

**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 Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C  
działka nr 12/2 obręb ewidencyjny 0004 Sztum  
gmina Sztum - M., powiat sztumski  
KW nr GD2I/00020225/1**

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

**Pruszcz Gdański, 16.08.2024 r.**

### Wyciąg z Operatu szacunkowego

#### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 12/2. Nieruchomość położona w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C obręb ewidencyjny 0004 Sztum zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 158,5 m<sup>2</sup>, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD2I/00020225/1.

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

#### 3. Oszacowana wartość

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

<b>Wartość rynkowa</b>	<b>1 070 309 zł</b>
	<i>słownie: jeden milion siedemdziesiąt tysięcy trzysta dziewięć złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>802 732 zł</b>
	<i>słownie: osiemset dwa tysiące siedemset trzydzieści dwa złote</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 16.08.2024 r.

**Autor Operatu szacunkowego**  
**Sabina Jurczyk-Wyrwa**  
**Rzeczoznawca Majątkowy 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.....	8
5.3. STAN OTOCZENIA .....	9
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	14
<b>6. ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>17</b>
<b>7. PROCEDURA SZACOWANIA.....</b>	<b>19</b>
7.1. WARUNKI I ZAŁOŻENIA .....	19
7.2. METODYKA WYCENY .....	19
7.3. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	20
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>21</b>
8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZEŚCI ZABUDOWANE0 .....	21
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU .....	23
8.4. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM .....	30
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>30</b>
<b>10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>32</b>

Operat szacunkowy zawiera 45 ponumerowanych kart.

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

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej zabudowaną działkę nr 12/2 położoną w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C obręb ewidencyjny 0004 Sztum. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr GD21/00020225/1.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 12/2 obszaru 21841 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 158,5 m<sup>2</sup>. 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 Rzeczoznawców Majątkowych.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD21/00020225/1
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 17.06.2024 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Sztum

### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 16.08.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16.08.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 17.06.2024 r.
- Data oględzin nieruchomości: 17.06.2024 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 16.08.2024 r. księgi wieczystej KW nr GD21/00020225/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Kwidzynie, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Z Siedzibą W Sztumie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

**KW NR GD21/00020225/1**

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

**DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-**

Województwo: pomorskie  
Powiat : sztumski  
Gmina: Sztum  
Miejscowość: Sztum  
Numer działki: 12/2  
Obszar: 2,1841 ha  
Sposób korzystania: Grunty Orne

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

PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRAWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NUMER 457 W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR 12438. TREŚĆ PRAWA BLIŻEJ OKREŚLONA W § 6 UMOWY REP. A NR 4255/2009

**Dział II - WŁASNOŚĆ**

Tomasz Kamil Smoliński i Kamila Bernadeta Smolińska - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - udział - 1/1

**DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

INNY WPIS - Z NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KWIDZYNIE MAŁGORZATĘ LIPSKĄ W SPRAWIE GKM 5/24 TOCZĄCEJ SIĘ Z WNIOSKU WIERZycIELA: CNH INDUSTRIAL CAPITAL EUROPE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE Z SIEDZIBĄ W NANTERRE

**DZIAŁ IV -HIPOTEKI**

1. HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 361827,41 zł ; na rzecz - Bank Pocztowy Spółka Akcyjna W Bydgoszczy Oddział W Elblągu
2. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 217096,45 zł ; na rzecz - Bank Pocztowy Spółka Akcyjna W Bydgoszczy Oddział W Elblągu.

### 5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 06.06.2024 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	Sztumski
Jednostka ewidencyjna:	221605_4, Sztum - M
Obręb:	0004, Obręb 4 - Sztum

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
12/2	2,1841	RIIIb	0,1030
		RIVa	1,5698
		ŁIV	0,0465
		ŁV	0,0426
		PsIII	0,1465
		PsIV	0,1913
		B-RIVa	0,0352
		B-PsIV	0,0492
<b>Powierzchnia łączna [ha]</b>		<b>2,1841</b>	

Nr ewidencyjny:	271
Identyfikator:	221605_4.0004.271_BUD
Działka:	221605_4.0004.12/2
Adres lub położenie:	ul. Żeromskiego 8c
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Kondygnacja nad/pod	2/1
Powierzchnia zabudowy [m2]	121

*Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe*

### 5.1.3. INNE UWARUNKOWANIA PRAWNE

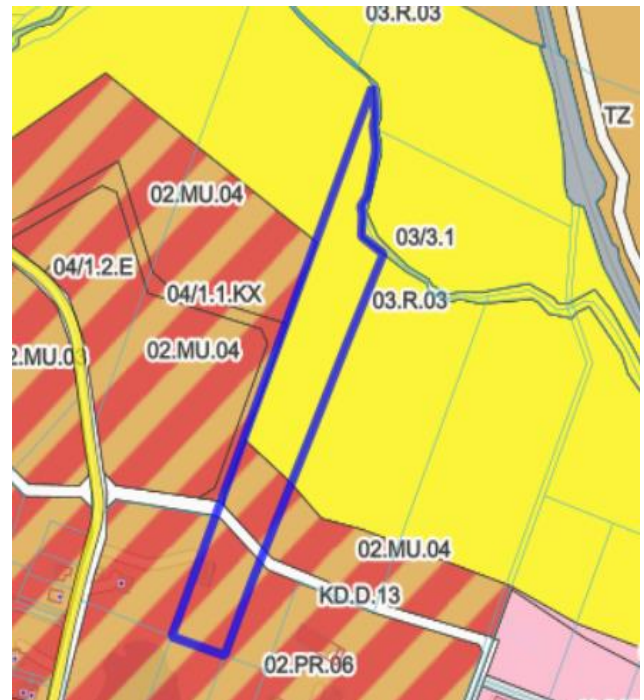
Zapisy wieczystoksięgowe Działu III księgi wieczystej KW Nr GD21/00012438/8 dotyczące służebności przejazdu i przechodu:

„OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu, na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości działki numer 12/2 objętej księgą wieczystą KW nr 20225. TREŚĆ prawa bliżej określona w § 6 umowy darowizny oraz ustanowienia służebności. Na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości działki numer 12/2 objętej księgą wieczystą KW nr 20225.”

W g zapisów w KW nr GD21/00012438/8 działka nr 457 została podzielona na działki 457/1, 457/2 i 457/3. Wpisano w KW na podstawie: DECYZJA NR 15.2023, IM.III.6831.11.2.2023 WRAZ Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

## 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 XXVII/182/08 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 30 sierpnia 2008 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 02.MU.04 - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz 03.R.03 - tereny rolnicze, KD13.



Źródło: Rysunek MPZP

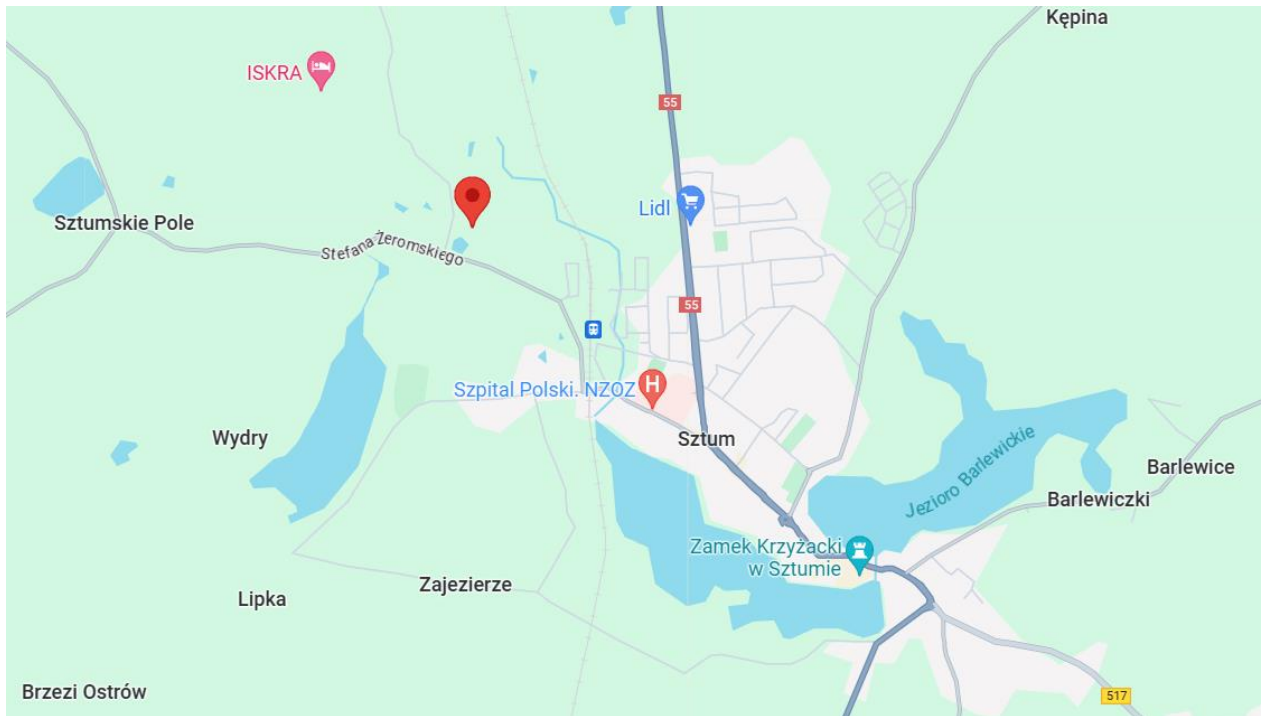
Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.



### 5.3. STAN OTOCZENIA

#### 5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego, gmina Sztum - M., powiat sztumski.



Źródło: GoogleMap

Sztum (niem. Stuhm) - miasto w północnej Polsce, w województwie pomorskim. Siedziba powiatu sztumskiego oraz gminy miejsko-wiejskiej Sztum. Położone nad jeziorami: Zajezierskim i Barlewickim (dawniej tworzyły jedno Jezioro Białe), przy drodze krajowej nr 55, pomiędzy Malborkiem a Kwidzynie. Sztum leży w historycznych Prusach, w Pomezanii, na obszarze dawnej ziemi malborskiej, a także etnograficznie na Powiślu. Według regionalizacji geograficznej Sztum należy do zachodniej części Pojezierza Iławskiego. Sztum jest małym miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą nieco ponad 9 000 (dane GUS z 31.12.2023 r.). W 2022 roku w Sztumie oddano do użytku 1 mieszkanie

(oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 0,11 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Sztumie to 3 717 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 402 mieszkania. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa pomorskiego oraz porównywalna do średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Sztumie to 5,00 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku w Sztumie to 81,00 m<sup>2</sup> i jest porównywalna do przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,11% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 98,90% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 97,85% mieszkań posiada łazienkę, 90,05% korzysta z centralnego ogrzewania, a 79,88% z gazu sieciowego.

Gmina Sztum - gmina miejsko-wiejska w Polsce położona w województwie pomorskim, w powiecie sztumskim. W latach 1975-1998 gmina administracyjnie należała do województwa elbląskiego. Pod względem przynależności regionalnej Miasto i Gmina Sztum należy do subregionu nadwiślańskiego. Według regionalizacji geograficznej Sztum należy do zachodniej części Pojezierza Iławskiego. W skład gminy wchodzi 18 sołectw: Barlewice, Biała Góra, Czernin, Gościszewo, Gronajny, Kępina, Koniecwałd, Koślinka, Nowa Wieś, Parowy, Piekło, Pietrzwałd, Postolin, Sztumska Wieś, Sztumskie Pole, Uśnice, Zajezerze i sołectwo ulicy Domańskiego. Siedzibą gminy i powiatu sztumskiego jest miasto Sztum. W średniowieczu Sztum był wyspą - ośrodkiem włości Aliem, wchodzącej w skład Pomezanii. Obecnie Sztum umiejscowiony jest pomiędzy dwoma jeziorami: Zajezierskim (tzw. Sztumskim) oraz Barlewickim. Na terenie gminy występują

również jeziora Dąbrówka i Parleta. Według danych z roku 2002 gmina Sztum ma obszar 180,84 km<sup>2</sup>, w tym: użytki rolne - 61%; użytki leśne - 25%. Gmina stanowi 24,74% powierzchni powiatu.

Powiat sztumski - powiat w Polsce w województwie pomorskim utworzony w 2002 z części powiatu malborskiego. Jego siedzibą jest miasto Sztum.

Po reformie administracyjnej w 1999 Sztum i tereny powiatu sztumskiego zostały włączone do powiatu malborskiego, co wywołało niezadowolenie jego mieszkańców, które objawiło się licznymi protestami. Ich efektem było utworzenie od 1 stycznia 2002 powiatu ze stolicą w Sztumie.

W skład powiatu wchodzi:

- miasta: Dzierzgoń, Sztum
- gminy miejsko-wiejskie: Dzierzgoń, Sztum
- gminy wiejskie: Mikołajki Pomorskie, Stary Dzierzgoń, Stary Targ

Liczba mieszkańców	40 882
Powierzchnia	731 km <sup>2</sup>
Gęstość zaludnienia	58 osób/km <sup>2</sup>
Stopa urbanizacji	37,5%

Powiat sztumski ma 40 882 mieszkańców, z czego 50,2% stanowią kobiety, a 49,8% mężczyźni. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców zmalała o 2,8%.

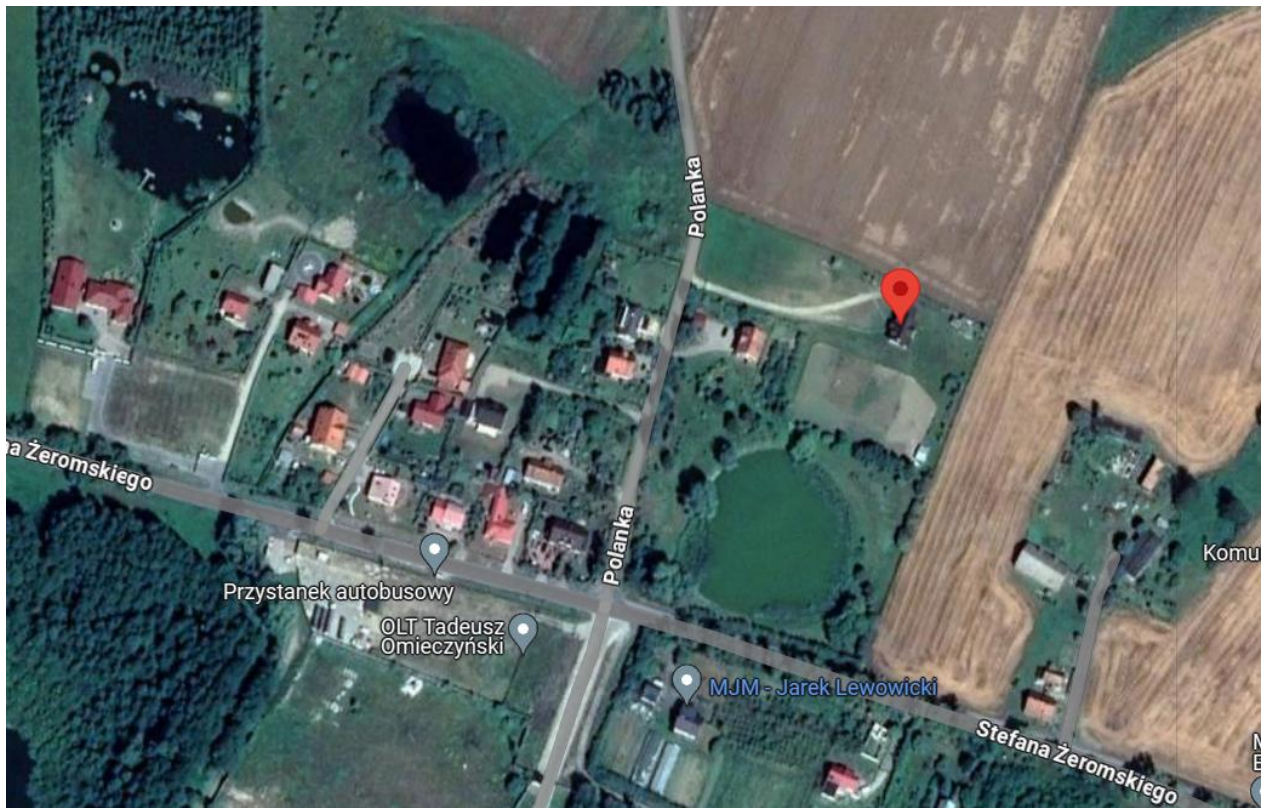
W 2020 roku w powiecie sztumskim oddano do użytku 58 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,41 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie sztumskim to 13 045 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 317 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 89,7% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 10,3% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w powiecie sztumskim to 4,60 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w

całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w powiecie sztumskim to 126,60 m<sup>2</sup> i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 97,43% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 94,79% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp splukiwany, 91,77% mieszkań posiada łazienkę, 83,22% korzysta z centralnego ogrzewania, a 40,26% z gazu sieciowego.

### 5.3.2. SAŚIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, w części o charakterze siedliskowym oraz tereny niezabudowane o charakterze rolniczym.





Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości ok. 2 km od centrum Sztumu. Bliskość miasta powoduje, że mieszkańcy Sztumskiego Pola mogą w łatwy sposób korzystać z infrastruktury miejskiej.

Przedmiotowa nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez służebność gruntową stanowiącą prawo przejazdu i przechodu przez działkę nr 457 zgodnie z § 6 Umowy Rep. A Nr 4255/2009. Dla działki nr 457 prowadzona jest księga wieczysta KW Nr GD21/00012438/8. Służebność opisana została w Dziale I-Sp księgi wieczystej KW Nr GD21/00020225/1 oraz w Dziale III KW Nr GD21/00012438/8. Działka nr 457, Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Sztum z dnia 19.10.2023 r. została podzielona na działki nr 457/1, 457/2 oraz 457/3.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ ulica Żeromskiego prowadzi bezpośrednio do Sztumu i łączy się z drogą Nr 55 stanowiącą główną arterią miasta.

#### 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 12/2 obszaru 21841 m<sup>2</sup>. Obszar o nieregularnym kształcie jest częściowo ogrodzony (część o charakterze rolniczym jest nieogrodzona), jego południowo zachodni bok przylega do działki nr 457/2, poprzez którą realizowany jest aktualnie dojazd do działki będącej przedmiotem niniejszego opracowania.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny domem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony budynek został wybudowany w latach 2010-2013, jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty dachówką ceramiczną. Na podstawie Wypisu z kartoteki budynków przyjęto powierzchnię zabudowy, która wynosi 121 m<sup>2</sup>. Na podstawie dokumentacji projektowej przyjęto powierzchnię użytkową wynoszącą 158,50 m<sup>2</sup>.

Dane kubaturowe domu przyjęte na podstawie dokumentacji projektowej:

Powierzchnia użytkowa:	158,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całkowita:	174,50 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	134,00 m <sup>2</sup>
Kubatura:	912,00 m <sup>3</sup>
Zapotrzebowanie na energię elektryczną:	11 kW

Konstrukcja budynku w technologii tradycyjnej murowanej, z drewnianym dachem.

#### Fundamenty

Głębokość posadowienia ław 1,0 m poniżej istniejącego poziomu gruntu, ławy fundamentowe betonowe, zbrojone konstrukcyjnie ściany fundamentowe betonowe, zwieńczone wieńcem, monolityczne lub murowane z bloczków betonowych, na zaprawie cementowej.

#### Ściany zewnętrzne:

- pustak ceramiczny „MAX” - 29 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej, styropian (EPS 70-040) - 15 cm (razem 44 cm), U = 0,26 w/(m<sup>2</sup>xK)

### **Piwnic**

- ściana monolityczna żelbetowa – 25 cm, styropian 10 cm, bloczki betonowe – 12 cm na zaprawie cementowo-wapiennej

### **Ściany wewnętrzne nośne**

- ściana monolityczna żelbetowa - 25 cm pustak ceramiczny „MAX” - 19 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej,

- pustak ceramiczny „MAX” - 19 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej,

### **Ściany wewnętrzne działowe**

- cegła kratówka - 12 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej,

### **Stropy**

- monolityczny żelbetowy, płyta grubości: 12 cm

### **Wieńce, nadproża**

- monolityczne żelbetowe,

- prefabrykowane typu „L”

### **Więźba**

- konstrukcja drewniana

### **Pokrycie dachu**

dachówka ceramiczna lub cementowa, powierzchnia dachu - 228 m kąt nachylenia połaci: 38° =78%,

**Układ funkcjonalny** domu jest następujący: na parterze znajdują się: wiatrołap, przestrzeń otwarta stanowiąca hall, salon z aneksem kuchennym oraz spiżarnię, dwa pokoje (jeden pokój powstał z adaptacji garażu na cele mieszkaniowe), łazienka oraz pralnia. Na poddaszu znajduje się hall, trzy pokoje, dwie łazienki oraz garderoba.

### **Standard wykończenia**

#### **Parter:**

- wiatrołap - podłoga terakota, ściany tynk malowany,

- pokój dzienny - podłoga terakota, ściany tynk malowany. Na wyposażeniu pokoju jest piec na paliwo stałe (tzw. Westfalka),

- aneks kuchenny - podłoga terakota, ściany tynk malowany,

- pokój - podłoga terakota, ściany tynk malowany,
- spiżarnia - podłoga terakota, ściany tynk malowany, brak drzwi do pomieszczenia,
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura. Na wyposażeniu łazienki znajduje się umywalka, kabina prysznicowa oraz toaleta,
- pralnia - podłoga terakota, ściany tynk malowany, brak drzwi do pomieszczenia,
- pokój (adaptacja garażu na cele mieszkaniowe) - podłoga terakota, ściany tynk malowany. Uszkodzone okno,
- wewnętrzna klatka schodowa - konstrukcja stalowa, stopnice drewniane, balustrada stalowa.

#### **Poddasze użytkowe:**

- hall - podłoga panele, ściany tynk malowany. Widoczne zacieki i uszkodzenia powłok malarskich w wyniku nieszczelności dachu, brak wykończenia stopnia w rejonie wewnętrznej klatki schodowej,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- łazienka - podłoga terakota, ściany w części glazura a w części tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia są umywalka, kabina prysznicowa oraz toaleta,
- łazienka - podłoga wylewka cementowa, ściany tynk surowy, połacie dachowe płyta GK. W pomieszczeniu wypusty instalacji technicznych.

#### **Piwnica**

- podłoga - wylewki cementowe, ściany tynk surowy.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną, w części budynku brak osprzętu elektrycznego,
- wodnokanalizacyjną z sieci gminnej,
- gazową
- centralne ogrzewanie zasilane z kotła na gaz ziemny, który w dniu oględzin był niesprawny i nie nadawał się do użytku. Ciepła woda użytkowa z bojlera elektrycznego.



Stolarka okienna PCV, w dwóch oknach zamontowano zewnętrzne rolety. Stolarka drzwiowa płycinowa, montaż surowy, brak listew wykończeniowych.

Płyta balkonowa surowa, niezabezpieczona, narażona na korozję.

Część działki stanowiąca pole, w dniu oględzin użytkowana była rolniczo.

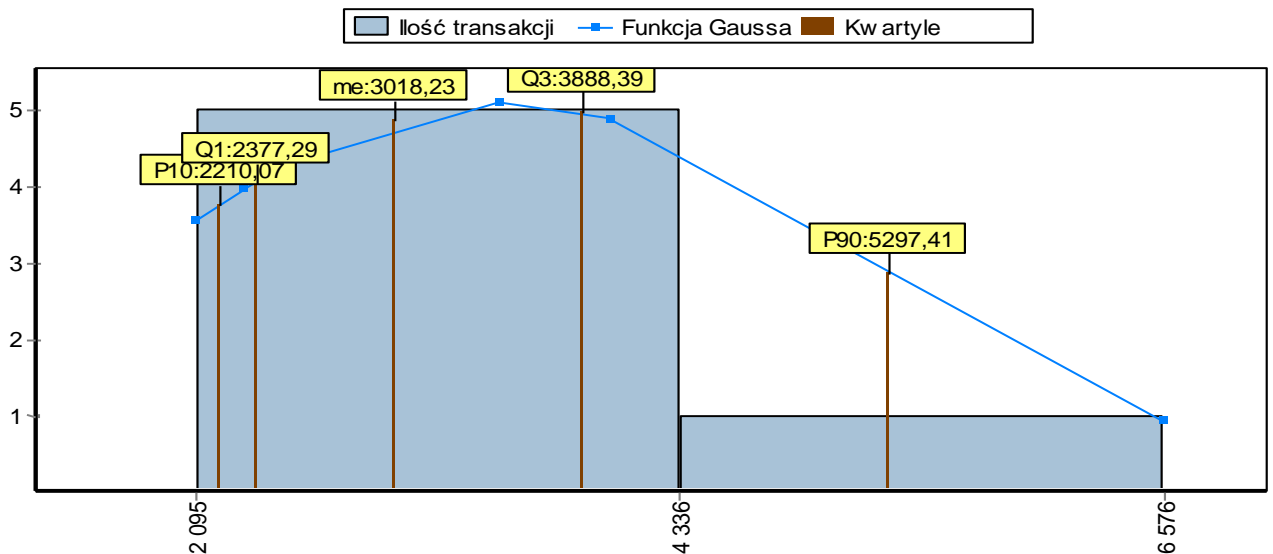
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 17.06.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny - do wykończenia,
- w części działki obejmującej budynek mieszkalny - do częściowego zagospodarowania,
- w części działki obejmującej pole uprawne - teren uprawiany rolniczo.

## 6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Sztum od sierpnia 2022 r. 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>

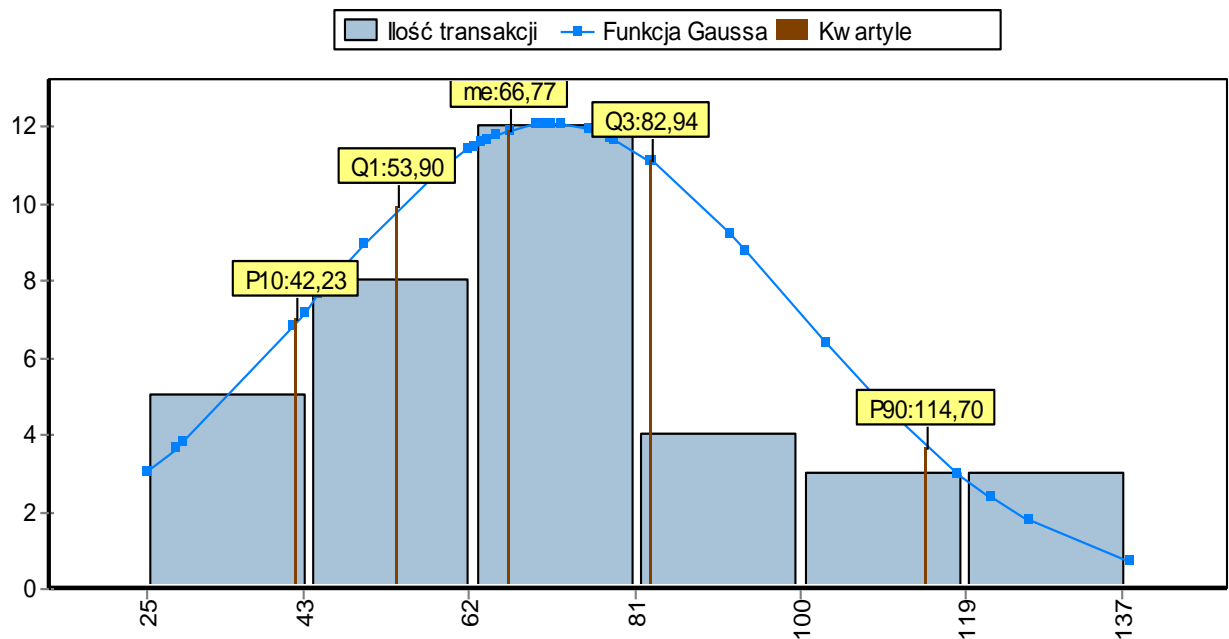


Zakt. cena 1 m2 bez VAT

Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 2.210,07 zł/m<sup>2</sup> do 5.297,41 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 3.018,23 zł/m<sup>2</sup>.

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy Sztum w okresie od sierpnia 2022 do dnia wyceny .

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

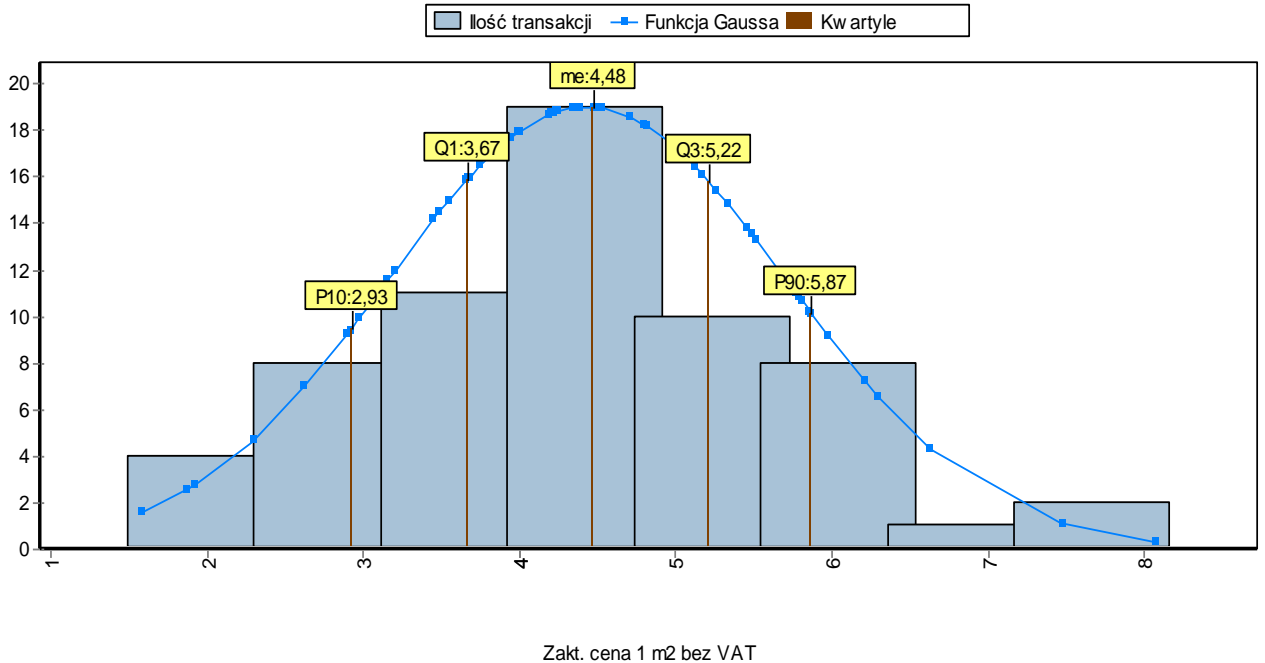


Zakt. cena 1 m<sup>2</sup> bez VAT

Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 42,23 zł/m<sup>2</sup> do 114,70 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 66,77 zł/m<sup>2</sup>.

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości niezabudowanych działek rolnych o powierzchni powyżej 10.000 m<sup>2</sup> na terenie powiatu sztumskiego od sierpnia 2022 do dnia wyceny .

Rysunek 3 Rozkład cen transakcyjnych 1 m<sup>2</sup>



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 2,93 zł/m<sup>2</sup> do 5,87 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 4,48 zł/m<sup>2</sup>.

## 7. PROCEDURA SZACOWANIA

### 7.1. WARUNKI I ZAŁOŻENIA

Ze względu na charakter przedmiotowej nieruchomości, wartość nieruchomości określono jako sumę wartości części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i wartości gruntu niezabudowanego.

### 7.2. 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.

### **7.3. 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 metodą porównywania parami i metodą korygowania ceny średniej.

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.

**Metoda korygowania ceny średniej** to metoda przy zastosowaniu której do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami

korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

### 8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI ZABUDOWANEJ

Dla potrzeb wyceny przyjęto powierzchnię gruntu z zabudowaniami wynoszącą 3.000 m<sup>2</sup>. 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 - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	26%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia budynku- cecha określająca wpływ wielkości powierzchni budynku na wartość	15%	duża średnia mała
Powierzchnia działki - cecha określająca wpływ powierzchni działki na wartość	18%	powyżej 1.500 m <sup>2</sup> do 1.500 m <sup>2</sup>
Stan techniczny budynku- cecha określająca wpływ stanu technicznego budynków na wartość	33%	dobry do remontu
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej na wartość	8%	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 wybudowane w porównywalnym czasie z terenu Sztumskiego Pola.

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 Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C</b>										
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 ul. Sienkiewicza		Objekt nr 2 ul. Długa		Objekt nr 3 ul. Żeromskiego	
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cena rynkowa prawa w zł			0	699 000	625 000	660 000	625 000		
	data transakcji / wyceny			16.08.2024	gru 23	paź 23	lip 23			
	powierzchnia użytkowa budynku w m <sup>2</sup>			158,50	106,28	około 150 m <sup>2</sup>				około 200 m <sup>2</sup>
	powierzchnia działki w m <sup>2</sup>			3000	2643	1902				1372
<b>cena skorygowana na dzień wyceny</b>										
1	Lokalizacja	26%	19 240	korzystna	korzystna	0	korzystna	0	średniokorzystna	19240
2	Powierzchnia budynku	15%	11 100	średnia	mała	5550	średnia	0	duża	-5550
3	Powierzchnia działki	18%	13 320	powyżej 1.500 m <sup>2</sup>	powyżej 1.500 m <sup>2</sup>	0	powyżej 1.500 m <sup>2</sup>	0	do 1.500 m <sup>2</sup>	13320
4	Stan techniczny budynku	33%	24 420	do remontu	dobry	-24420	dobry	-24420	do remontu	0
5	Dostępność komunikacyjna	8%	5 920	dobra	dobra	0	dobra	0	średnia	5920
	Suma					-18870		-24420		32930
Wartość po poprawkach					<b>680 130 zł</b>		<b>635 580 zł</b>		<b>657 930 zł</b>	
<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>					<b>657 880 zł</b>					
<i>słownie: sześćset pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych</i>										

## 8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU

Wartość niezabudowanej części gruntu określono jako iloczyn powierzchni gruntu i średniej ważonej wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu.

### Określenie wartości 1 m<sup>2</sup> pod zabudowę

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

*Tabela 2 Obiekty porównawcze*

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Cena 1m <sup>2</sup> skorygowana na dzień wyceny w zł
kwi 24	Sztumskie Pole	2435	59,82
mar 24	Zajezerze	1596	83,02
mar 24	Sztum 3	1440	57,80
lut 24	Gościszewo	1064	70,49
lut 24	Gościszewo	1232	109,58
lut 24	Zajezerze	958	93,84
sty 24	Kępina	1103	72,53
sty 24	Zajezerze	1212	103,14
sty 24	Gościszewo	1872	92,15
gru 23	Koniecwałd	2961	64,17
paź 23	Sztumskie Pole	2096	78,72
paź 23	Zajezerze	3916	44,69

cena max	109,58 zł
cena min	44,69 zł
cena średnia	77,50 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,577	1,414
Lokalizacja	28%	0,162	0,396
Powierzchnia	11%	0,063	0,156
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	0,173	0,424
Dostępność komunikacyjna	15%	0,087	0,212
Inne czynniki wpływające na popyt	16%	0,092	0,226

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
<b>Lokalizacja</b> - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	28%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
<b>Powierzchnia</b> - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	11%	do 1.500 m <sup>2</sup> od 1.500 - 3.000 m <sup>2</sup> powyżej 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Dostęp do infrastruktury technicznej</b> - cecha określająca wpływ dostępu nieruchomości do infrastruktury technicznej na wartość	30%	korzystny średniokorzystny
<b>Dostępność komunikacyjna</b> - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej nieruchomości na wartość	15%	dobra średnia
<b>Inne czynniki wpływające na popyt</b> - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników mających wpływ na ceny nieruchomości	16%	wpływające dodatnio neutralne/równoważące wpływające ujemnie



Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m <sup>2</sup>	44,69 zł	109,58 zł
Lokalizacja	małokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 3.000 m <sup>2</sup>	do 1.500 m <sup>2</sup>
Dostęp do infrastruktury technicznej	zadowalający	korzystny
Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	dobra
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,396
Powierzchnia	powyżej 3.000 m <sup>2</sup>	0,063
Dostęp do infrastruktury technicznej	średniokorzystny	0,173
Dostępność komunikacyjna	średnia	0,087
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,092
<b>Suma współczynników</b>		<b>0,811</b>
<p>W = C<sub>sr</sub> × U<sub>i</sub> × K</p> <p style="text-align: right;">Cena średnia C<sub>sr</sub>      77,50 zł</p> <p style="text-align: right;">Suma współczynników U<sub>i</sub>      0,811</p> <p style="text-align: right;">współczynnik K      1,00</p> <p style="text-align: right;">wartość 1m<sup>2</sup>      62,85 zł</p>		

### Określenie wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów rolnych

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek rolnych, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%.

Tabela 3 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Obrę	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Cena 1m <sup>2</sup> skorygowana na dzień wyceny w zł
maj 24	Koniecwałd	28100	5,87
kwi 24	Postolin	102045	4,75
kwi 24	Koślinka	22800	5,26
mar 24	Minięta	10023	5,49
mar 24	Jordanki	86089	5,81
mar 24	Myślice	50400	5,24
mar 24	Skolwity	73700	5,24
lut 24	Przezmark	92645	4,96
lut 24	Sztumska Wieś	32238	6,20
lut 24	Bągart	44160	4,53
sty 24	Mikołajki Pomorskie	30717	6,84
sty 24	Stary Dzierzgoń	56806	4,52
sty 24	Stary Dzierzgoń	86122	4,52
sty 24	Stary Dzierzgoń	122439	4,51

cena max	6,84 zł
cena min	4,51 zł
cena średnia	5,27 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
		100%	0,855
Lokalizacja□	100%	0,855	1,299
Powierzchnia□	24%	0,205	0,312
Jakość dojazdu□	11%	0,094	0,143
Ukształtowanie terenu□	15%	0,128	0,195
Przydatność rolnicza□	11%	0,094	0,143
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę□	27%	0,231	0,350

Na podstawie analizy rynku i dostępnej literatury do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następujące cechy i ich ocenę.

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
<b>Lokalizacja</b> - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	24%	korzystna średniokorzystna
<b>Powierzchnia</b> - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	11%	do 4 ha 4 ha - 10 ha powyżej 10 ha
<b>Jakość dojazdu</b> - cecha określająca wpływ jakości dojazdu do nieruchomości na wartość	15%	dobra zadowalająca
<b>Ukształtowanie terenu</b> - cecha określająca wpływ ukształtowania terenu nieruchomości na wartość	11%	niezróżnicowany zróżnicowany
<b>Przydatność rolnicza</b> - cecha określająca wpływ przydatności rolniczej nieruchomości na wartość	27%	dobra średnia zadowalająca
<b>Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę</b> - cecha określająca wpływ czynników wpływających na agrotechnikę na wartość	12%	wpływające dodatnio brak/równoważące wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m <sup>2</sup>	4,51 zł	6,84 zł
Lokalizacja <sup>□</sup>	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia <sup>□</sup>	powyżej 10 ha	do 4 ha
Jakość dojazdu <sup>□</sup>	zadowalająca	dobra
Ukształtowanie terenu <sup>□</sup>	zróznicowany	niezróznicowany
Przydatność rolnicza <sup>□</sup>	zadowalająca	dobra
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę <sup>□</sup>	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja <sup>□</sup>	korzystna	0,312
Powierzchnia <sup>□</sup>	do 4 ha	0,143
Jakość dojazdu <sup>□</sup>	zadowalająca	0,128
Ukształtowanie terenu <sup>□</sup>	zróznicowany	0,094
Przydatność rolnicza <sup>□</sup>	dobra	0,350
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę <sup>□</sup>	wpływające ujemnie	0,103
<b>Suma współczynników</b>		<b>1,130</b>
<p>W = C<sub>śr</sub> × U<sub>i</sub> × K</p> <p style="padding-left: 100px;">Cena średnia C<sub>śr</sub>                    5,27 zł</p> <p style="padding-left: 100px;">Suma współczynników U<sub>i</sub>            1,130</p> <p style="padding-left: 100px;">współczynnik K                        1,00</p> <p style="padding-left: 100px;">wartość 1m<sup>2</sup>                            5,96 zł</p>		

Dla potrzeb wyceny przyjęto, że wartość gruntów przeznaczonych pod drogę jest równa wartości gruntów pod zabudowę mieszkaniową.

rodzaj	udział powierzchni	cena za 1 m <sup>2</sup>
MU	28%	62,85 zł
R	72%	5,96 zł
średnia ważona zaokrąglona do 1/100		21,89 zł

Wobec powyższego wartość gruntu części niezabudowanej wynosi:

$$W_g = 18841\text{m}^2 \times 21,89 \text{ zł} = 412\,429 \text{ zł}$$

#### 8.2.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

$$W_n = 657\,880 \text{ zł} + 412\,429 \text{ zł} = 1\,070\,309 \text{ zł}$$

#### 8.3. 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:

$$W_{m_n} = 1\,070\,309 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 802\,732 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{m_n} = 802\,732 \text{ zł}}$$

*słownie: osiemset dwa tysiące siedemset trzydzieści dwa złote*

#### 8.4. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

<b>Wartość rynkowa</b>	<b>1 070 309 zł</b>
	<i>słownie: jeden milion siedemdziesiąt tysięcy trzysta dziewięć złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>802 732 zł</b>
	<i>słownie: osiemset dwa tysiące siedemset trzydzieści dwa złote</i>

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

#### 9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsze opracowanie wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu, dla którego zostało sporządzone.
3. Opracowanie nie może być publikowane, powielane ani udostępniane osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, 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 GD21/00020225/1 HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 361827,41 zł ; na rzecz - Bank Pocztowy Spółka Akcyjna W Bydgoszczy Oddział W Elblągu HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 217096,45 zł ; na rzecz - Bank Pocztowy Spółka Akcyjna W Bydgoszczy Oddział W Elblągu.
7. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
8. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
10. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
11. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.

12. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny
13. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
14. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostarczonej dokumentacji technicznej lub prawnej.
15. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 16.08.2024 r.

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

#### **10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Karta terenu MPZP
3. Wypis z ewidencji gruntów.
4. Wypis z kartoteki budynków



## Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 17.06.2024 r.

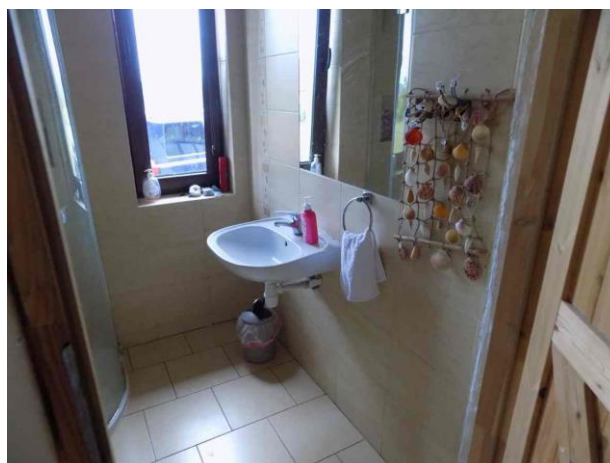
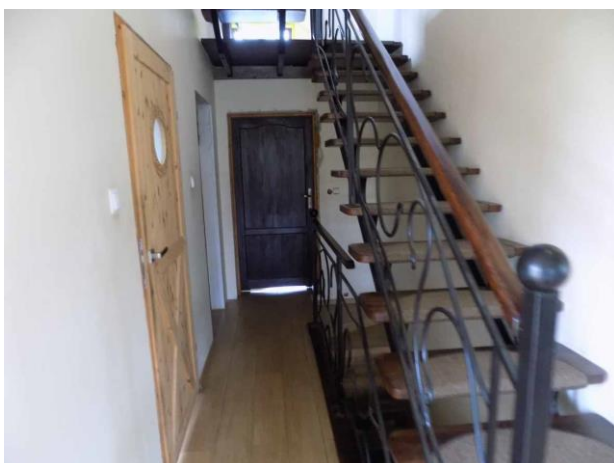
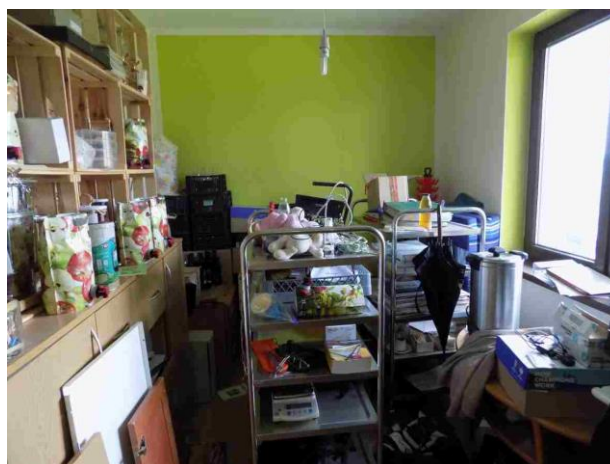


Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C, działka nr 12/2  
KW nr GD21/00020225/1

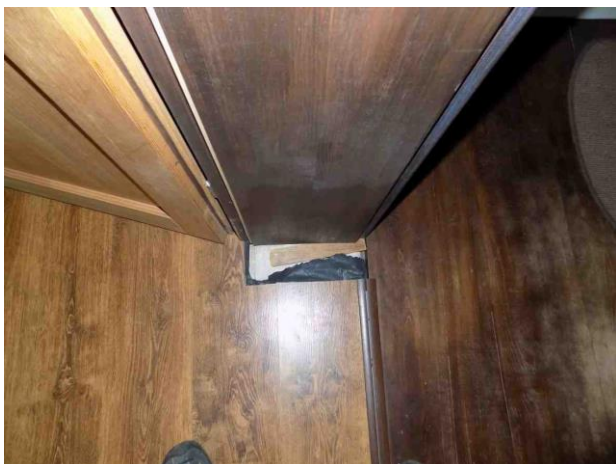
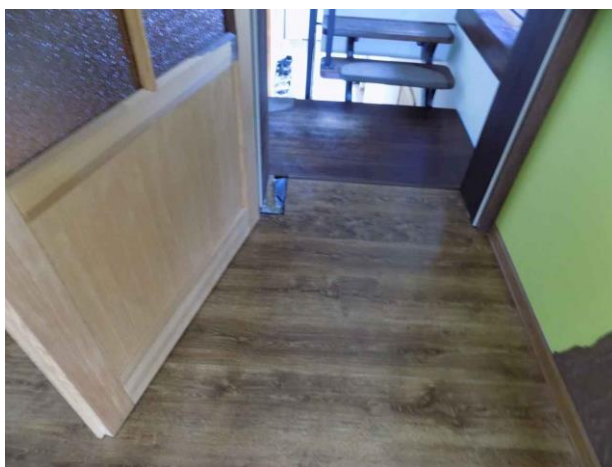
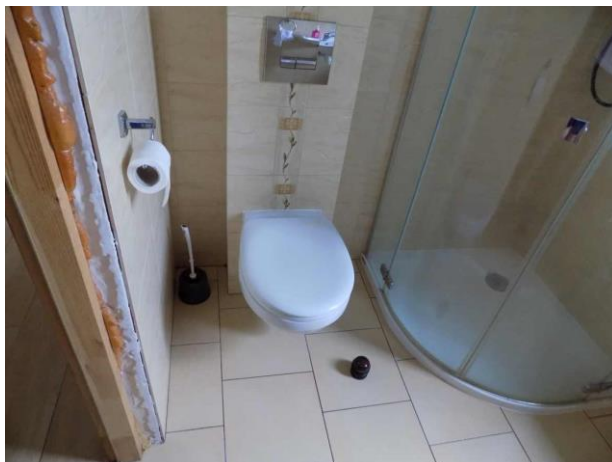


Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C, działka nr 12/2  
KW nr GD21/00020225/1

---

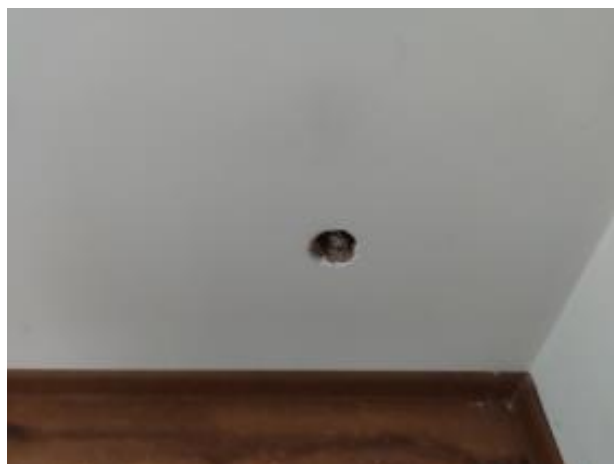


Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C, działka nr 12/2  
KW nr GD21/00020225/1



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C, działka nr 12/2  
KW nr GD21/00020225/1

---



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C, działka nr 12/2  
KW nr GD21/00020225/1



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C, działka nr 12/2  
KW nr GD21/00020225/1

---



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8C, działka nr 12/2  
KW nr GD21/00020225/1

---





## Załącznik nr 2 Karta terenu MPZP

### *Ustalenia dla terenu 02.MU.04*

1. *Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej*
  - 1) *dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;*
  - 2) *dopuszcza się lokalizację usług jako samodzielnej funkcji;*
  - 3) *na całym terenie wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;*
  - 4) *ustala się następujące zasady zagospodarowania:*
    - a) *tereny wydzielen wewnątrznych 04/1.1.KX, przeznacza się dla dojazdów,*
    - b) *teren wydzielenia wewnętrznego 04/1.2.E przeznacza się dla stacji transformatorowej.*
2. *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*
  - 1) *zasady lokalizacji reklam:*
    - a) *wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,*
    - b) *dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nośnika do 3m<sup>2</sup>,*
    - c) *obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.*
3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew na terenie pomiędzy linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulicy oznaczonej na rysunku planu jako KD.L.04.*
4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu elementarnego znajduje się oznaczona na rysunku planu (nr 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust 5.*
5. *Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*
  - 1) *ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:*
    - a) *w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic KD.L.04 i KD.D. 13,*
    - b) *w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dojazdu oznaczonego jako 04/1.1.KX,*

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,3,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: od 8m do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°, obowiązuje zastosowanie kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub brązów, główne kalenice budynków: równoległe do dróg i dojazdów,
  - c) poziom parteru maksymalnie 0,6 m, powyżej poziomu okalającego,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego obiektu budowlanego: 200m<sup>2</sup>;
- 4) obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np.: tynk, cegła, drewno, kamień wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
- 5) zasady podziału na działki budowlane:
- a) wielkość działek: minimalna 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów dla nowo wydzielanych działek: od 22 do 30m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 6) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

56 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przez teren 02.MU.04 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, 6,3 MPa; w sąsiedztwie gazociągu obowiązują zasady ustalone w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686); na terenie 02.MU.04 ustala się pas wyłączony z zabudowy o szerokości po 25m po obu stronach gazociągu, oznaczony na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 2) przez teren 02.MU.04 przebiegają oznaczone na rysunku planu, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV. Do czasu ich przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla

wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;

3) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) wjazd na działki z ulicy KD.L.04 i KD.D.13,

b) z dojazdu 04/1.1.KX;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w rozdziale 2 - ustalenia ogólne dotyczące całego terenu w § 15 ust. 5;

3) dla dojazdu 04/1.1.KX ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających: minimalnie 10m.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, tj. użytkowanie rolnicze - uprawy polowe, bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

a) 0% dla terenów 04/1.1.KX, 04/1.2.E,

b) 30% dla pozostałej części terenu 02.MU.04.

*Ustalenia dla terenu 03.R.03*

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

- 1) *ustala się następujące zasady zagospodarowania: na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.*
  2. *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji nośników reklamowych.*
  3. *Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:*
    - 1) *cały teren elementarny wchodzi w skład ponadlokalnego korytarza ekologicznego, dla którego obowiązują ustalenia w §9;*
    - 2) *obowiązuje zachowanie wydzielenia wewnętrznego 01/3.1 - „Biały rów”, stanowiące istniejący rów melioracyjny.*
  4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.*
  5. *Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*
    - 1) *ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, po granicy wydzielenia wewnętrznego 03/1.1;*
    - 2) *parametry zagospodarowania terenu:*
      - a) *wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,*
      - b) *udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolna;*
    - 3) *parametry zabudowy:*
      - a) *wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10m;*
      - b) *dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 30° - 45° ,*
    - 4) *obowiązuje wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;*
    - 5) *zasady podziału na działki budowlane: minimum 3000m<sup>2</sup>;*
    - 6) *lokalizacja zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.*
  6. *Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: poza terenem wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.*
-

*7. Obsługa komunikacyjna:*

*1) zasady obsługi komunikacyjnej:*

*a) wjazd na teren z drogi KD.L.04,*

*b) poprzez dojazd 07/ 1.3.KX, położony w terenie elementarnym 04.MN.07.*

*8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.*

*9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu 03.R.03.*

Pruszcz Gdański, 16.08.2024r.

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 Kamili Smolińskiej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/419/2024 dotyczącego określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 12/2 o pow. 21841 m<sup>2</sup> położonej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8c zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 158,5 m<sup>2</sup> KW GD2I/00020225/1 informuję, że prawo własności w/w nieruchomości wyceniono na kwotę na kwotę 1 070 309 zł wartości rynkowej.

Zgodnie z informacją syndyka poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- samochód osobowy Toyota Rav 4 rocznik 2003, którego wartość oszacowano na kwotę 3 984 zł.

Informuję, że masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 1 074 293 zł stąd wynika, że:

- 1) udział procentowy w masie upadłości dot. prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 12/2 o pow. 21841 m<sup>2</sup> położonej w miejscowości Sztumskie Pole przy ulicy Żeromskiego nr 8c zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 158,5 m<sup>2</sup> KW GD2I/00020225/1 wynosi 99 %
- 2) udział procentowy w masie upadłości dot. własności samochodu osobowego Toyota Rav 4 rocznik 2003 wynosi 1 %

Oświadczam, że niniejsze zestawienie udziału procentowego składników masy upadłości stanowi uzupełnienie oraz integralną część obu w/w operatów.

