

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 Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9
działka nr 233/9 obręb ewidencyjny Czarna Woda
gmina Czarna Woda M., powiat starogardzki
KW nr GD1A/00064008/9

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 16.09.2024 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 233/9. Nieruchomości położona w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9 obręb ewidencyjny Czarna Woda, gmina Czarna Woda M., powiat starogardzki zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 171 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1A/00064008/9.

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

3. Oszacowana wartość

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

Wartość nieruchomości	765 000 zł
	<i>słownie: siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych</i>
<hr/>	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	573 750 zł
	<i>słownie: pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 16.09.2024 r.

**Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzeczoznawca Majątkowy 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.....	8
5.3. STAN OTOCZENIA	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	12
6. ANALIZA RYNKU	18
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	19
7.1. METODYKA WYCENY	19
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	20
8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	24
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	26

Operat szacunkowy zawiera 38 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 233/9 położonej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9 obręb ewidencyjny Czarna Woda gmina Czarna Woda M., powiat starogardzki, objętej księgą wieczystą KW nr GD1A/00064008/9.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 233/9 obszaru 2001 m². Nieruchomość położona w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 171 m². Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest 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 Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1A/00064008/9
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 29.08.2024 r
- Informacje uzyskane od zlecającego i od właściciela
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Czarna Woda

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 16.09.2024 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16.09.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 29.08.2024 r.
- Data oględzin nieruchomości: 29.08.2024 r.

5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez **stan nieruchomości** należy 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 12.09.2024 r. księgi wieczystej KW nr GD1A/00064008/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Starogardzie Gdańskim - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1A/00064008/9

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie
Powiat : starogardzki
Gmina: Czarna Wodam.
Miejscowość: Czarna Woda
Ulica: Sosnowa
Numer działki: 233/9
Obszar: 0,2001 ha
Sposób korzystania: B - Grunty Rolne Zabudowane

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ - KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 233/2 OBJĘTĄ KW NR GD1A/00022498/4. WPISANO W KW NR GD1A/00052160/5, TU PRZENIESIONO Z URZĘDU DO WSPÓŁPRAWNIENIA.

Dział II - WŁASNOŚĆ

Andreas Seemann i Gabriele Seemann - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - udział - 1/1

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Wzmianka nr DZ. KW./GD1A/9446/24/1 z dnia 16.08.2024 r. Opis wzmianki - Wpis zakazu zbywania lub obciążania

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

brak wpisów.

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 10.09.2024 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	starogardzki
Jednostka ewidencyjna:	221301_4, Czarna Woda - M
Obręb:	0001, Czarna Woda

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
233/9	0,2001	RVI	0,0503
		PsVI	0,0133
		Br-PsVI	0,1365

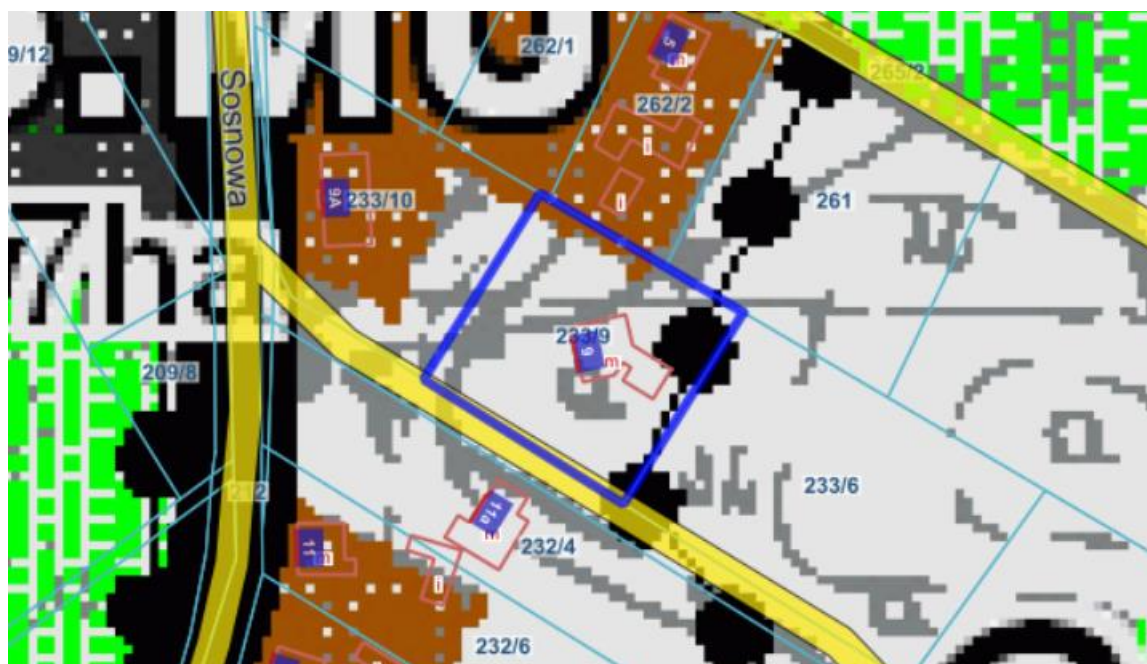
Powierzchnia łączna [ha]	0,2001
--------------------------	--------

Nr ewidencyjny:	1138
Identyfikator:	221301_4.0001.1138_BUD
Działka:	221301_4.0001.233/9
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Uwagi:	Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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 IX/50/11 Rady Miejskiej w Czarnej Wodzie z dnia 10 października 2011 r. przedmiotowy leży na terenach oznaczonych sąsiedztwo terenów zainwestowanych- obszar kontynuacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej



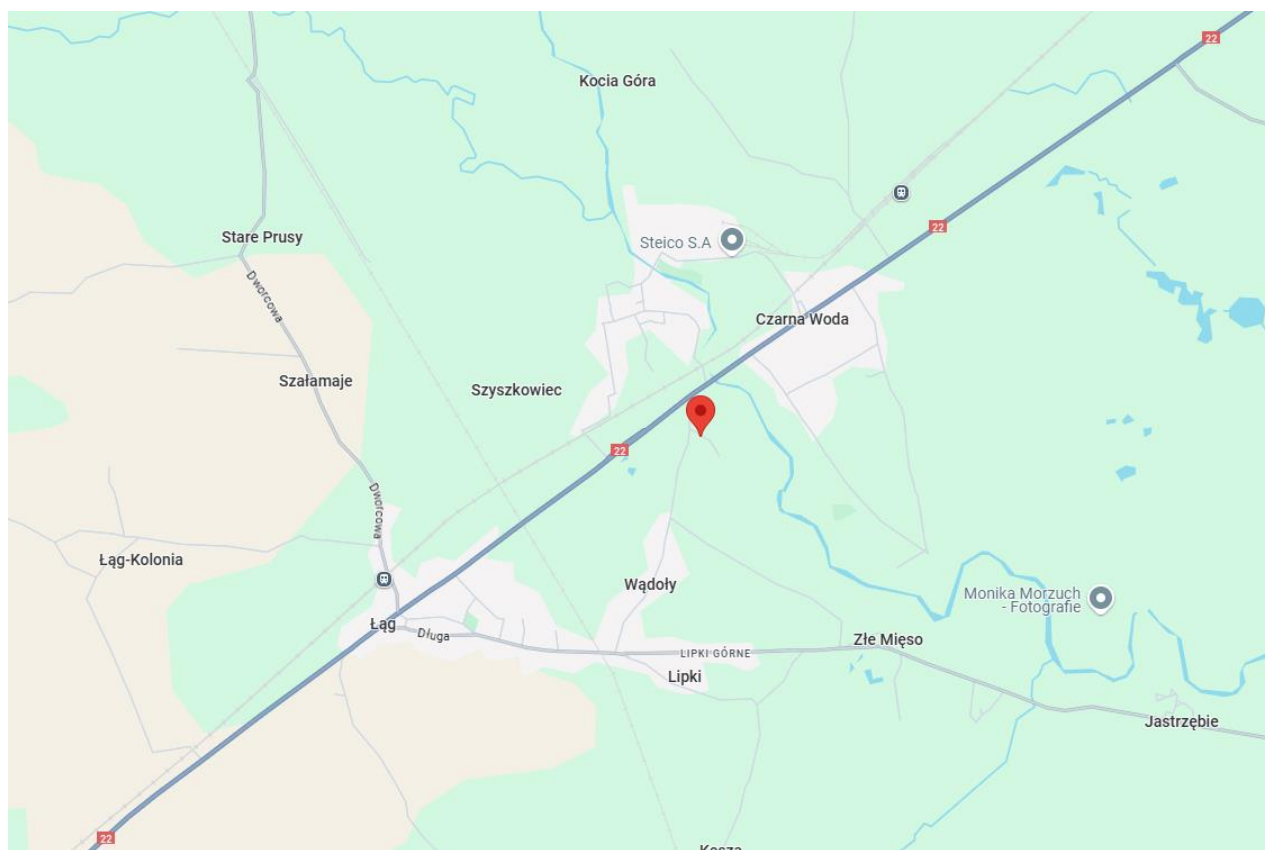
Źródło: Rysunek SUIKZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej. Czarna Woda to miasto w północnej Polsce, w woj. pomorskim, w powiecie starogardzkim. Położone nad rzeką Wdą, na obszarze Borów Tucholskich, na Kociewiu, na pograniczu borowiacko-kociewskim. Miasto jest (od 2014) siedzibą gminy miejsko-

wiejskiej Czarna Woda. Położone jest na skraju Borów Tucholskich było ośrodkiem przemysłu drzewnego, od końca XIX wieku istniał tam tartak. Atrakcyjne położenie nad rzeką, a jednocześnie przy szlaku drogowo-kolejowym Berlin-Królewiec spowodowało, że w Czarnej Wodzie w latach 50. XX wieku zlokalizowano fabrykę płyt pilśniowych. W 1958 do Czarnej Wody przyłączono część Łęga i Starych Prus. Czarna Woda posiada prawa miejskie od 1 stycznia 1993 roku. Obecnie jest najmłodszym miastem województwa pomorskiego oraz Kociewia. Czarna Woda leży w południowej części województwa pomorskiego, na zachodnim krańcu powiatu starogardzkiego. Około 2 km na południowy zachód leży wieś Łąg. Miasto jest położone w centralnej części mezoregionu Bory Tucholskie. Znajduje się nad rzeką Wdą. Przy północno-zachodniej części miasta do Wdy uchodzi rzeka Niechwaszcz.



Źródło: GoogleMap

Czarna Woda jest bardzo małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą około 2 700. W 2022 roku w Czarnej Wodzie oddano do użytku 8 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w

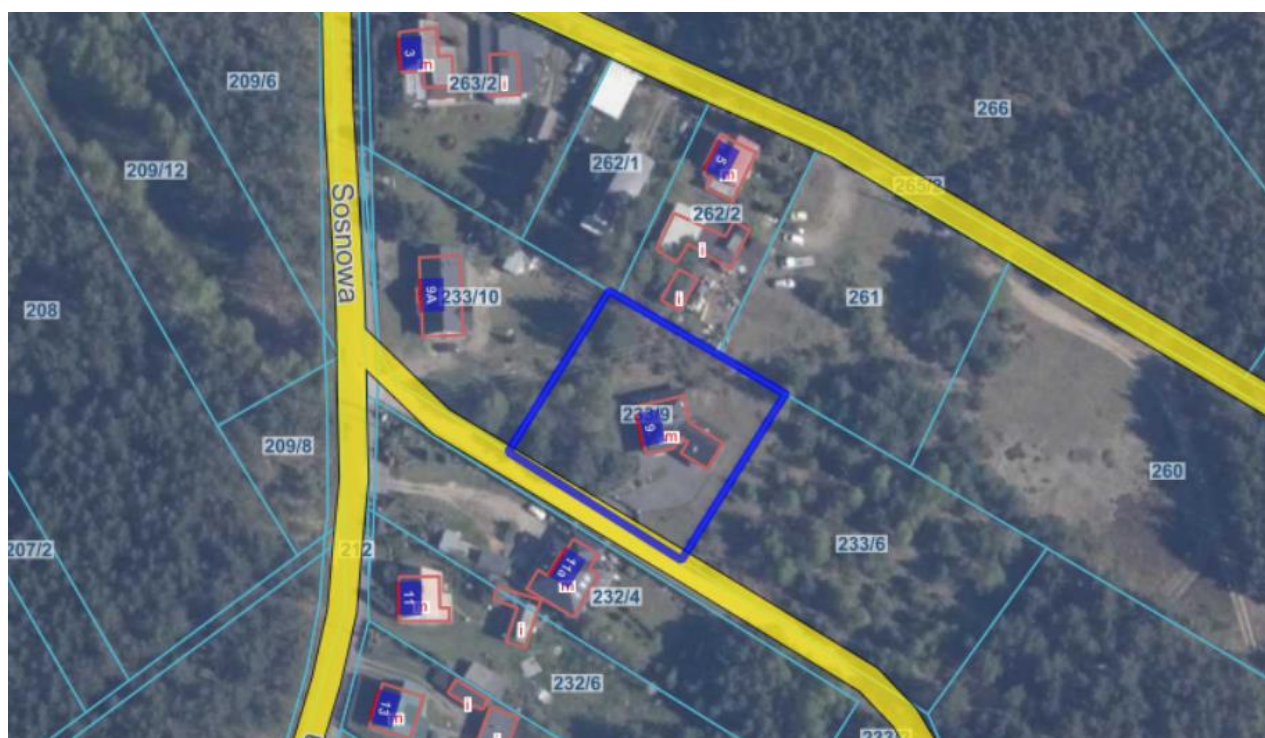
tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Całkowite zasoby mieszkaniowe w Czarnej Wodzie to 963 nieruchomości. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,23% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 96,03% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 93,84% mieszkań posiada łazienkę, 84,24% korzysta z centralnego ogrzewania, a 0,00% 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 mieszkańców. 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. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 4,73 nowych lokali. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie starogardzkim to 40 108 nieruchomości. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 98,09% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 94,64% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 90,56% mieszkań posiada łazienkę, 79,59% korzysta z centralnego ogrzewania, a 33,49% z gazu sieciowego. Powiat starogardzki jest atrakcyjny turystycznie - posiada dwa obszary chronionego krajobrazu, osobliwości przyrodnicze, pomniki przyrody, duże kompleksy leśne z bogactwami natury (zwierzyna, runo leśne) oraz czyste, rybne jeziora i rzeki.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

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

Przedmiotowy obszar znajduje się w południowo zachodniej części miasta w odległości około 1 km od jego centrum gdzie znajduje się sklep, punkty usługowe oraz budynki użyteczności publicznej.



Źródło: Geoportal

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ ulica Sosnowa łączy się bezpośrednio z ulicą Chojnicką, która jest główną arterią miejscowości oraz częścią drogi krajowej nr DK22.

Przedmiotowa nieruchomości nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z zapisami zawartymi w Dziale I Sp księgi wieczystej KW nr GD1A/00064008/9 dostęp do drogi publicznej realizowany jest poprzez działkę drogową nr 233/2, na podstawie nieodpłatnej służebności gruntowej przechodu i przejazdu. Dla działki drogowej nr 233/2 prowadzona jest księga wieczysta KW nr GD1A/00022498/4.

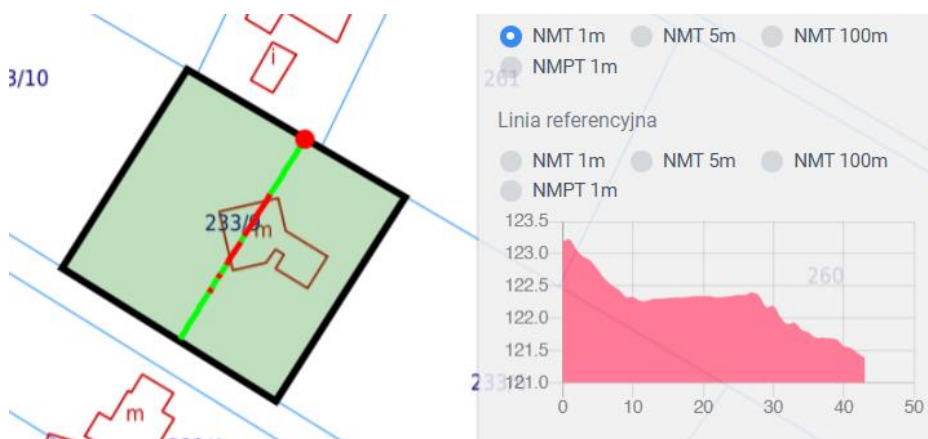
Dostęp do drogi publicznej realizowany na podstawie służebności opisanej w księdze
wieczystej

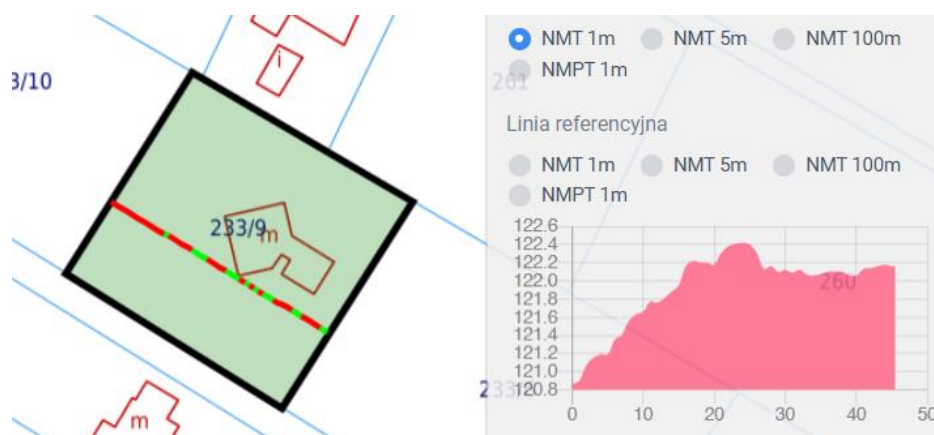


Źródło: Geoportal

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 233/9 obszaru 2001 m². Obszar o regularnym kształcie jest ogrodzony, jego południowo zachodni bok przylega do drogi wewnętrznej. Nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu.





Źródło: Geoportal

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony budynek został wybudowany w latach 2009-20012, jest pokryty wielospadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty dachówką ceramiczną. W bryle budynku wbudowany garaż dwustanowiskowy. Na podstawie Wypisu z kartoteki budynków przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 171 m². Budynek został wzniesiony na podstawie Decyzji nr AB.7351-1/8/08 z dnia 15.07.2008 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na realizacji:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- bezodpływowego zbiornika na ścieki wraz z przykanalikiem kanalizacji sanitarnej na terenie działki nr 233/1 w Czarnej Wodzie.

Na podstawie zapisów w Dzienniku budowy przyjęto, że prace przy obiekcie rozpoczęły się 18.03.2009 r. a zakończyły się 14.05.2012 r.

Na podstawie dokumentacji projektowej przyjęto:

Budynek zaprojektowany w technologii tradycyjnej murowanej, strop gęstożebrowy, oparty na ścianach zewnętrznych oraz na ścianach wewnętrznych i belkach żelbetowych. Belki żelbetowe oparte na ścianach i słupach. Posadowienie bezpośrednie na ławach (ścianach fundamentowych) oraz na stopach fundamentowych (słupy). Dach

wielospadowy z krokwiami narożnymi i koszowymi kryty dachówką ceramiczną. Ściany fundamentowe zewnętrzne warstwowe z bloczków betonowych. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe z bloczków betonu komórkowego. Ściany wewnętrzne z bloczków betonu komórkowego. Zaprojektowano izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne oraz izolacje termiczne.

Na podstawie dokumentacji projektowej przyjęto podstawowe dane liczbowe:

Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia netto [m ²]	Powierzchnia dla h>1,9 m [m ²]
Parter		
Sień	6,06	6,06
Hol	4,13	4,13
Kuchnia	11,64	11,64
Pokój dzienny	34,02	34,02
Gabinet	11,81	11,81
Łazienka	3,31	3,31
Korytarz	5,05	5,05
Klatka schodowa	2,51	2,51
Pomieszczenie gospodarcze	8,58	6,60
Razem parter bez garażu	87,11	85,13
Garaż	36,36	36,36
Razem parter z garażem	123,47	121,49
Poddasze		
Klatka schodowa	5,36	5,36
Korytarz	4,62	4,62
Łazienka	11,29	5,79
Aneks	11,36	5,39
Sypialnia	22,28	9,18
Sypialnia	27,25	12,79
Sypialnia	21,21	9,21
Sypialnia	37,08	12,17
Razem poddasze	140,45	64,51
Razem całość	263,45	64,51
Razem całość bez garażu	227,56	149,64

W budynku rozpoczęto prace remontowe mające na celu naprawę uszkodzeń wynikających z zalania parteru budynku. Prace te ujawniły odstępstwa od projektu oraz nieprawidłowe wykonanie niektórych prac budowlanych. Prace te, ze względu na toczące się sprawy sądowe, nie zostały zakończone.

Standard wykończenia na dzień przeprowadzenia oględzin

Parter:

- wiatrołap - podłoga beton, brak izolacji poziomej termicznej i przeciwwilgociowej, wycięta instalacja ogrzewania podłogowego, brak wylewki oraz okładziny podłogi, ściany tynk malowany,
- kotłownia - podłoga beton, brak izolacji poziomej termicznej i przeciwwilgociowej, wycięta instalacja ogrzewania podłogowego, brak wylewki oraz okładziny podłogi, ściany tynk malowany. Na wyposażeniu kotłowni znajduje się piec na ekogroszek z podajnikiem (klasa 3) oraz zasobni CWU. Obok kotłowni pomieszczenie pełniące funkcję składu opału,
- salon z aneksem kuchennym - podłoga beton, brak izolacji poziomej termicznej i przeciwwilgociowej, wycięta instalacja ogrzewania podłogowego, brak wylewki oraz okładziny podłogi, ściany tynk malowany. W aneksie kuchennym na ścianie w ciągu roboczym zastosowano Lacobel. Dolna zabudowa meblowa zdemontowana. W salonie kominek bez płaszcza wodnego z gilotynowym systemem otwierania, obłożony płytami granitu,
- łazienka - podłoga beton, brak izolacji poziomej termicznej i przeciwwilgociowej (w rejonie prysznicza pozostawione stare warstwy podłogi), wycięta instalacja ogrzewania podłogowego, brak wylewki oraz okładziny podłogi, ściany do wysokości około 2,40 m glazura (częściowo zdemontowana z uwagi na niewłaściwe wykonanie obwodu elektrycznego oraz niewłaściwe przyklejenie płytek). Na wyposażeniu pomieszczenia znajdowała się umywalka, kabina prysznicowa oraz miska ustępowa, które zostały w części wymontowane,
- pokój - podłoga beton, brak izolacji poziomej termicznej i przeciwwilgociowej, brak wylewki oraz okładziny podłogi, ściany tynk malowany, w pomieszczeniu znajduje się grzejnik centralnego ogrzewania,

Poddasze

- wewnętrzna klatka schodowa - stopnice, podstopnice oraz podest obłożone drewnem, balustrady drewniane, ściany tynk malowany,
- przedpokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany. Płyty G-K - pęknięcia na składaniach,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk/G-K malowane. Pęknięcia na styku ścian i połaci dachowych,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk/G-K malowane (farba z brokatem). Pęknięcia na styku ścian i połaci dachowych. W pokoju znajduje się balkon francuski,
- łazienka - wylewka cementowa, ściany bez warstw wykończeniowych. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się, niepodłączona do instalacji, wanna z hydromasażem, W przedpokoju znajdują się schody wjazdowe na nieużytkowy strych. Na strychu połacie dachowe ocieplone, folia zamykająca ocieplenie bez oznaczeń, podłoga z desek położonych na drewnianej konstrukcji stropu.

Stołarka okienna PCV dwuszybowa, okna dachowe drewniane. Parapety zewnętrzne granitowe, wewnętrzne dwa granitowe. Stołarka drzwiowa wewnętrzna drewniana pełna.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną wraz z dwoma panelami fotowoltaicznymi,
- wodnokanalizacyjną z sieci miejskiej,
- centralne ogrzewanie zasilane z kotła na ekogroszek.

Posesja jest zagospodarowana. Posesja jest ogrodzona siatką rozpiętą na słupkach, od frontu ogrodzenie murowane, przęsła, brama i bramka wykonane ze stali ocynkowanej. Brama wjazdowa dwuskrzydłowa sterowana elektrycznie z napędem Nice. Skrzynka na listy zintegrowana z murem ogrodzenia, granitowa tablica z nazwą ulicy oraz z numerem administracyjnym budynku. Podjazd oraz dojście do budynku brukowane kostką cementową, na podjeździe oraz przy tarasie lampy stojące, na podjeździe słupki elektryczny z 4 szt. gniazd 230 V. Taras oraz opaska wokół budynku wykonane z kostki cementowej. W ogrodzie dwa punkty czerpania wody. W ogrodzie liczne

nasadzenia drzew i krzewów. Przez północno zachodnią część nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna.

Na podstawie Wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 21.12.2021 r., sygnatura akt I C 612/16 przyjęto opis i zakres prac, które zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną.

„W budynku posadowionym na nieruchomości zakupionej przez powodów w chwili zawarcia umowy sprzedaży istniały następujące wady w postaci: niewłaściwego wykonania warstwy izolacyjnej posadzki, niewłaściwego wykonania warstw posadzki na parterze budynku, wadliwie wykonanej posadzki w miejscu posadowienia kominka, niewłaściwego wykonania progów pod zewnętrzną stolarkę drzwiową, niewłaściwej izolacji pionowej ścian fundamentowych, niedopuszczalnego połączenia belek na dachu oraz nieprawidłowego wykonania płyty stropu nad parterem. W izolacji przeciwwilgociowej posadzki należało zastosować papę termozgrzewalną, a nie folię. Siatka nie była wtopiona w warstwę betonu. Na skutek pracy elementów konstrukcyjnych drewnianych takich jak belki powstały wady w postaci zarysowań płyt gipsowo-kartonowych. Ściany betonowe budynku nie są zaizolowane, przyklejono do nich jedynie styropian, a sposób montażu nie spełnia wymogów izolacyjności i szczelności ścian. Odstępstwo od projektu w zakresie stropu było odstępstwem istotnym. Stwierdzone wady uniemożliwiały korzystanie z budynku, ponieważ zagrażałoby to bezpieczeństwu mieszkańców. Koszt robót naprawczych może przekroczyć koszt budowy takiego samego nowego obiektu...”

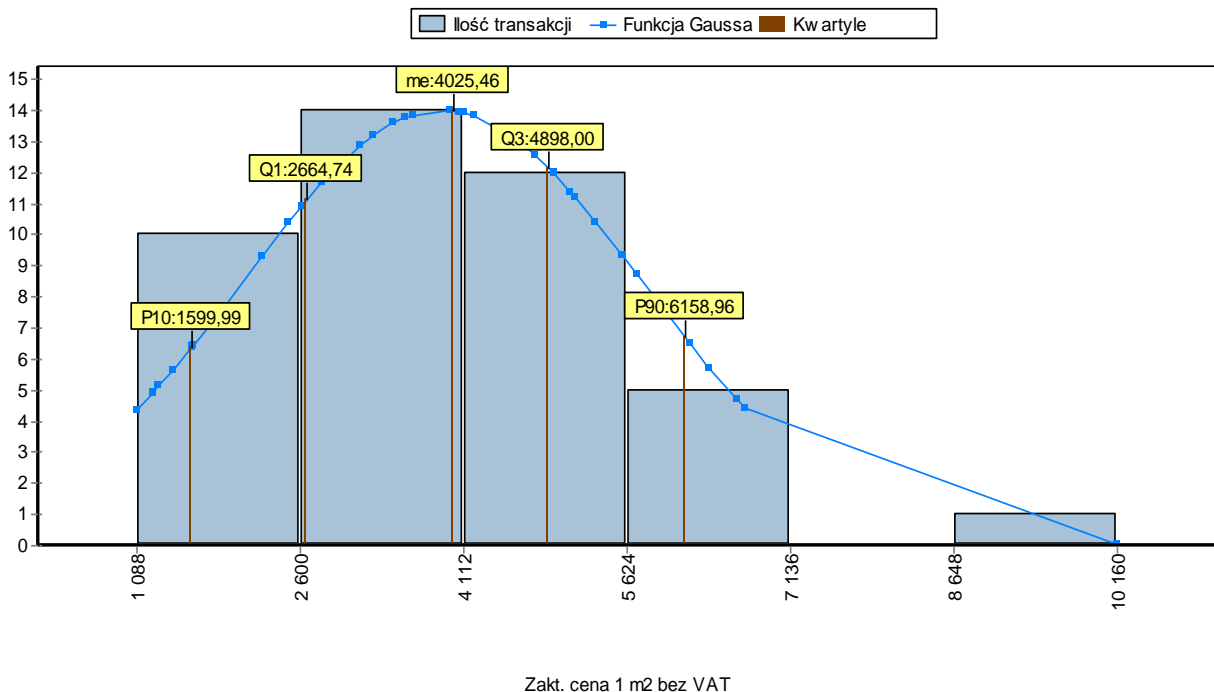
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 29.08.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono, jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny - do remontu w dużym zakresie,
- w części działki - zagospodarowana.

6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gmin powiatu starogardzkiego (Zblewo, Lubichowo Kaliska i Starogard- gmin wiejska) oraz gminy Czersk z powiatu chojnickiego od września 2023 r. do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

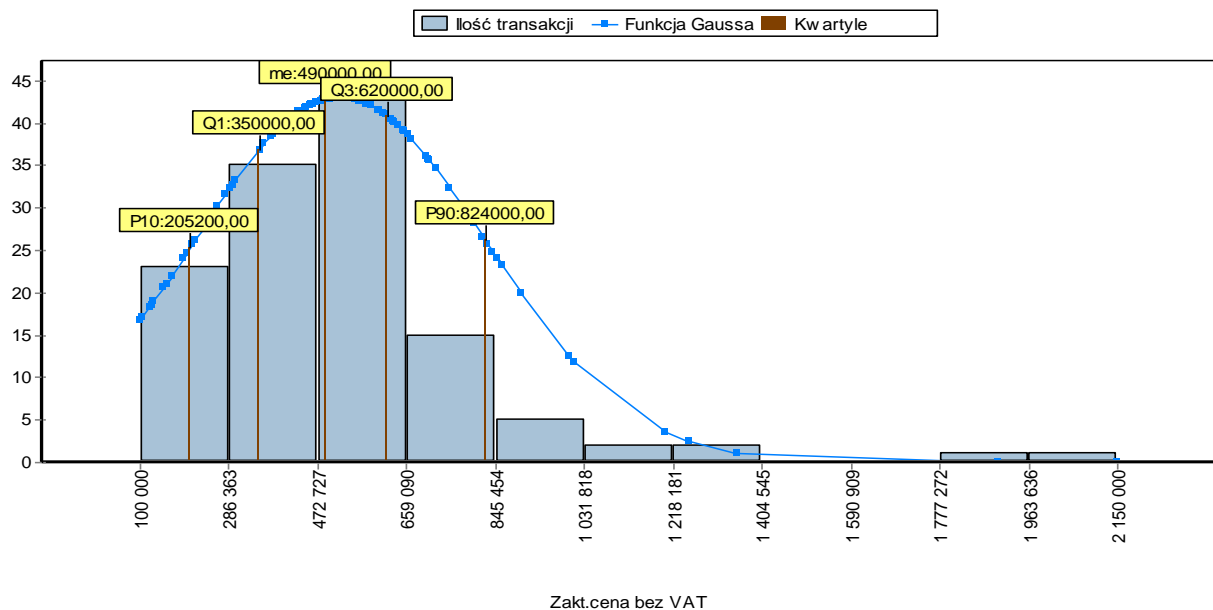
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 1.599,99 zł/m² do 6.158,96 zł/m², przy wartości przeciętnej 4.025,46 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 205.200 zł do 824.000 zł, przy wartości przeciętnej 490.000 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 to metoda przy zastosowaniu której porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt; korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

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	Zróźnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	30%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia budynku - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni budynku na wartość nieruchomości	12%	duża średnia
Powierzchnia działki - cecha określająca wpływ powierzchni działki na wartość nieruchomości	18%	powyżej 3.000 m ² od 1.800 - 3.000 m ² od 1.200 - 1.800 m ² do 1.200 m ²
Stan techniczny budynku - cecha określająca wpływ stanu technicznego budynków na wartość nieruchomości	37%	dobry do remontu/wykończenia w małym zakresie do remontu lub wykończenia w dużym zakresie
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej na wartość nieruchomości	3%	dobra zadowolająca

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

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

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9

Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9																
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Janowo ul. Osiedlowa		Objekt nr 2 Zielona Góra ul. Rodzima		Objekt nr 3 Koliniec ul. Główna		Objekt nr 4 Koliniec ul. Młodych		Objekt nr 5 Kokoszkowy ul. Kwiatowa		Objekt nr 6 Janowo ul. Peplinska	
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cenę rynkową prawa w zł			0	840 000	840 000	721 000	899 000	708 000	820 000	1 350 000	708 000	820 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
	data transakcji / wyceny			16.09.2024	maj 24	kwi 24	kwi 24	kwii 24	lut 24	lut 24	lis 23	lut 24	lut 24	lis 23		
	powierzchnia działki			2 001 m ²	1 330 m ²	1 070 m ²	1 046 m ²	1 046 m ²	1 168 m ²	1 455 m ²	7 090 m ²	1 168 m ²	1 455 m ²	7 090 m ²		
cenę skorygowaną na dzień wyceny																
1	Lokalizacja	30%	192 600	małokrzyżna	-96300	0	0	-192600	-96300	-96300	-96300	-96300	-96300	-96300	-96300	-192600
2	Powierzchnia budynku	12%	77 040	duża	0	77040	77040	77040	77040	77040	77040	77040	77040	77040	77040	0
3	Powierzchnia działki	18%	115 560	od 1.800 - 3.000 m ²	38520	77040	77040	77040	77040	77040	77040	77040	77040	77040	77040	38520
4	Stan techniczny budynku	37%	237 540	do remontu, wykończenia w dużym zakresie	-118770	-118770	-118770	-118770	-118770	-118770	-118770	-118770	-118770	-118770	-118770	-237540
5	Dostępność komunikacyjna	3%	19 260	dobra	19260	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Suma				-157290	35310	-157290	-157290	57780	57780	-468660	57780	-57780	-468660	-468660	
Wartość po poprawkach					682 710 zł	756 310 zł	741 710 zł	765 780 zł	765 780 zł	762 220 zł	881 340 zł	765 780 zł	762 220 zł	881 340 zł	881 340 zł	881 340 zł
Wartość rynkowa nieruchomości					765 000 zł											
<i>słownie: siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych</i>																

8.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

- skrócenie ekspozycji: -10%
- płynność nieruchomości na rynku: -15%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 765\ 000\ \text{zł} \times (1 - 25\%) = 573\ 750\ \text{zł}$$

$$\mathbf{Wm_n = 573\ 750\ \text{zł}}$$

słownie: pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Wartość nieruchomości	765 000 zł
	<i>słownie: siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych</i>
<hr/>	
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	573 750 zł
	<i>słownie: pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset 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/00064008/9 brak wpisów.
7. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
8. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
10. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
11. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
12. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny

13. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych i dostępnych mu 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, 16.09.2024 r.

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

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

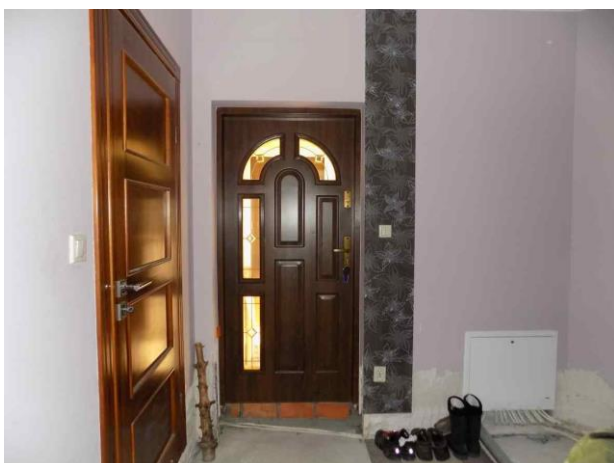
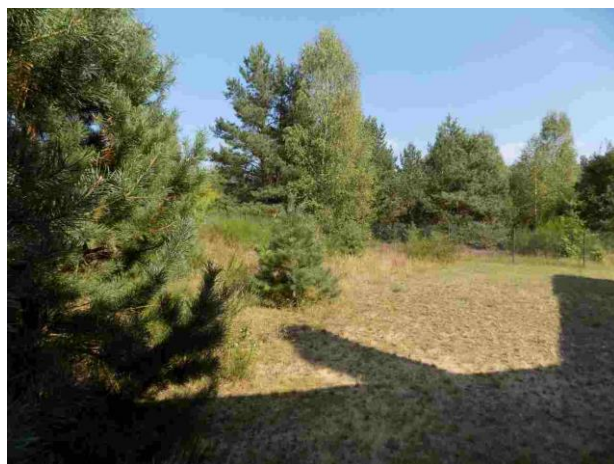
1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.
3. Mapa

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

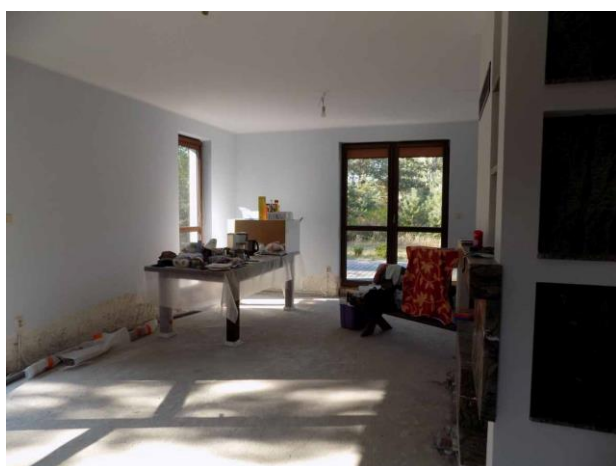
Ogłędziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 29.08.2024 r.



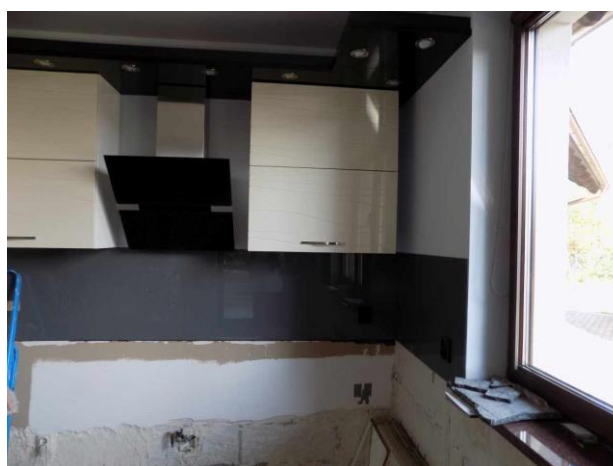
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



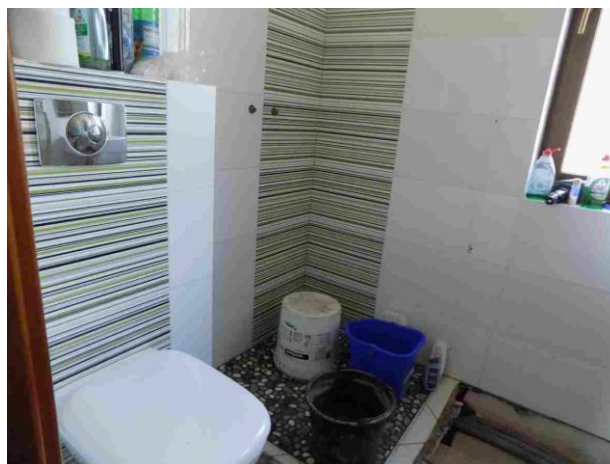
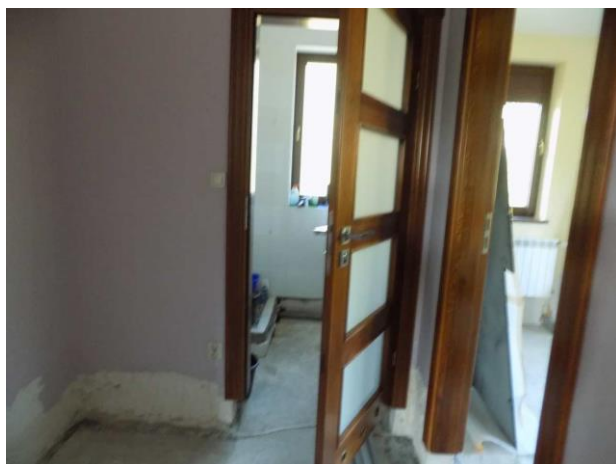
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



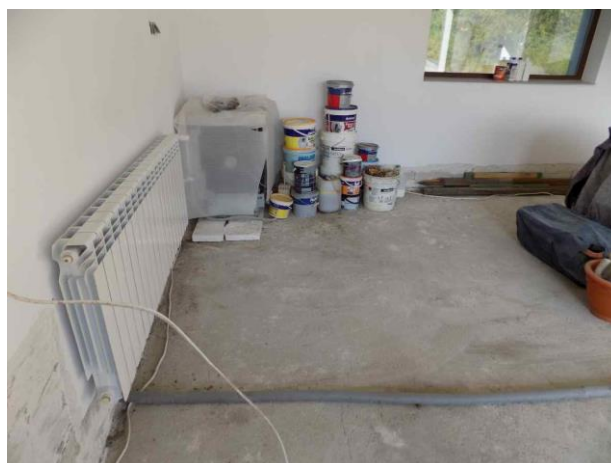
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



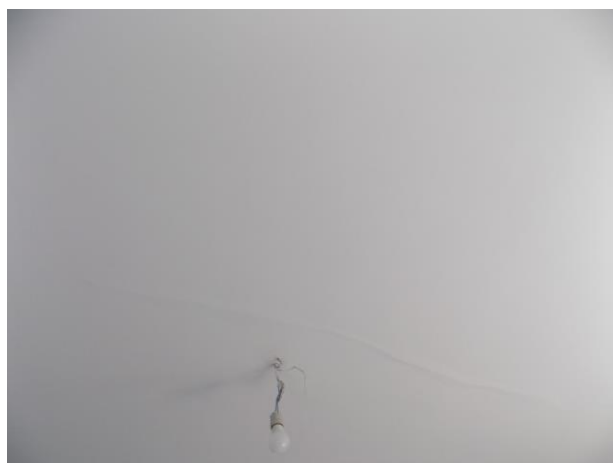
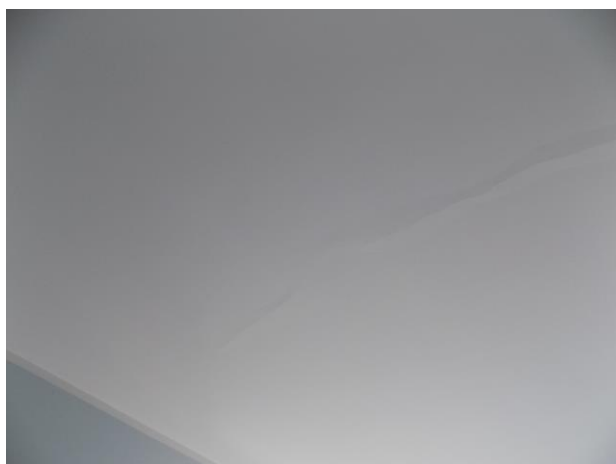
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



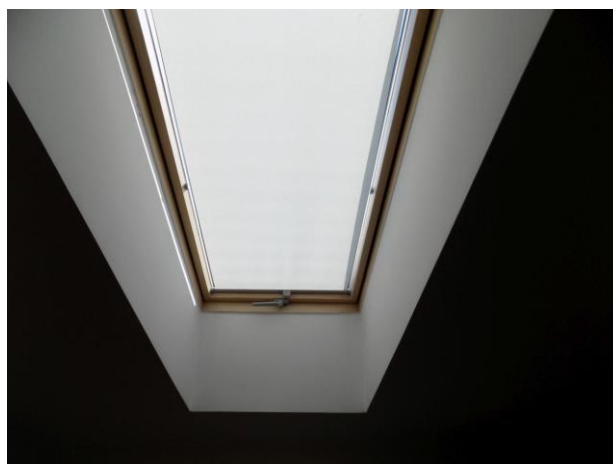
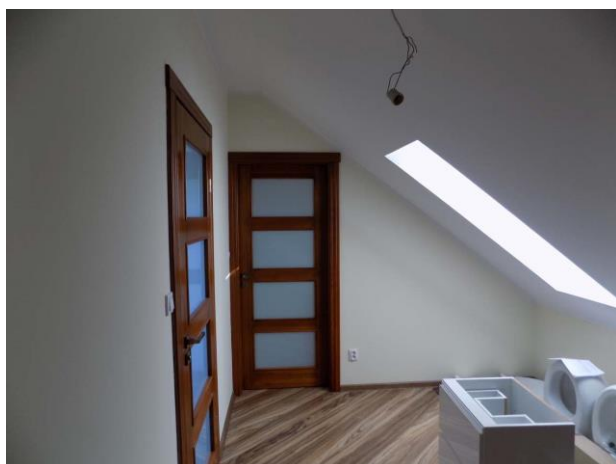
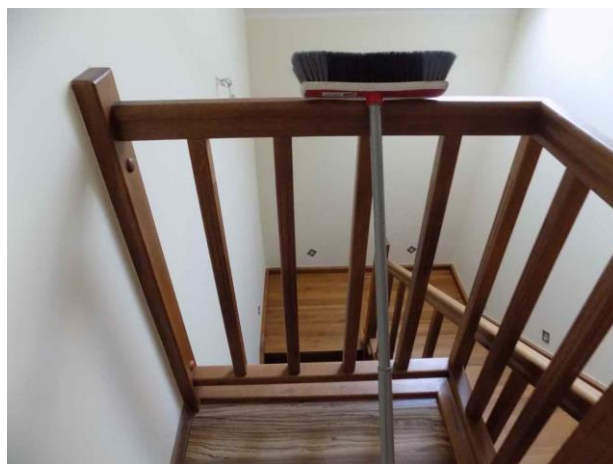
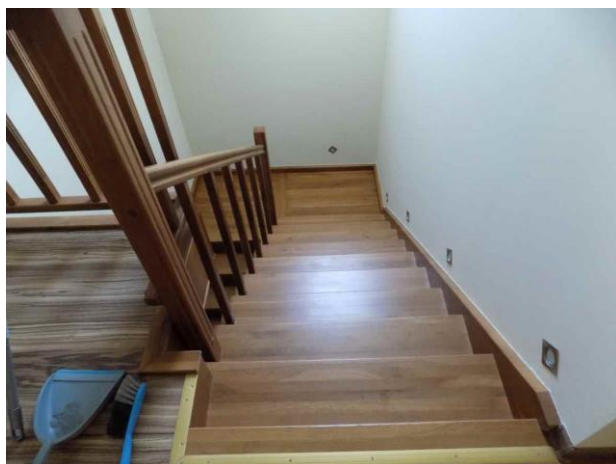
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



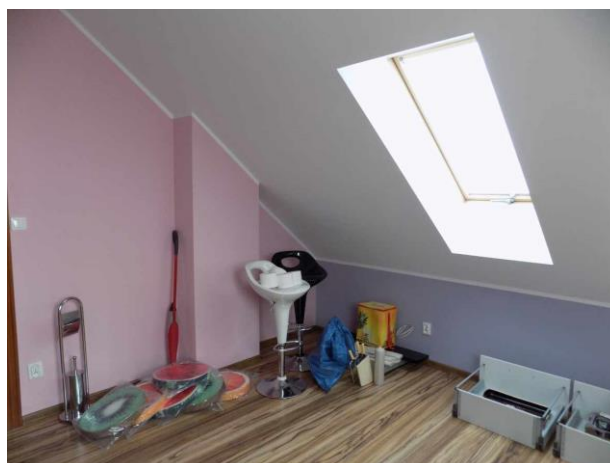
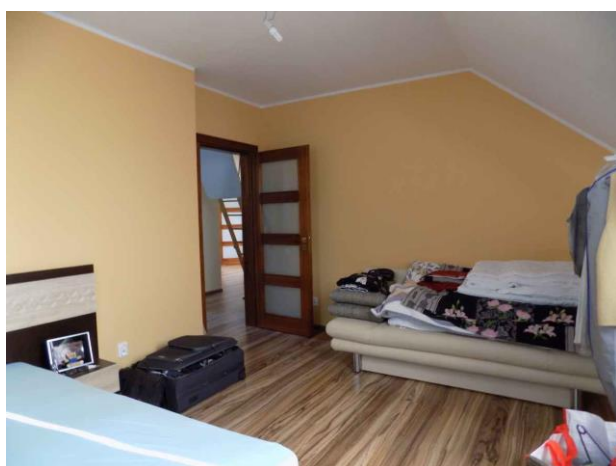
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



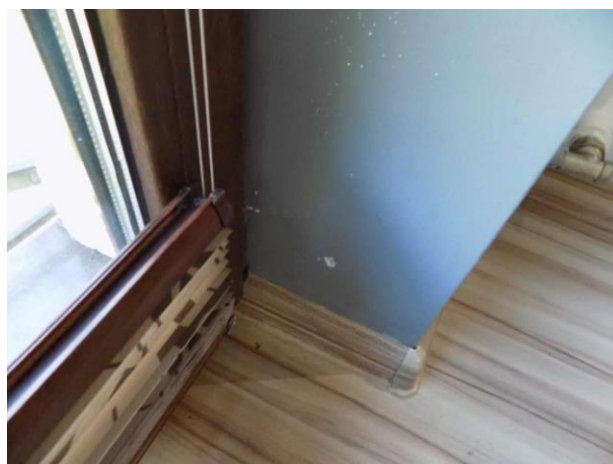
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Czarna Woda przy ulicy Sosnowej nr 9, działka nr 233/9,
KW nr GD1A/00064008/9

