ogrodzony, jego zachodni bok przylega do asfaltowej ulicy Marii Konopnickiej natomiast południowy bok przylega do utwardzonej trylinką ulicy Bolesława Prusa. Od strony ulicy Prusa znajduje się wjazd do budynku garażowego.

Podczas oględzin 03.11.2023 r. oraz na podstawie informacji uzyskanych od obecnych na oględzinach ustalono:

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, podpiwniczony budynek został wybudowany w latach 50-tych XX w., jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty płytami eternitowymi.

Budynek wymurowany został w technologii tradycyjnej z cegły, został ocieplony (niewielka część budynku nie została ocieplona) warstwą styropianu o grubości 10 cm. Strop nad piwnicą betonowy natomiast nad parterem o konstrukcji drewnianej z wypełnieniem styropianem i szlaką. Na podstawie Wypisu z kartoteki budynków przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 112 m², natomiast powierzchnia użytkowa wynosząca 130,40 m² przyjęta została na podstawie Decyzji dotyczącej wymiaru podatku od nieruchomości za 2023 r.

Układ funkcjonalny domu jest następujący:

- na parterze znajdują się: wiatrołap, trzy pokoje, kuchnia, łazienka i przedpokój,
- na poddaszu znajdują się: dwa pokoje, przedpokój, kuchnia, łazienka oraz toaleta.

Standard wykończenia

Parter:

- wiatrołap - podłoga terakota, ściany tynk malowany,
- przedpokój - podłoga panele, ściany tapeta,
- pokoje - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- kuchnia - podłoga panele, ściany panele PCV. Na wyposażeniu kuchni zabudowa meblowa ze sprzętem AGD,
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura. Na wyposażeniu łazienki są umywalka, kabina prysznicowa, toaleta oraz grzejnik drabinkowy.

Poddasze użytkowe:

Poddasze nie zostało udostępnione do oględzin. Nie ustalono standardu wykończenia.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- gazową
- wodnokanalizacyjną z sieci miejskiej
- centralne ogrzewanie:
 - Parter zasilane z kotła na paliwo stałe;
 - Poddasze zasilane z kotła gazowego.

Instalacje zostały rozdzielone - oddzielne dla parteru i oddzielne dla poddasza.

Pomieszczenia parteru były remontowane ponad 12 lat temu. Zakresem remontu objęto wymianę stolarki okiennej, remont instalacji elektrycznej, wodnokanalizacyjnej i

centralnego ogrzewania z wymianą grzejników oraz przeprowadzono remont łazienki i kuchni. Wg informacji uzyskanych podczas oględzin poddasze nie było remontowane, wymieniona została tylko instalacja grzewcza.

Budynek w złym stanie technicznym. Przewody kominowe są niedrożne, połacie dachowe nieocieplone, brak izolacji pionowej fundamentów, podłogi w złym stanie technicznym.

Na posesji znajduje się również dwustanowiskowy budynek garażowy. Budynek murowany w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, kryty płaskim dachem przekrytym papą. Wrota garażowe obite blachą, podłoga - wylewka cementowa. W budynku znajduje się instalacja elektryczna.

Posesja jest zagospodarowana.

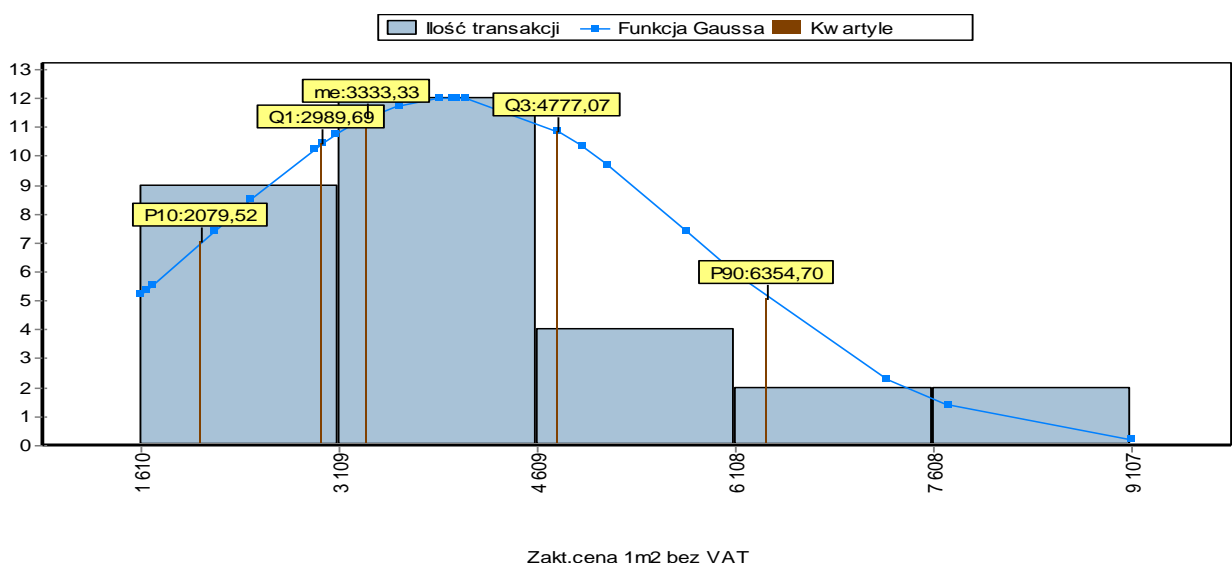
Stan techniczny przedmiotu wyceny określono, jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny - do remontu kapitalnego,
- w części obejmującej budynek garażowy - do remontu,

6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeprowadzono analizę rynku wtórego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie Tczewa od stycznia 2022 r. do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

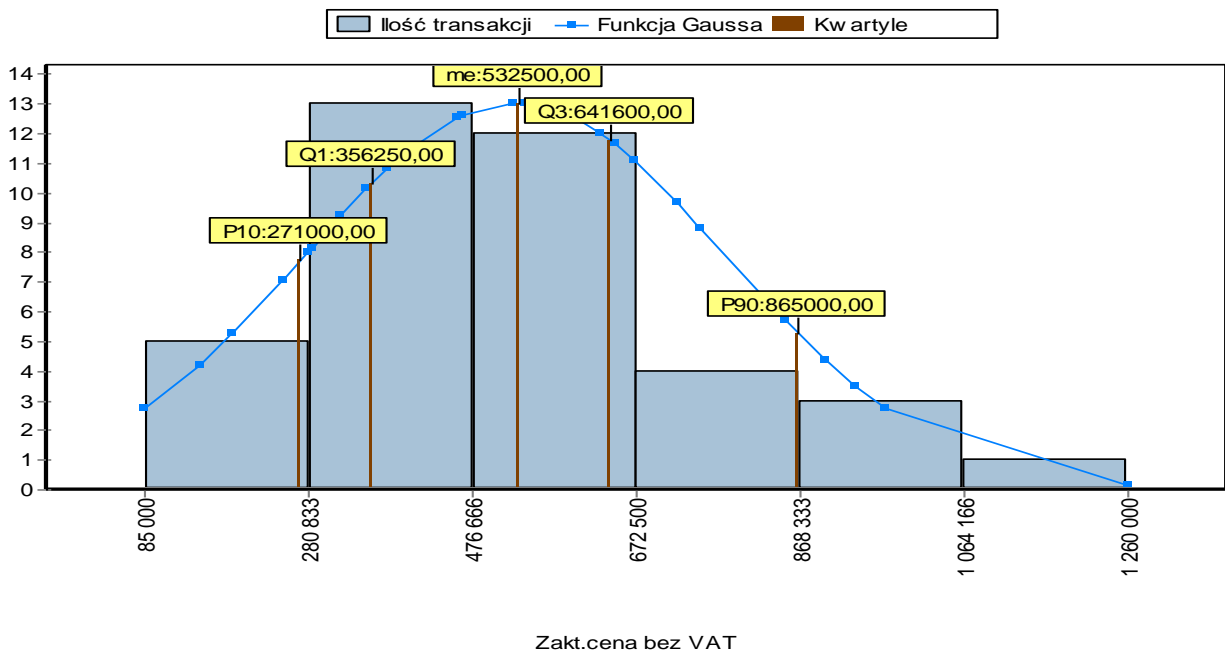
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 2.079,52 zł/m² do 6.354,70 zł/m², przy wartości przeciętnej 3.333,33 zł/m².

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 271.000 zł do 865.000 zł, przy wartości przeciętnej 532.500 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	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja	30%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia budynku	17%	mała średnia
Powierzchnia działki	21%	powyżej 1000 m ² od 700 - 1000 m ² do 700 m ²
Stan techniczny budynku	25%	do remontu do remontu kapitalnego
Dostępność komunikacyjna	7%	dobra średnia

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%

Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Tczewie przy ulicy Marii Konopnickiej nr 1										
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Tczew ul. Fredry	Objekt nr 2 Tczew ul. Konopnickiej	Objekt nr 3 Tczew ul. Gen. Władysława Sikorskiego	Objekt nr 4 Tczew ul. Ks. Pasierba	Objekt nr 5 Tczew ul. 30 Stycznia	poprawki w zł
	cena rynkowa prawa w zł			0	280 000	400 000	400 000	580 000	600 000	
	data transakcji / wyceny	C _{max}	3 333	05.11.2023	lip 23	maj 23	maj 23	lut 23	gru 22	
	powierzchnia użytkowa budynku w m ²	C _{min}	2 448	130,40	114,36	123,30	123,00	194,00	180,00	
	powierzchnia działki w m ²	Δ C	885	924	532	671	1119	617	1322	
cena 1 m² skorygowana na dzień wyceny										
1	Lokalizacja	30%	266	korzystna	średniokorzystna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	0
2	Powierzchnia budynku	17%	150	średnia	średnia	średnia	średnia	duża	duża	75
3	Powierzchnia działki	21%	186	od 700 - 1000 m ²	do 700 m ²	do 700 m ²	powyżej 1000 m ²	do 700 m ²	powyżej 1000 m ²	-93
4	Stan techniczny budynku	25%	221	do remontu kapitalnego	do remontu kapitalnego	do remontu kapitalnego	do remontu kapitalnego	do remontu kapitalnego	do remontu kapitalnego	0
5	Dostępność komunikacyjna	7%	62	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	średnia	62
	Suma				359	93	-93	168	44	
					2 807 zł	3 337 zł	3 159 zł	3 158 zł	3 377 zł	
Wartość 1m ² po poprawkach					3 168 zł					
Wartość rynkowa 1 m ² nieruchomości					413 000 zł					
<i>słownie: czterysta trzynaście tysięcy złotych</i>										

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 5/48.

Wartość udziału 5/48 określono jako wartość ułamka 5/48 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$\mathbf{Wn}_{5/48} = 413\,000 \text{ zł} \times 5/48 = 43\,021 \text{ zł}$$

$$\mathbf{Wn}_{5/48} = 43\,021 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści trzy tysiące dwadzieścia jeden 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: -15%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$\mathbf{Wm}_{5/48} = 43\,021 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 32\,266 \text{ zł}$$

$$\mathbf{Wm}_{5/48} = 32\,266 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 5/48 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 5/48	43 021 zł
	<i>słownie: czterdzieści trzy tysiące dwadzieścia jeden złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	32 266 zł
	<i>słownie: trzydzieści dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych</i>

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

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Uwaga nieruchomość została tylko częściowo udostępniona do oględzin.
3. Współwłaściciel nieruchomości, który udostępniający nieruchomość do oględzin, nie wyraził zgody na zamieszczenie w operacie szacunkowym dokumentacji fotograficznej z oględzin, jak również w procesie sprzedaży (m.in. w ogłoszeniach sprzedaży)
4. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego zostało sporządzone.
5. Opracowanie nie może być publikowane, powielane ani udostępniane osobom trzecim bez zgody autora.

6. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
7. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi.
8. 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/00004514/9 - brak wpisów.
9. 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.
10. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
11. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
12. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
13. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz

siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.

14. 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
15. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
16. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej lub prawnej.
17. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 05.11.2023 r.

Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Karta terenu MPZP
2. Wypis z ewidencji gruntów.
3. Mapa ewidencyjna

Załącznik nr 1 Karta terenu MPZP

UMN 1 – „Za parkiem - Bema” - Uchwała Nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r

1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Za Parkiem - Bema”, należącej do strefy przedmiejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, o powierzchni 96,10 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem **UMN1**, wyróżniono:

1) teren o powierzchni ok. 2,4 ha, wyłączony z opracowania, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Kusocińskiego, zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/75/99 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 kwietnia 1999 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 26 poz. 144 z dnia 13 marca 2000 r., oznaczony na rysunku Planu odpowiednim symbolem graficznym;

2) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:

a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP,

b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem U,

c) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku Planu symbolem US,

d) tereny usług ośrodkotwórczych, oznaczone na rysunku Planu symbolem UO,

e) tereny usług z dużym udziałem zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem UZ,

f) tereny zabudowy usługowej w rejonie lecznicy dla zwierząt w południowo-zachodniej części jednostki, oznaczone na rysunku Planu symbolem U;

3) teren strefy ochrony konserwatorskiej Osiedle Za Parkiem, oznaczony na rysunku Planu symbolem VI;

4) teren strefy ochrony konserwatorskiej Tereny Nad Wisłą, oznaczony na rysunku Planu symbolem VII;

5) teren strefy ochrony konserwatorskiej Kwatera „30 Stycznia”, oznaczony na rysunku Planu symbolem VIII.

2. Dla jednostki urbanistycznej „Za Parkiem - Bema”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem **UMN1**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 pkt-y 1, 2, 3 Uchwały,

b) dla terenów zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5 pkt. 1 Uchwały,

c) dla terenów zabudowy usługowej wymienionych w § 27 ust. 1 pkt 2f nie ustala się parametrów i wskaźników zabudowy;

2) przeznaczenie podstawowe obejmuje:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową,

b) wyznaczoną na rysunku Planu zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą,

3) przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

a) wyznaczone na planie usługi publiczne centrotwórcze,

b) wyznaczone na rysunku Planu tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym zieleni urządzonej

4) przeznaczenie niedozwolone: wszystkie inne budynki i tereny nie wymienione w powyższych punktach 2) i 3)

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VI, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 10; § 9 ust. 5 Uchwały,

b) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VII, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11; § 9 ust. 5 Uchwały,

c) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VIII, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 12; § 9 ust. 5 Uchwały;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady umieszczania obiektów małej architektury, lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni określone, w § 9 ust. 5 pkt-y 1 - 5 Uchwały,

b) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; ust. 2; ust. 5 pkt-y 1 - 4 Uchwały,

c) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem U, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1f Uchwały,

d) dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku Planu symbolem US, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt. 1b; ust. 2 Uchwały,

e) dla terenów usług ośrodkotwórczych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UO, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1d; ust. 3 Uchwały oraz w § 10 ust. 5 pkt 3 Uchwały,

f) dla terenów usług z dużym udziałem zieleni, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UZ, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1b; ust. 3 Uchwały oraz § 10 ust. 5 pkt 1 Uchwały.

UMN 1 – „Za parkiem - Bema” – Obwieszczenie Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 lutego 2020

1. W obrębie jednostki urbanistycznej „Za Parkiem - Bema”, należącej do strefy przedmiejskiej z przewagą zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, o powierzchni 96,10 ha, wyznaczonej na rysunku Planu linią ciągłą i oznaczonej symbolem **UMN1**, wyróżniono:

1) teren o powierzchni ok. 2,4 ha, wyłączony z opracowania, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Kusocińskiego, zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/75/99 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 29 kwietnia 1999 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 26 poz. 144 z dnia 13 marca 2000 r., oznaczony na rysunku Planu odpowiednim symbolem graficznym;

2) tereny przestrzeni publicznych obejmujące:

a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku Planu symbolem ZP,

b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem U,

c) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku Planu symbolem US,

d) tereny usług ośrodkotwórczych, oznaczone na rysunku Planu symbolem UO,

e) tereny usług z dużym udziałem zieleni, oznaczone na rysunku Planu symbolem UZ,

f) tereny zabudowy usługowej w rejonie lecznicy dla zwierząt w południowo-zachodniej części jednostki, oznaczone na rysunku Planu symbolem U,

g) 132 teren usług ośrodkotwórczych oraz usług z dużym udziałem zieleni, oznaczony na rysunku Planu symbolem UZ,UO,(dot. dz. 256/3 i cz. dz. 828 obr 9 przy ul. Czyżykowskiej), dla którego dopuszcza się sytuowanie zabudowy handlowo-usługowej;

3) teren strefy ochrony konserwatorskiej Osiedle Za Parkiem, oznaczony na rysunku Planu symbolem VI;

4) teren strefy ochrony konserwatorskiej Tereny Nad Wisłą, oznaczony na rysunku Planu symbolem VII;

5) teren strefy ochrony konserwatorskiej Kwartal „30 Stycznia”, oznaczony na rysunku Planu symbolem VIII;

6) 133 teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem U,MN obejmujący dz. geod. 830/2 obr 9 i dz. 207/2 obr 9 przy ul. Wybickiego;

7) 134 teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku Planu symbolem U,MW oraz MW.

2. Dla jednostki urbanistycznej „Za Parkiem - Bema”, oznaczonej na rysunku Planu symbolem UMN1, ustala się:

1) przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) 135 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 pkt-y 1, 2, 3 Uchwały, przy czym w sytuacji rozbudów istniejącej zabudowy dopuszcza się zwiększenie:

- wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy wolnostojącej nie więcej jednak jak do 0,60, dla zabudowy bliźniaczej nie więcej jak do 0,70, dla szeregowej nie więcej jak do 1,0,
- odpowiednio do planowanej rozbudowy wskaźnika powierzchni zabudowy, przy utrzymaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej min 30%,

b) dla terenów zabudowy usługowej obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 5 pkt. 1 Uchwały,

c) 136 dla terenów zabudowy usługowej wymienionych w § 27 ust. 1 pkt 2 lit. c i f nie ustala się parametrów i wskaźników zabudowy,

d) 137 dla terenu oznaczonego symbolem UZ,UO obejmującego dz. geod. 256/3 i cz. 828 obr 9 ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- intensywność zabudowy 0,3-0,80,
- powierzchnia zabudowy do 25%,
- dopuszczalna wysokość do II kondygnacji nadziemnych,
- minimalna pow. biologicznie czynna 60%,
- nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku Planu,
- budynek istniejący ul. Czyżykowska 87 (budynek niemieckiego towarzystwa sportowego) - obiekt w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 Uchwały,
- dla nowej zabudowy dachy dowolne,
- ilość miejsc postojowych 15 miejsc na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 6 miejsc w tym min 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową lub zgodnie z § 10 ust. 7,

e) 138 dla terenów zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, uzupełniającej strukturę jednostki, stanowiących wyróżniony teren oznaczony symbolem U,MW oraz dla zabudowy wielorodzinnej MW w południowo-zachodniej części jednostki w rejonie ulicy 30 Stycznia i Jabłoniowej, ustala się parametry i wskaźniki dla zabudowy usługowej wg § 10 ust. 5 pkt 3 Uchwały, a dla zabudowy mieszkaniowej:

- intensywność zabudowy - do 0,70,
- powierzchnia zabudowy do 25%,
- dopuszczalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 12m npt,
- minimalna pow. biologicznie czynna 25%,
- linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem Planu,
- ilość miejsc postojowych min 1 miejsce/ 1 mieszkanie; a dla usług min 1 miejsce na 3 zatrudnionych oraz ustalenia określone w § 10 ust. 7 i 8,
- budynki w strefie ochrony konserwatorskiej przy ul.30 Stycznia 30 (magazyn oraz stajnia z oborą w zespole gospodarstwa) to obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla nich ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 Uchwały;

2) przeznaczenie podstawowe obejmuje:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową,

b) wyznaczoną na rysunku Planu zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą,

3) przeznaczenie uzupełniające obejmuje:

a) wyznaczone na planie usługi publiczne centrotwórcze,

b) wyznaczone na rysunku Planu tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, w tym zieleni urządzonej

c) 139 zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, uzupełniająca strukturę,

d) 140 zabudowę usługową w wyróżnionych terenach U, bądź U,MN lub U,MW w tym powstałą w wyniku zmian sposobów użytkowania budynków niemieszkalnych (gospodarczych, przemysłowych, magazynowych);

4) (skreślony) 141;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VI, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 10; § 9 ust. 5 Uchwały,

b) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VII, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 11; § 9 ust. 5 Uchwały,

c) dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku Planu symbolem VIII, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 12; § 9 ust. 5 Uchwały;

8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady umieszczania obiektów małej architektury, lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni określone, w § 9 ust. 5 pkt-y 1 - 5 Uchwały,

b) dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem ZP, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1a; ust. 2; ust. 5 pkt-y 1 - 4 Uchwały,

c) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku Planu symbolem U, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1f Uchwały,

d) dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku Planu symbolem US, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 lit. c oraz ust. 2 Uchwały,

e) dla terenów usług ośrodkotwórczych, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UO, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1d; ust. 3 Uchwały oraz w § 10 ust. 5 pkt 3 Uchwały,

f) dla terenów usług z dużym udziałem zieleni, oznaczonych na rysunku Planu symbolem UZ, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 pkt 1b; ust. 3 Uchwały oraz § 10 ust. 5 pkt 1 Uchwały.

Pruszcz Gdański, 05.11.2023r.

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 Sturgulewskiej Karoliny prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp/48/2023 dot. udziału 5/48 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 578 położoną w Tczewie przy ulicy Marii Konopnickiej nr 1 zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem garażowym - KW nr GD1T/00004514/9 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 32 266 zł dla sprzedaży wymuszonej co oznacza, że udział procentowy w masie upadłości dot. w/w udziału w nieruchomości wynosi 100 %.

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

