

**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 Jabłówko nr 21A**  
**działki nr 32/1 oraz 128/1 obręb Jabłówko**  
**gmina Bobowo, powiat starogardzki**  
**KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1**

**Autor Operatu szacunkowego**

**Sabina Jurczyk-Wyrwa**

**Pruszcz Gdański, 30.07.2023 r.**

## Wyciąg z Operatu szacunkowego

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Jabłówko nr 21A obręb Jabłówko stanowiącej działki nr 32/1 i 128/1, objęta jest księgami wieczystymi KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1 Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 88,61 m<sup>2</sup> oraz budynkiem garażowym o powierzchni 32 m<sup>2</sup>.

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

### 3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 3/4 przedmiotu wyceny  
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

<b>Wartość rynkowa udziału 3/4</b>	<b>210 600 zł</b>
	<i>słownie: dwieście dziesięć tysięcy sześćset złotych</i>
<b>Wartość udziału 3/4 dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>157 950 zł</b>
	<i>słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 30.07.2023 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>
<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 położonej w miejscowości Jabłówko nr 21A obręb Jabłówko stanowiącej działki nr 32/1 i 128/1, objęta jest księgami wieczystymi KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 3/4 prawa własności nieruchomości gruntowej. Nieruchomość położona w miejscowości Jabłówko nr 21A stanowi działki nr 32/1 oraz 128/1 łącznego obszaru 665 m<sup>2</sup>, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 88,61 m<sup>2</sup> oraz budynkiem garażowym o powierzchni 32 m<sup>2</sup>. 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/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1
- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 03.07.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego i właściciela nieruchomości.
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Bobowo.

### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 30.07.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30.07.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 03.07.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 03.07.2023 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 10.07.2023 r. księgi wieczystej KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Starogardzie Gdańskim - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

#### **KW NR GD1A/00016753/5**

#### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

Województwo: pomorskie  
Powiat : starogardzki  
Gmina: Bobowo  
Miejscowość: Jabłówko  
Numer działki: 32/1  
Obszar: 0,0400 ha  
Sposób korzystania: Tereny Mieszkaniaowe

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

brak wpisów

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

Jerzy Naczyk i Teresa Maria Naczyk - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska -  
udział - 1/1

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

INNY WPIS - WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3383/21  
PROWADZONEJ PRZEZ MARIUSZA PEPLIŃSKIEGO KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE  
REJONOWYM W STAROGARDZIE GDAŃSKIM NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA -  
EQUES DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ  
SEKURYTYZACYJNY W GDAŃSKU REGON 220204940 ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO:  
NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W  
STAROGARDZIE GDAŃSKIM Z DNIA 02-12-2019, SYGNATURA AKT I NC 3312/19  
ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 29-04-2020

### **DZIAŁ IV -HIPOTEKI**

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 31000 zł ; na rzecz - Powszechna Kasa  
Oszczędności Bank Państwowy O/W Starogardzie Gdańskim.

Podczas badania w dniu 26.07.2023 r. księgi wieczystej KW nr GD1A/00022853/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Starogardzie Gdańskim - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

**KW NR GD1A/00022853/1**

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

**Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-**

Województwo: pomorskie  
Powiat : starogardzki  
Gmina: Bobowo  
Miejscowość: Jabłówko  
Numer działki: **128/1**  
Obszar: 0,0265 ha  
Sposób korzystania: Teren Zurbanizowany Niezabudowany  
Obszar łączny: 0,0265 HA

**Dział I Sp - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ-**

brak wpisów

**Dział II - WŁASNOŚĆ-**

Jerzy Naczyk i Teresa Maria Naczyk - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska -  
udział - 1/1

**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 07.06.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	starogardzki
Jednostka ewidencyjna:	221304_2, Bobowo
Obręb:	0004, Jabłówko

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
32/1	0,0400	B	0,0400

Nr ewidencyjny:	101
Identyfikator:	221304_2.0004.101_BUD
Działka:	221304_2.0004.32/1
Adres lub położenie:	Jabłówko 21a
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Kondygnacja nad/pod	2/0
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	109
Nr ewidencyjny:	342
Identyfikator:	221304_2.0004.342_BUD
Działka:	221304_2.0004.32/1
Rodzaj wg KŚT:	pozostałe budynki niemieszkalne
Kondygnacja nad/pod	1/0
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	36



Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 26.07.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	starogardzki
Jednostka ewidencyjna:	221304_2, Bobowo
Obręb:	0004, Jabłówko

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
128/1	0,0265	Bp	0,0265

## 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 nr VIII/66/11 Gminy Bobowo z dnia 15 września 2011 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy ulicy zeleń izolacyjna.



Źródło: Rysunek MPZP

### 5.3. STAN OTOCZENIA

#### 5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Jabłówko, gmina Bobowo, powiat starogardzki.

Jabłówko to kociewska wieś w województwie pomorskim, w powiecie starogardzkim, w gminie Bobowo przy drodze wojewódzkiej nr DW 222. Wieś Jabłówko liczy prawie 400 mieszkańców. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 30,0%. W 2022 roku we wsi Jabłówko oddano do użytku 5 mieszkań (Oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku we wsi Jabłówko to 148,20 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.

Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jabłówko nr 21A, działki nr 32/1 oraz 128/1, obręb Jabłówko  
KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1



Źródło: GoogleMap

Gmina Bobowo to gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie starogardzkim. Siedzibą gminy jest Bobowo. W skład gminy wchodzi 6 sołectw: Bobowo, Grabowiec, Grabowo, Jabłówko, Smołąg, Wysoka. Gmina Bobowo liczy ponad 3 tys mieszkańców. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców wzrosła o 13,8%. W 2022 roku w gminie Bobowo oddano do użytku 16 mieszkań. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 92,61% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 87,34% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 84,34% mieszkań posiada łazienkę, 69,30% korzysta z centralnego ogrzewania, a 0,50% z gazu sieciowego.

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 liczy około 130 tys. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 6,2%.

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. 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 wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz tereny niezabudowane o charakterze rolniczym.



Źródło: Geoportal

W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest sklepów, punktów usługowych i budynków użyteczności publicznej.

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi nr 222. Droga nr 222 łączy wieś z Bobową gdzie znajduje się siedziba gminy oraz ze Starogardem Gdańskim. Nieruchomość położona jest w odległości około 2,5 km od miejscowości Bobowo i około 7 km od Starogardu Gdańskiego.

#### **5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY**

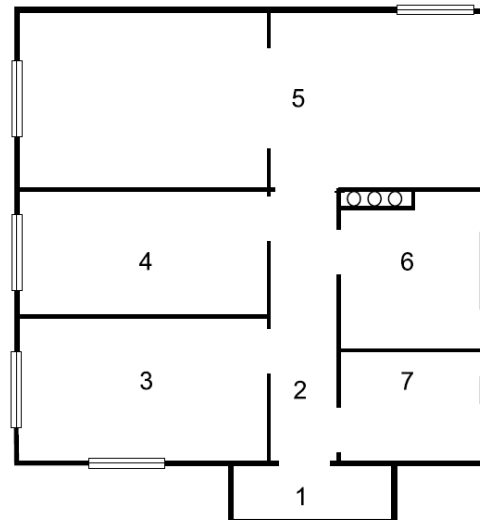
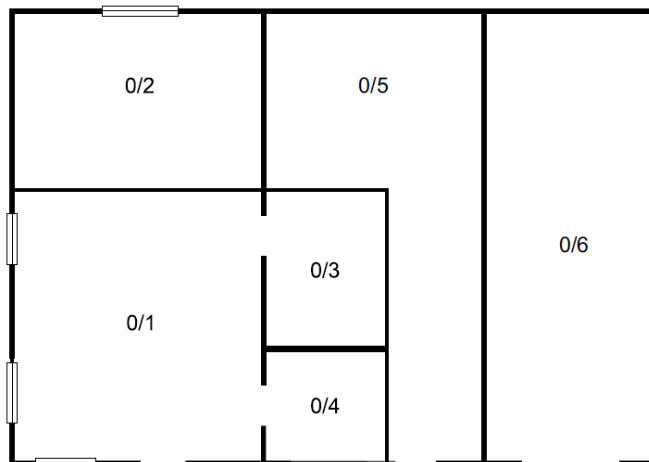
Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 32/1 obszaru 400 m<sup>2</sup> oraz działka nr 128/1 obszaru 265 m<sup>2</sup>. Obszar o nieregularnym kształcie jest ogrodzony, jego wschodni bok przylega do asfaltowej drogi 222.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, podpiwniczony budynek został wybudowany w latach 80-tych XX w., jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty płytami eternitu. Budynek został wmurowany w technologii tradycyjnej z gazobetonu. Na podstawie wykonanych pomiarów przyjęto powierzchnię użytkową części mieszkalnej, która wynosi 88,61 m<sup>2</sup>. Na podstawie wypisu z kartoteki budynku przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 109 m<sup>2</sup>.

Część przyziemia budynku została zaadoptowana na cele mieszkaniowe. W chwili obecnej niewykorzystywana. Na podstawie pomiarów przyjęto, że powierzchnia pomieszczeń zaadoptowanych na cele mieszkaniowe wynosi 56,52, przy czym wysokość tych pomieszczeń wynosi około 2,10 m. Należy zaznaczyć, że wykonane pomiary nie stanowią inwentaryzacji budynku i za takie nie mogą być uznawane. W części przyziemia znajdują się również pomieszczenia piwnicy i kotłowni.

Od strony zachodniej do budynku mieszkalnego przylega budynek garażu. Budynek został wmurowany w technologii tradycyjnej z gazobetonu i przykryty jest jednospadowym dachem o konstrukcji drewnianej przekryty płytami eternitu. Budynki posiadają jedną wspólną ścianę.

## Układ funkcjonalny budynku



### Przyziemie

- 0/1 Pokój
- 0/2 Pokój
- 0/3 Kuchnia
- 0/4 Łazienka
- 0/5 Piwnica wraz kotłownią
- 0/6 Garaż

### Część mieszkalna

- 1 Wiatrołap
- 2 Przedpokój
- 3 Pokój
- 4 Pokój
- 5 Pokój
- 6 Kuchnia
- 7 Łazienka

### Standard wykończenia

#### Przyziemie:

- pokój - podłoga terakota oraz panele, ściany tynk malowany, okna PCV,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany, okno drewniane (do wymiany)'
- kuchnia - podłoga terakota, ściany tynk malowany, w ciągu roboczym glazura,
- łazienka - podłoga terakota, ściany tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się kabina prysznicowa, toaleta oraz przyłącza pod umywalkę,
- piwnica - podłoga posadzka betonowa, ściany surowe malowane. W pomieszczeniu kotłowni znajduje się kocioł na paliwo stałe starego typu,
- garaż - podłoga posadzka betonowa, ściany surowe malowane, brama wjazdowa metalowa uchylna.

## Parter

- wiatrołap - podłoga terakota, ściany tynk malowany
- przedpokój - podłoga terakota, ściany tynk malowany oraz boazeria (panel),
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany. W pokoju znajduje się kominek,
- kuchnia - podłoga terakota, ściany w części boazeria (panel) a w części tynk, w ciągu roboczym glazura oraz boazeria (panel),
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura do wysokości ok. 1,6 m powyżej tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka, wanna, kabina prysznicowa oraz toaleta.

Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa płycinowa na ramiaku drewnianym starego typu.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną - oddzielny licznik na część mieszkalną przyziemia,
- wodnokanalizacyjną z sieci gminnej,
- centralne ogrzewanie zasilane z kotła na paliwo stałe , w pomieszczeniach grzejniki płytowe. Ogrzewanie wspólne dla części mieszkalnej przyziemia oraz kondygnacji mieszkalnej budynku. Pomieszczenia piwnicy oraz garażu nieogrzewane.

Instalacje wewnątrzbudynkowe pochodzą z okresu budowy, w budynku przeprowadzono remonty bieżące.

Posesja jest ogrodzona i zagospodarowana z licznymi nasadzeniami drzew i krzewów ozdobnych.

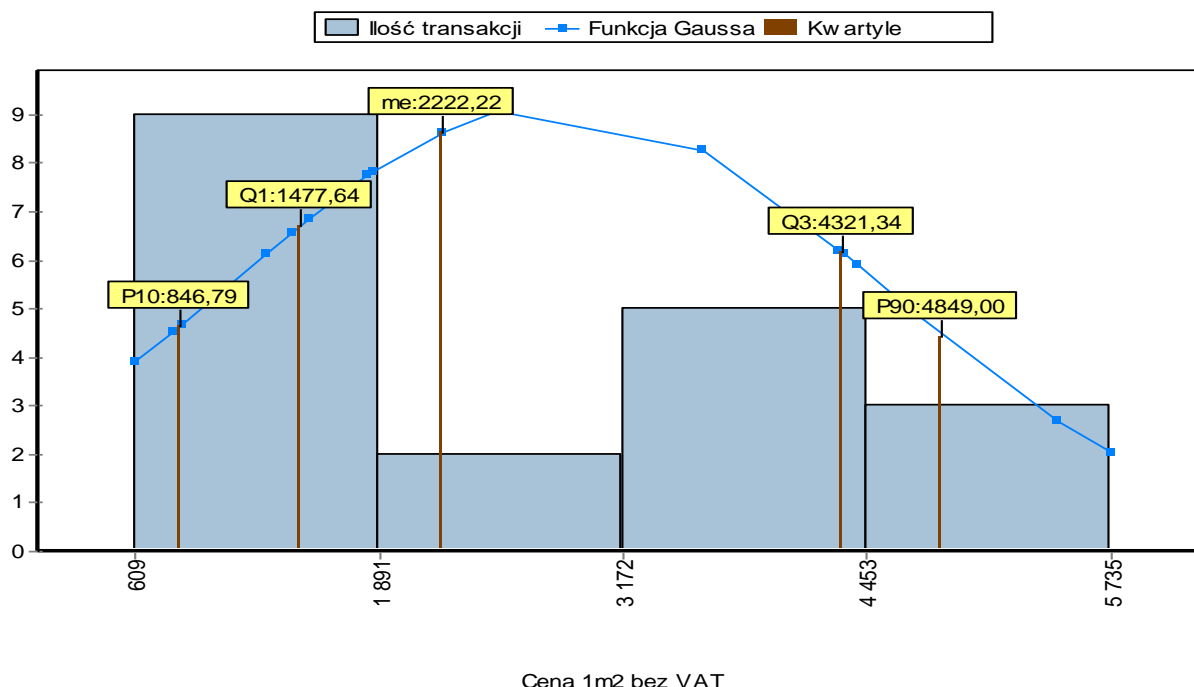
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 03.07.2023 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny -do remontu,
- w części obejmującej część mieszkalną przyziemia do remontu,
- w części obejmującej budynek garażowy - do remontu.

## 6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Bobowo oraz z gmin sąsiednich o podobnym charakterze Smętowo, Lubichowo i Skórcz od lipca 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>

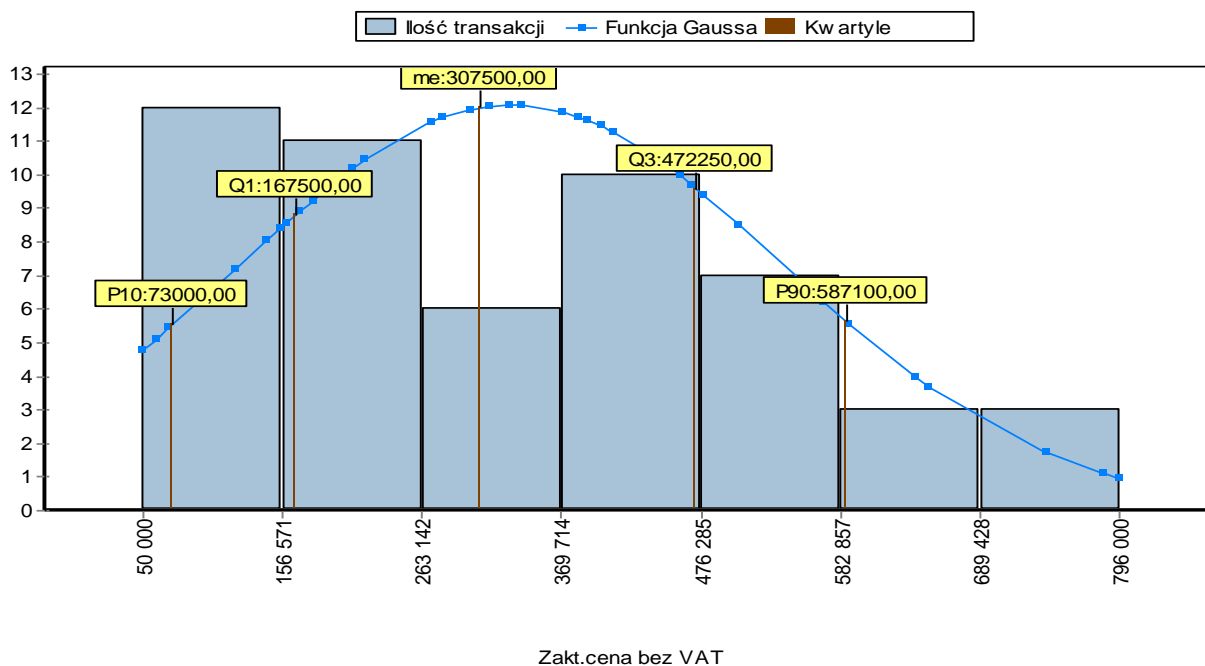


Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 1.477,64 zł/m<sup>2</sup> do 4.321,34 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 2.222,22 zł/m<sup>2</sup>.

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 167.500 zł do 472.500 zł, przy wartości przeciętnej 307.500 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 w 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
Powierzchnia budynku	14%	duża średnia mała
Powierzchnia działki	18%	powyżej 1.500 m <sup>2</sup> od 800 - 1.500 m <sup>2</sup> od 500 - 800 m <sup>2</sup> do 500 m <sup>2</sup>
Stan techniczny budynku	33%	do remontu do remontu kapitalnego
Dostępność komunikacyjna	6%	dobra zadowalająca

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami o porównywalnych parametrach 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%

<b>Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Jabłówko nr 21A</b>										
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Smętowo Graniczne ul.Kociewska	Objekt nr 2 Zielona Góra ul.Sportowa	Objekt nr 3 Zelgosszcz ul.Główna			
	cena rynkowa prawa w zł			0	192 000	330 000	279 000	poprawki w zł		
	data transakcji / wyceny	C <sub>max</sub>	330 000	30.07.2023	kwi 23	kwi 23	mar 23			
	powierzchnia użytkowa budynku w m <sup>2</sup>	C <sub>min</sub>	192 000	88,61	105,00	około 50 m <sup>2</sup>	około 140 m <sup>2</sup>			
	powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	Δ C	138 000	665	377	653	4000			
<b>cena skorygowana na dzień wyceny</b>										
1	Lokalizacja	30%	41 400	średniokorzystna	średniokorzystna	korzystna	średniokorzystna	-41400	0	
2	Powierzchnia budynku	14%	19 320	średnia	średnia	mała	duża	9660	-9660	
3	Powierzchnia działki	18%	24 840	od 500 - 800 m <sup>2</sup>	do 500 m <sup>2</sup>	od 500 - 800 m <sup>2</sup>	powyżej 1.500 m <sup>2</sup>	0	-16560	
4	Stan techniczny budynku	33%	45 540	do remontu	do remontu kapitałnego	do remontu	do remontu kapitałnego	0	45540	
5	Dostępność komunikacyjna	6%	8 280	dobra	dobra	dobra	dobra	0	0	
	Suma				53820	-31740	19320			
Wartość po poprawkach					<b>245 820 zł</b>	<b>298 260 zł</b>	<b>298 320 zł</b>			
<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>					<b>280 800 zł</b>					
<i>słownie: dwieście osiemdziesiąt tysięcy osiemset złotych</i>										

### 8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 3/4.  
Wartość udziału 3/4 określono jako wartość ułamka 3/4 wartości nieruchomości.  
Zatem:

$$Wn_{3/4} = 280\,800 \text{ zł} \times 3/4 = 210\,600 \text{ zł}$$

$$Wn_{3/4} = 210\,600 \text{ zł}$$

*słownie: dwieście dziesięć tysięcy sześćset 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 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:

$$Wn_{3/4} = 210\,600 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 157\,950 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 157\,950 \text{ zł}$$

*słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych*

### 8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 3/4 przedmiotu wyceny,  
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

<b>Wartość rynkowa udziału 3/4</b>	<b>210 600 zł</b>
	<i>słownie: dwieście dziesięć tysięcy sześćset złotych</i>
<b>Wartość udziału 3/4 dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>157 950 zł</b>
	<i>słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt 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 z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie 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/00016753/5 HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 31000 zł ; na rzecz -  
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Państwowy O/W Starogardzie Gdańskim.
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. Dla potrzeb przedmiotowego opracowania dokonano pomiarów powierzchni obiektu. Wykonane pomiary nie stanowią inwentaryzacji budynków i zostały sporządzone jedynie dla potrzeb niniejszego opracowania.
  10. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
  11. 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.
  12. 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.
  13. 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

14. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
15. 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.
16. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 30.07.2023 r.

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

## **10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.



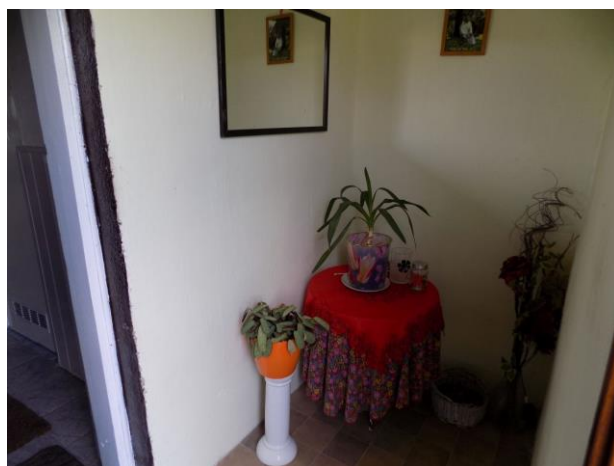
## Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 03.07.2023 r.

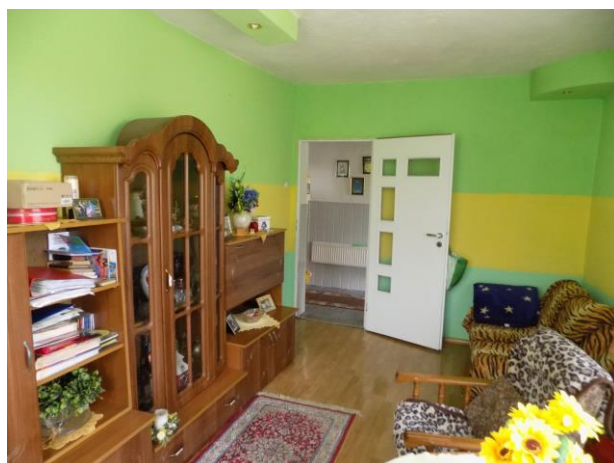


Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jabłówko nr 21A, działki nr 32/1 oraz 128/1, obręb Jabłówko  
KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1

---



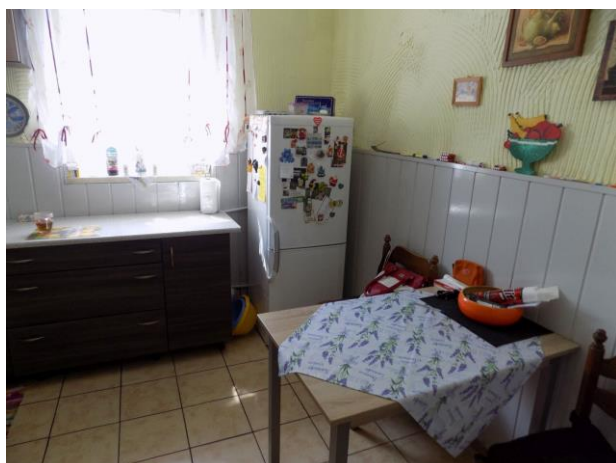
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jabłówko nr 21A, działki nr 32/1 oraz 128/1, obręb Jabłówko  
KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jabłówko nr 21A, działki nr 32/1 oraz 128/1, obręb Jabłówko  
KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1



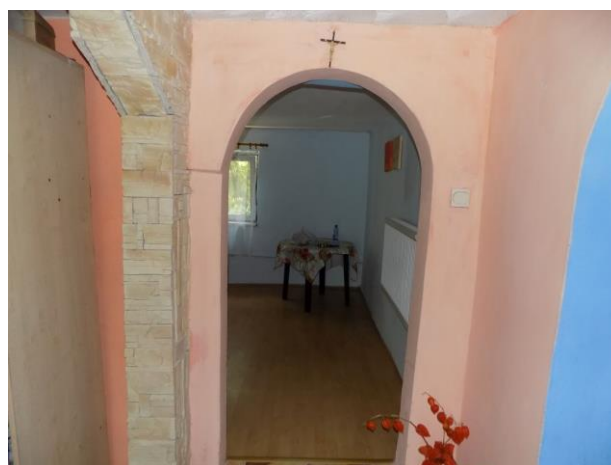
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jabłówko nr 21A, działki nr 32/1 oraz 128/1, obręb Jabłówko  
KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jabłówko nr 21A, działki nr 32/1 oraz 128/1, obręb Jabłówko  
KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1



Przyziemie budynku



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jabłówko nr 21A, działki nr 32/1 oraz 128/1, obręb Jabłówko  
KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Jabłówko nr 21A, działki nr 32/1 oraz 128/1, obręb Jabłówko  
KW nr GD1A/00016753/5 oraz GD1A/00022853/1





### Budynek garażu



Pruszcz Gdański, 30.07.2023r.

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 Naczyk Teresy prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/582/2023 dot. udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Jabłówko nr 21A, obręb Jabłówko, gmina Bobowo, powiat starogardzki o łącznym obszarze 665 m<sup>2</sup>, na którą składa się działka nr 32/1 oraz działka nr 128/1 - KW nr GD1A/00016753/5 i GD1A/00022853/1 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 157 950 zł dla sprzedaży wymuszonej co oznacza zgodnie z informacją Syndyka, że udział procentowy w masie upadłości dot. udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Jabłówko nr 21A, obręb Jabłówko, gmina Bobowo, powiat starogardzki o łącznym obszarze 665 m<sup>2</sup>, na którą składa się działka nr 32/1 oraz działka nr 128/1 - KW nr GD1A/00016753/5 i GD1A/00022853/1 wynosi 100 %.

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

