

**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 Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7  
działka nr 35/4 obręb ewidencyjny Bierkowo  
gmina Redzikowo, powiat słupski  
KW nr SL1S/00023712/0

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

**Pruszcz Gdański, 15.04.2024 r.**

## Wyciąg z Operatu szacunkowego

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 35/4. Nieruchomość położona w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7 obręb ewidencyjny Bierkowo zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 109 m<sup>2</sup> oraz budynkiem garażowo-gospodarczym o powierzchni zabudowy 87 m<sup>2</sup>, objęta jest księgą wieczystą KW nr SL1S/00023712/0.

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

### 3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa udziału 3/32 przedmiotu wyceny,  
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

<b>Wartość rynkowa udziału 3/32</b>	<b>20 906 zł</b>
	<i>słownie: dwadzieścia tysięcy dziewięćset sześć złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>15 680 zł</b>
	<i>słownie: piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 15.04.2024 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 .....	5
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.....	7
5.3. STAN OTOCZENIA .....	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	10
<b>6. ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>13</b>
<b>7. PROCEDURA SZACOWANIA.....</b>	<b>14</b>
7.1. METODYKA WYCENY .....	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	15
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>16</b>
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM .....	19
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>19</b>
<b>10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>21</b>

Operat szacunkowy zawiera 31 ponumerowanych kart.

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

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 35/4. Nieruchomość położona w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7 obręb ewidencyjny Bierkowo zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 109 m<sup>2</sup> oraz budynkiem garażowo-gospodarczym o powierzchni zabudowy 87 m<sup>2</sup>, objęta jest księgą wieczystą KW nr SL15/00023712/0.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 3/32 prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 35/4 obszaru 640 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 109 m<sup>2</sup> oraz budynkiem garażowo-gospodarczym o powierzchni zabudowy 87 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 Rzecznawców Majątkowych.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr SL1S/00023712/0
- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 02.04.2024 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Redzikowo

### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 15.04.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 15.04.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 02.04.2024 r.
- Data oględzin nieruchomości: 02.04.2024 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 05.04.2024 r. księgi wieczystej KW nr SL1S/00023712/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Słupsku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

**KW NR SL1S/00023712/0**

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-**

Województwo: pomorskie  
Powiat : słupski  
Gmina: Słupsk  
Miejscowość: Bierkowo  
Ulica: Kościelna 7  
Numer działki: 135/4  
Obszar: 0,0640 ha  
Sposób korzystania: B - Tereny Mieszaniowe

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

brak wpisów

**Dział II - WŁASNOŚĆ**

1. Bolesław Więcek - udział - 20/32
2. Damian Więcek - udział - 3/32
3. Mariusz Więcek - udział - 3/32
4. Dariusz Więcek - udział - 3/32
5. Agnieszka Wolska - udział - 3/32

**DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

brak wpisów

**DZIAŁ IV -HIPOTEKI**

brak wpisów.

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

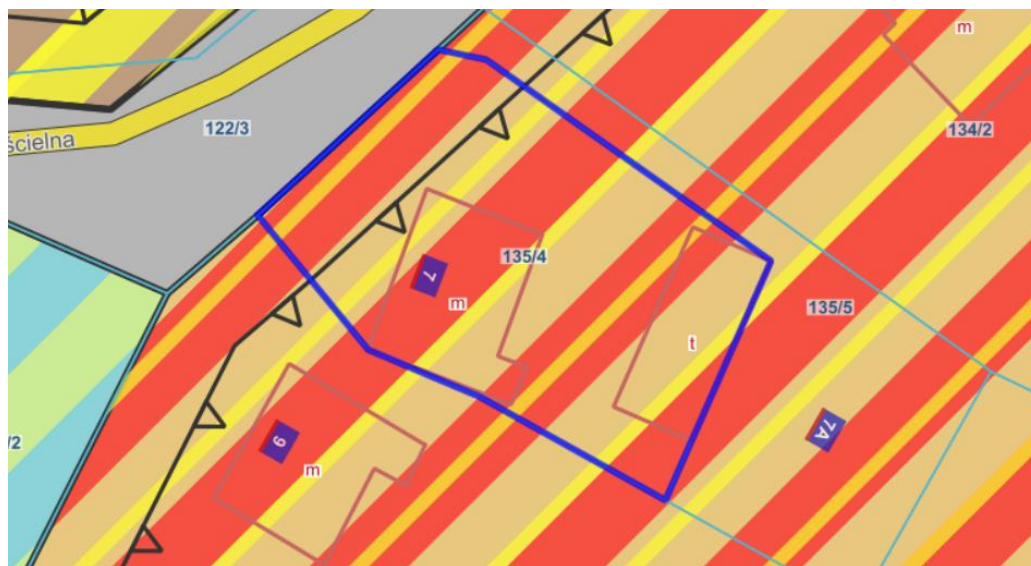
Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 20-03-2024 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	słupski
Jednostka ewidencyjna:	221208_2, Redzikowo
Obręb:	0001, Bierkowo

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
35/4	0,0640	B	0,0640

### 5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLVII/583/2018 Rady Gminy Słupsk z dnia 12 września 2018 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 29MU,RM - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.



Źródło: Rysunek MPZP

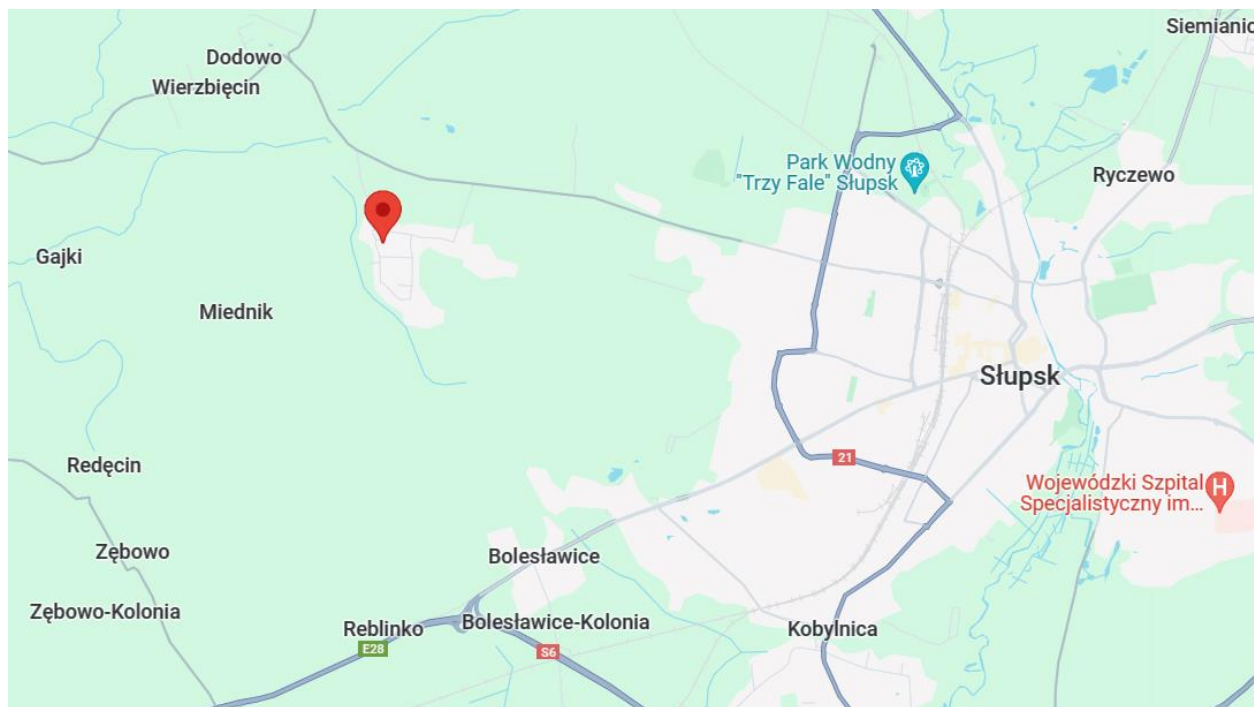
Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

---

### 5.3. STAN OTOCZENIA

#### 5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej, gmina Redzikowo, powiat słupski.



Źródło: GoogleMap

Bierkowo to licząca blisko 1 200 mieszkańców wieś w województwie pomorskim, w powiecie słupskim, w gminie Redzikowo. Wieś jest siedzibą sołectwa Bierkowo, w którego skład wchodzi również miejscowość Miednik. Zbudowana na planie ulicówki, z główną zabudową zogniskowaną o 700 m na południe od gminnej drogi Słupsk - Darłowo, będącej przedłużeniem słupskiej ul. 3 Maja, wzdłuż której do centrum miasta jest ze wsi ok. 6 km. Na zachód od Bierkowa, w bezpośrednim jego pobliżu bierze początek Moszczeniczka, niewielki dopływ Wieprzy. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 88,5%.

Gmina Redzikowo (do 2023 Słupsk) - gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie słupskim. Na terenie gminy funkcjonuje lotnisko Słupsk-Krepa. Gmina



Redzikowo liczy ponad 19 000 mieszkańców, z czego 49,9% stanowią kobiety, a 50,1% mężczyźni. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców wzrosła o 44,6%.

Powiat słupski - powiat w północnej Polsce w województwie pomorskim. Jego siedzibą jest miasto Słupsk. Powiat słupski liczy około 100 tyś mieszkańców. W latach 2002-2017 liczba mieszkańców wzrosła o 7,6%. ŚW 2017 roku w powiecie słupskim oddano do użytku 564 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 5,71 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie słupskim to 32 258 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 328 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. W powiecie słupskim na 1000 mieszkańców pracuje 196 osób . Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. 49,7% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 50,3% mężczyźni. Rzeźba terenu jest urozmaicona, z charakterystycznymi wypiętrzeniami moren czołowych i specyficznym, przymorskim krajobrazem w części północnej, z terenami wydmyowymi sięgającymi 30 m n.p.m. Na odcinku Ustka - Rowy brzeg klifowy, kształtowany silną abrazją morza, porośnięty jest zbiorowiskami boru bażynowego i kwaśnej buczyny. Na zapleczu wydmy występują często torfowiska, z których największe to Zaleskie Bagna i Złakowskie Błota, z występującą tam reliktową woskownicą europejską. Ważnym elementem krajobrazu są liczne rzeki - z największą Słupią - znaną rzeką trociową. Lasy ochronne zajmują 83% powierzchni leśnej, głównymi gatunkami drzewostanu są: sosna - 61% i buk - 13%, a przeciętny wiek drzewostanów jest wysoki i sięga 62 lat. Występuje tu wiele gatunków roślin chronionych, a ze zwierząt chronionych należy wyróżnić bielika, wydrę i bobra. Powierzchnia powiatu podzielona jest zasadniczo pomiędzy zlewnie rzek Łupawy i Słupi oraz w niewielkiej części zlewnię Wieprzy. Do strefy ochronnej wód powierzchniowych należy cały obszar Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” i rezerwaty przyrody w tym regionie.

### 5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz tereny niezabudowane.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w centrum miejscowości. W sąsiedztwie znajduje się szkoła podstawowa oraz sklep.

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Kościelnej.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ położona jest w odległości około 1 km od drogi łączącej ją z odległym o około 4 km Słupskiem.

### 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 35/4 obszaru 640 m<sup>2</sup>. Obszar o nieregularnym kształcie jest częściowo ogrodzony, jego północno zachodni bok

przylega do ulicy Kościelnej. Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej, jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty dachówką cementową. Budynek pozbawiony jest fundamentów, podparcie stanowią kamienie. Ściany częściowo murowane a częściowo o konstrukcji drewnianej wypełnionej gliną, pokryte trzcina i tynkiem wapiennym lub cementowo wapiennym o niskiej klasie. Konstrukcja budynku jest osłabiona poprzez jego osiadanie, co jest konsekwencją braków fundamentów.

Do oględzin udostępniony został tylko parter budynku. Powierzchnię parteru zajmują pomieszczenia mieszkalne oraz kotłownia, do której wejście znajduje się bezpośrednio z zewnątrz budynku. Część pomieszczeń w części udostępnionej do oględzin ma niższą wysokość niż 2,20 m.

Na podstawie informacji w EGiB przyjęto powierzchnię zabudowy -109 m<sup>2</sup>, a powierzchnię użytkową na około 100 m<sup>2</sup>.

Układ funkcjonalny domu jest następujący: na parterze znajdują się: wiatrołap, dwa pokoje, kuchnia, łazienka, na piętrze znajdują się nieudostępniony do oględzin pomieszczenia mieszkalne.

Wejście do mieszkania na parterze odbywa się poprzez wspólny wiatrołap i klatkę schodową. Z klatki schodowej wchodzi się do kuchni, w której na wprost od wejścia znajduje się łazienka, natomiast po lewej stronie znajduje się wejście do dwóch pokoi w układzie przechodnim.

## **Standard wykończenia**

### **Parter:**

- wiatrołap i korytarz - podłoga terakota, ściany panele drewnopodobne,
- kuchnia - podłoga drewniana na legarach przykryta wykładziną PCV, ściany do wysokości około 1,3 m boazeria powyżej tynk niskiej klasy na trzcinie. Podłoga w części

pomieszczenia jest zapadnięta. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się kuchnia węglowa, która jest nieużywana z powodu złego stanu komina,

- łazienka - podłoga drewniana na legarach przykryta wykładziną PCV, ściany w części tapeta a w części tynk niskiej klasy. Podłoga na 1/3 powierzchni pomieszczenia jest zapadnięta. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się umywalka, wanna oraz miska ustępowa,

- pokój przejściowy- podłoga płyta OSB przykryta wykładziną dywanową, ściany tynk niskiej klasy malowany;

- pokój - podłoga drewniana na legarach, ściany tynk niskiej klasy malowany.

Uwaga: wysokość pomieszczeń kuchni i łazienki wynosi około 1,98 m, pokoju przechodniego około 2,31 natomiast drugiego pokoju około 2,44 m.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

-elektryczną kwalifikującą się do remontu,

-wodnokanalizacyjną z sieci gminnej

-centralne ogrzewanie zasilane z kotła na paliwo stałe. Instalacja wspólna dla dwóch lokali. W pomieszczeniach mieszkalnych grzejniki płytowe.

Poziom podłogi w pokojach jest obniżony w stosunku do kuchni i łazienki o około 21 cm. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa płycinowa, futryny stalowe. Dach w złym stanie technicznym, konstrukcja więźby osłabiona z widocznymi ugięciami, pokrycie dachu nieszczelne.

Na posesji znajduje się również budynek garażowo-gospodarczy. Budynek murowany w technologii tradycyjnej z pustaków, niepodpiwniczony, kryty jednospadowym dachem o konstrukcji drewnianej, przekrytym płytami eternitowymi. Budynek nieocieplony i nieotynkowany, ściany wewnątrz w stanie surowym, podłoga wylewka betonowa. W jednym z pomieszczeń kanał serwisowy.

Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 02.04.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączniku nr 1 do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono, jako:

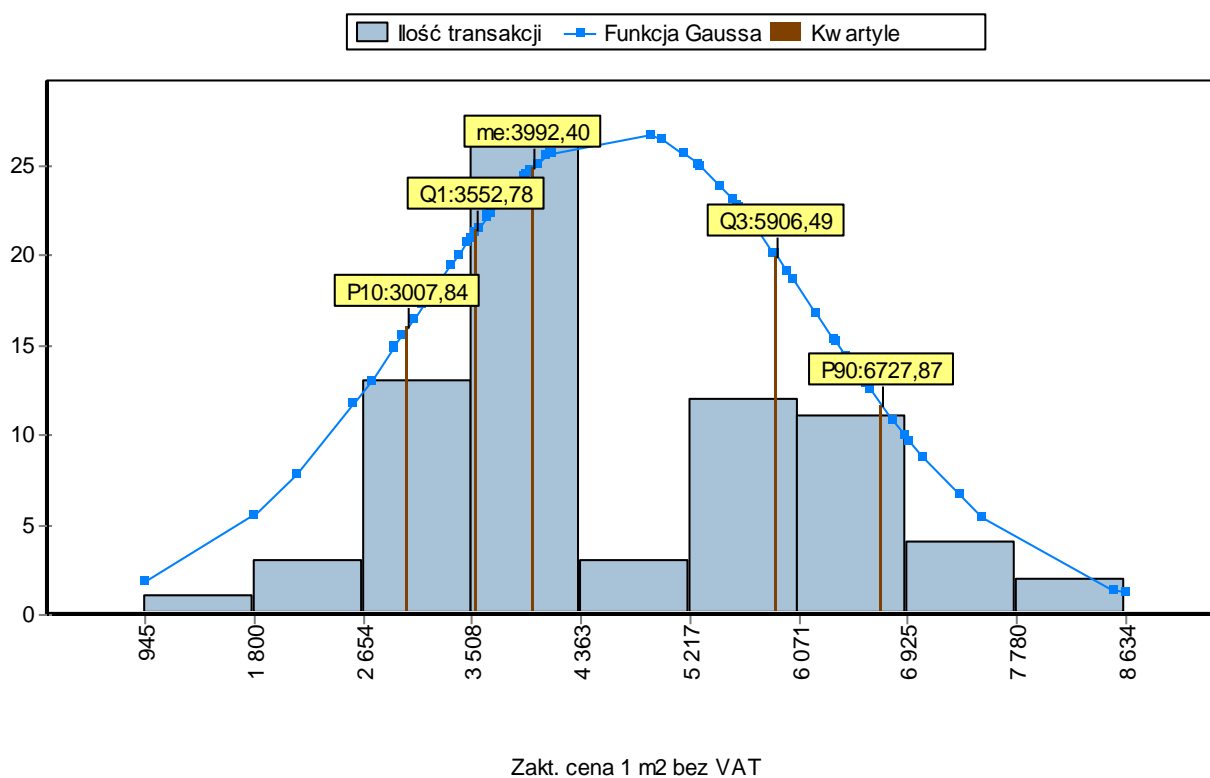
- w części obejmującej budynek mieszkalny - zły, do kapitalnego remontu,

- w części obejmującej budynek garażowo-gospodarczy- zły, do remontu,
- w części działki - do uprzątnięcia i zagospodarowania.

## 6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Redzikowo od stycznia 2023 r. do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

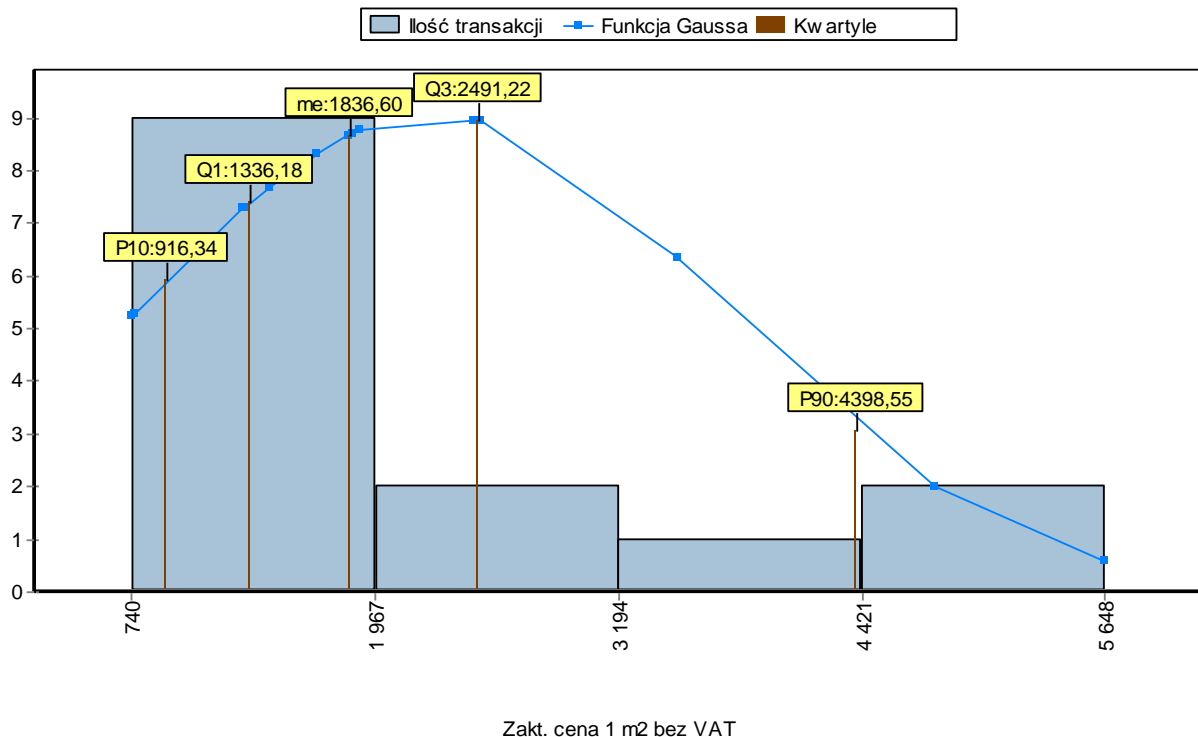
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m<sup>2</sup>



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku zawierały się w przedziale od 945,95 zł/m<sup>2</sup> do 8.634,36 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 3.992,4 zł/m<sup>2</sup>.

Ze względu na charakter nieruchomości przeanalizowano również rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wybudowanymi wcześniej niż lata 60-te ubiegłego wieku, analiza objęła transakcje od stycznia 2023 z na terenie powiatu słupskiego .

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



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 1.336,18 zł/m<sup>2</sup> do 4.398,55 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 1.836,60 zł/m<sup>2</sup>.

## 7. PROCEDURA SZACOWANIA

### 7.1. METODYKA WYCENY

#### Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania. Przyjęto, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi (zgodnie z art.151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową określoną przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania i że jest dostępna do sprzedaży.

## **7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY**

Biorąc pod uwagę zarówno cel wyceny jak i rodzaj, położenie i stan nieruchomości oraz przeznaczenie w planie miejscowym, mając również na uwadze dostępne dane zdecydowano na przeprowadzenie wyceny przedmiotu w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze (art. 153.1 Ustawy ) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

### **Metoda porównywania nieruchomości parami.**

Określanie wartości nieruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Innymi słowy przedmiot wyceny jest przyrównywany do nieruchomości, które są porównywalne w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

Korygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice w charakterystykach nieruchomości odbywa się na podstawie obserwacji rynku.

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Na podstawie analizy rynku z uwzględnieniem dostępnej literatury do wyceny zastosowano następujące cechy i ich wagi:

*Tabela 1 Cechy rynkowe i ich wagi*

Cecha	Waga	Zróznicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca położenie nieruchomości	30%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia budynku- cecha określająca wpływ wielkości powierzchni budynku na cenę	15%	duża średnia
Powierzchnia działki - cecha określająca wpływ powierzchni działki	20%	powyżej 3.000 m <sup>2</sup> od 2.000 -3.000 m <sup>2</sup> od 1.000 - 2.000 m <sup>2</sup> do 1.000 m <sup>2</sup>
Stan techniczny budynku- cecha określająca wpływ stanu technicznego budynków	30%	do remontu kapitalnego do generalnego remontu
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej	5%	dobra średnia

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

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



<b>Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7</b>										
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Komorzyn		Objekt nr 2 Kobylnica		Objekt nr 3 Bolesławice	
					poprawki I w zł	poprawki w zł	poprawki I w zł	poprawki w zł	poprawki I w zł	poprawki w zł
	cena rynkowa prawa w zł			0	180 000		350 000	300 000		
	data transakcji / wyceny	C <sub>max</sub>	350 000	15.04.2024	lut 24		lis 23	lis 23		
	p.u. budynku mieszkalnego w m <sup>2</sup>	C <sub>min</sub>	180 000	100	98,52		150	120		
	powierzchnia działki w m <sup>2</sup>	Δ C	170 000	640	3500		1244	2276		
<b>cena skorygowana na dzień wyceny</b>										
					180 000 zł		350 000 zł	300 000 zł		
1	Lokalizacja	30%	51 000	średniokorzystna	małokrzywna	25500	korzystna	korzystna		-25500
2	Powierzchnia budynku	15%	25 500	średnia	średnia	0	duża	średnia		0
3	Powierzchnia działki	20%	34 000	do 1.000 m <sup>2</sup>	powyżej 3.000 m <sup>2</sup>	-34000	od 1.000 - 2.000 m <sup>2</sup>	od 2.000 - 3.000 m <sup>2</sup>		-22667
4	Stan techniczny budynku	30%	51 000	do generalnego remontu	do generalnego remontu	0	do remontu kapitalnego	do generalnego remontu		0
5	Dostępność komunikacyjna	5%	8 500	dobra	średnia	8500	dobra	dobra		0
	Suma					0				-48167
Wartość po poprawkach					180 000 zł		236 667 zł	251 833 zł		
<b>Wartość rynkowa nieruchomości</b>					<b>223 000 zł</b>					
<i>słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych</i>										

### 8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 3/32.

Wartość udziału 3/32 określono jako wartość ułamka 3/32 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{3/32} = 223\,000 \text{ zł} \times 3/32 = 20\,906 \text{ zł}$$

$$Wn_{3/32} = 20\,906 \text{ zł}$$

*słownie: dwadzieścia tysięcy dziewięćset sześć złotych*

### 8.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -15%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{3/32} = 20\,906 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 15\,680 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 15\,680 \text{ zł}$$

*słownie: piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych*

### 8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 3/32 przedmiotu wyceny,  
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

<b>Wartość rynkowa udziału 3/32</b>	<b>20 906 zł</b>
	<i>słownie: dwadzieścia tysięcy dziewięćset sześć złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>15 680 zł</b>
	<i>słownie: piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt 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 SL1S/00023712/0 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. Oględziny nieruchomości odbyły się w ograniczonym zakresie. Do oględzin nie zostało udostępnione poddasze budynku, oględziny budynku garażowo-gospodarczego odbyły się tylko zewnątrz.
9. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
10. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
11. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
12. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.

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

Pruszcz Gdański, 15.04.2024 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. Mapa ewidencyjna

## Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 02.04.2024 r.





Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7, działka nr 35/4, obręb ewidencyjny Bierkowo  
KW nr SL15/00023712/0

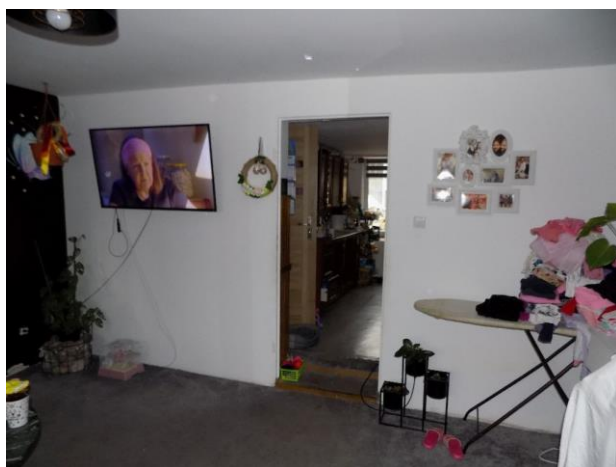




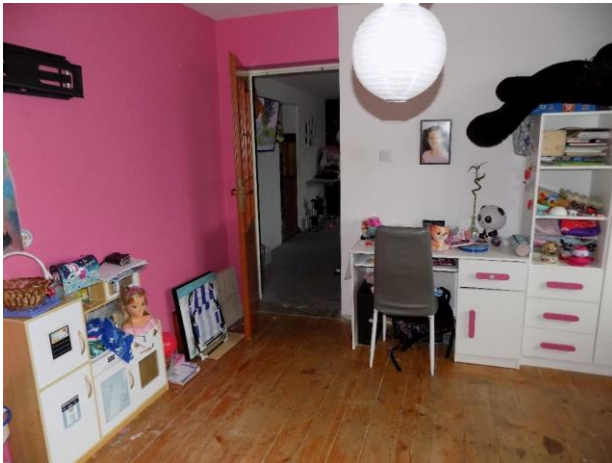
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7, działka nr 35/4, obręb ewidencyjny Bierkowo  
KW nr SL15/00023712/0







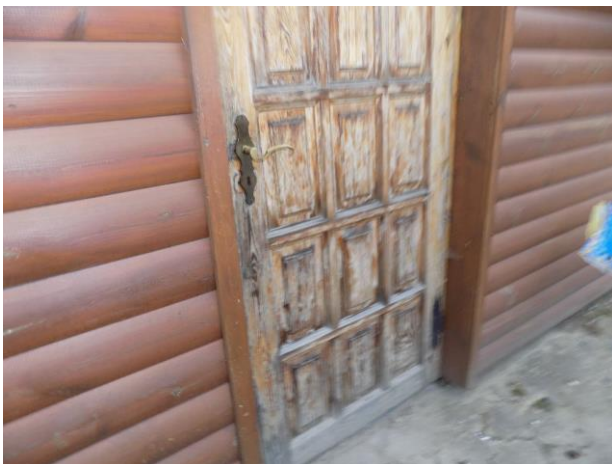
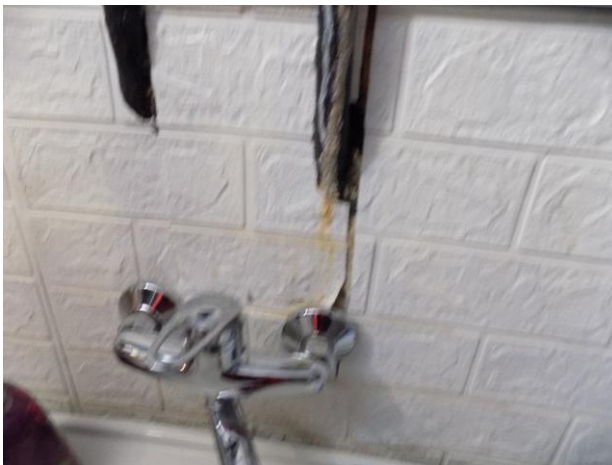
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7, działka nr 35/4, obręb ewidencyjny Bierkowo  
KW nr SL15/00023712/0





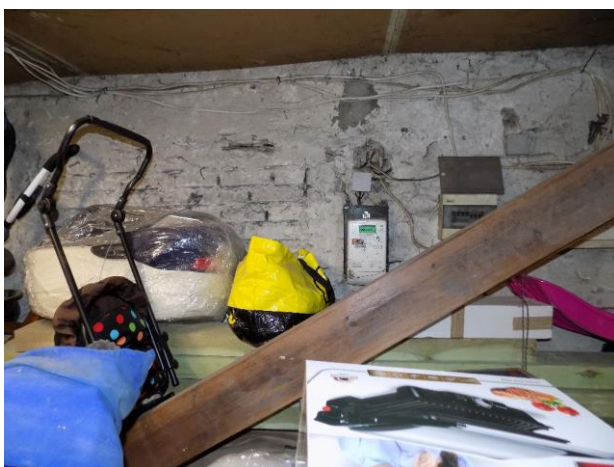
Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7, działka nr 35/4, obręb ewidencyjny Bierkowo  
KW nr SL15/00023712/0

---





Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7, działka nr 35/4, obręb ewidencyjny Bierkowo  
KW nr SL15/00023712/0



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w miejscowości Bierkowo przy ulicy Kościelnej nr 7, działka nr 35/4, obręb ewidencyjny Bierkowo  
KW nr SL15/00023712/0

---





## **Załącznik nr 2 Karta terenu MPZP**

*Dla terenu 29MU, RM (pow. 2,47 ha) wprowadza się następujące ustalenia:*

*1) Przeznaczenie terenu:*

*a) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.*

*b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy oraz modernizację, remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków;*

*2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*

*a) podstawową formę nowej zabudowy stanowi wolnostojący pojedynczy lub bliźniaczy jednorodzinny budynek mieszkalny;*

*b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację samodzielnej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, samodzielnej funkcji usługowej, lub łączenie tych funkcji w dowolnych proporcjach,*

*c) dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako funkcja towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu;*

*d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się budowę parterowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażu wolnostojącego lub wbudowanego;*

*e) dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych;*

*f) architektura budynków stanowić winna harmonijną i spójną całość nawiązując charakterem do istniejącej zabudowy wsi poprzez zastosowanie pokrewnych materiałów, wspólnych form geometrii dachu oraz elementów małej architektury i detalu architektonicznego;*

*g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachodachówką; dopuszcza się użycie innych elementów dachówkopodobnych w ciepłej gamie kolorystycznej właściwej dla wyrobów ceramicznych;*

*h) ogrodzenie ażurowe o wysokości min. 0,6 m od poziomu terenu; nie dopuszcza się stosowania prefabrykowanych pełnych ogrodzeń żelbetowych i betonowych;*

*3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*

*a) wymaga się utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 40 % powierzchni działki (nie dotyczy działek pełniących funkcję jedynie dojazdów);*

*b) właściciele zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne stanowiące ich własność oraz mają obowiązek zapewnić dostęp odpowiednim służbom do rowów publicznych w celu ich utrzymania i konserwacji;*

*4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury materialnej: obowiązuje ochrona zabytkowych budynków oznaczonych na rysunku planu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 3.*

*5) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy;*

*6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 03KD-L, oraz 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 29KD-W i 30KD-W oraz od linii rozgraniczającej drogi znajdującej się poza granicą opracowania;*

*b) dopuszcza się remonty, przebudowy i modernizacje przekraczających linie zabudowy obiektów istniejących bez możliwości rozbudowy i nadbudowy w części przekraczającej linię zabudowy;*

*c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;*

- d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6
- e) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy
- f) wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, łącznie nie więcej niż 9,0 m;
- g) wysokość budowli rolniczych i budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie większa niż 9,0 m;
- h) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie mniejsza niż 8,0 m;
- i) wysokość posadowienia posadzki parteru nie większa niż 50 cm od poziomu terenu przy głównym wejściu;
- j) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° a 50°; dla budowli rolniczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy;
- 8) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się scalenia i podział;
  - b) podział terenu na działki indywidualne na zasadach określonych w obowiązujących przepisach; pod warunkiem uwzględnienia niżej wymienionych parametrów:
    - powierzchnia pojedynczej działki nie powinna być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
    - szerokość pojedynczej działki nie może być mniejsza niż 20 m; powyższe parametry nie dotyczą działek pełniących funkcję jedynie dojazdów;
- 9) Zasady kształtowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd do terenu z drogi lokalnej 03KD-L, z dróg wewnętrznych 29KD-W i 30KD-W oraz z drogi znajdującej się poza granicą opracowania;
  - b) parkowanie na terenie własnym działki;
  - c) zaopatrzenie w wodę: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7 ust.7 pkt 2;
  - d) odprowadzenie ścieków: zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 7 ust.7 pkt 3;
  - e) odprowadzenie wód opadowych w granicach własnych działek; dopuszcza się retencjonowanie;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nN;
  - g) ogrzewanie indywidualne z użyciem niskoemisyjnych nośników energii;
  - h) gospodarka odpadami regulowana przepisami odrębnymi;
- 10) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu nie przewiduje się innych niż dotychczasowe formy zagospodarowania i użytkowania terenu; nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla potrzeb terenu;
- 11) Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej: nie dotyczy;
- 12) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe: nie dotyczy;
- 13) Warunki wynikające z przepisów szczególnych: maksymalny dopuszczalny poziom hałasu przyjmując jak dla odpowiednio występującej funkcji, według obowiązujących przepisów;

Pruszcz Gdański, 15.04.2024.

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 Więcek (Wolskiej) Agnieszki prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/1196/2023 dot. udziału 3/32 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 35/4 zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem garażowo- gospodarczym, położoną w miejscowości Bierkowo przy ul. Kościelnej nr 7 KW nr SL1S/00023712/0 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 20 906 zł wartości rynkowej co oznacza, że udział procentowy w masie upadłości dot. udziału w prawie własności w/w nieruchomości wynosi 100 %.

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

Niniejsze zestawienie wydrukowano i podpisano w 2 egzemplarzach, po jednym jako załącznik do każdej kopii operatu.

