

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 Kulice przy ulicy Leśnej nr 9
działka nr 151/3 obręb ewidencyjny Kulice
gmina Pelplin, powiat tczewski
KW nr GD1T/00012769/0

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 31.05.2024 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 151/3. Nieruchomość położona w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9 obręb ewidencyjny Kulice zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 89,11 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 28,00 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1T/00012769/0.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 1/12 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa	34 046 zł
	<i>słownie: trzydzieści cztery tysiące czterdzieści sześć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	25 535 zł
	<i>słownie: dwadzieścia pięć tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 31.05.2024 r.

**Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzecznawca 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	9
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	12
6. ANALIZA RYNKU	16
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	17
7.1. METODYKA WYCENY	17
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	22
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	24

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 151/3. Nieruchomość położona w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9 obręb ewidencyjny Kulice zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 89,11 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 28,00 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1T/00012769/0.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/12 prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 151/3 obszaru 900 m². Nieruchomość położona w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 89,11 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 28,00 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 GD1T/00012769/0
- Wypis i mapa z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 15.05.2024 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Pelplin

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 31.05.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 31.05.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 15.05.2024 r.
- Data oględzin nieruchomości: 15.05.2024 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 17.05.2024 r. księgi wieczystej KW nr GD1T/00012769/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Tczewie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1T/00012769/0

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Gmina: Pelplin
Miejscowość: Kulice
Numer działki: 151/3
Obszar: 0,0900 ha
Sposób korzystania: Niezabudowana Działka Gruntu

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Zbigniew Jan Pawłowski i Elżbieta Pawłowska - wspólność ustawowa majątkowa
małżeńska - udział - 1/1

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

1. OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM
PRAWNYM. PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI WPISANEMU NA RZECZ ZBIGNIEWA
JANA PAWŁOWSKIEGO ZABEZPIECZAJĄCE PRAWO WŁASNOŚCI SPADKOBIERCÓW.

OSOBY FIZYCZNE:

- TADEUSZ PAWŁOWSKI;
 - MACIEJ RYSZARD PAWŁOWSKI;
 - DOROTA PAWŁOWSKA;
 - TOBIASZ BŁAŻEJ PAWŁOWSKI;
 - KINGA BARBARA SKÓROWSKA;
 - AMELIA FAUSTYNA PAWŁOWSKA
2. OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM
PRAWNYM. PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI TADEUSZA PAWŁOWSKIEGO

(SPADKOBIERCY ZBIGNIEWA JANA PAWŁOWSKIEGO) ZABEZPIECZAJĄCE PRAWO
WŁASNOŚCI SPADKOBIERCÓW.

OSOBY FIZYCZNE:

- PAULINA ELŻBIETA PAWŁOWSKA;
- LENA WIKTORIA PAWŁOWSKA
- FABIAN TADEUSZ PAWŁOWSKI
- ALAN GRACJAN PAWŁOWSKI

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

brak wpisów.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 09.04.2024 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	tczewski
Jednostka ewidencyjna:	221404_5, Pelplin - G
Obręb:	0003, Kulice

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
151/3	0,0900	RV	0,0300
		B	0,0600
Powierzchnia łączna [ha]			0,0900

Nr ewidencyjny:	331
Identyfikator:	221404_5.0003.331_BUD
Działka:	221404_5.0003.151/3
Adres lub położenie:	Kulice, ul. Leśna 9
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Kondygnacja nad/pod	2/1
Powierzchnia zabudowy [m ²]	106
<i>Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe</i>	
Nr ewidencyjny:	332
Identyfikator:	221404_5.0003.332_BUD
Działka:	221404_5.0003.151/3
Rodzaj wg KŚT:	pozostałe budynki niemieszkalne
Kondygnacja nad/pod	1/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	28
<i>Uwagi: położenie : Kulice ul. Leśna</i>	

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 XLI/391/2010 z późniejszymi zmianami Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010 r.; zmiana Uchwała LXVI/552/24 z dnia 28 marca 2024 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych obszar urbanizacji - istniejące zainwestowanie terenu.



Źródło: Rysunek MPZP

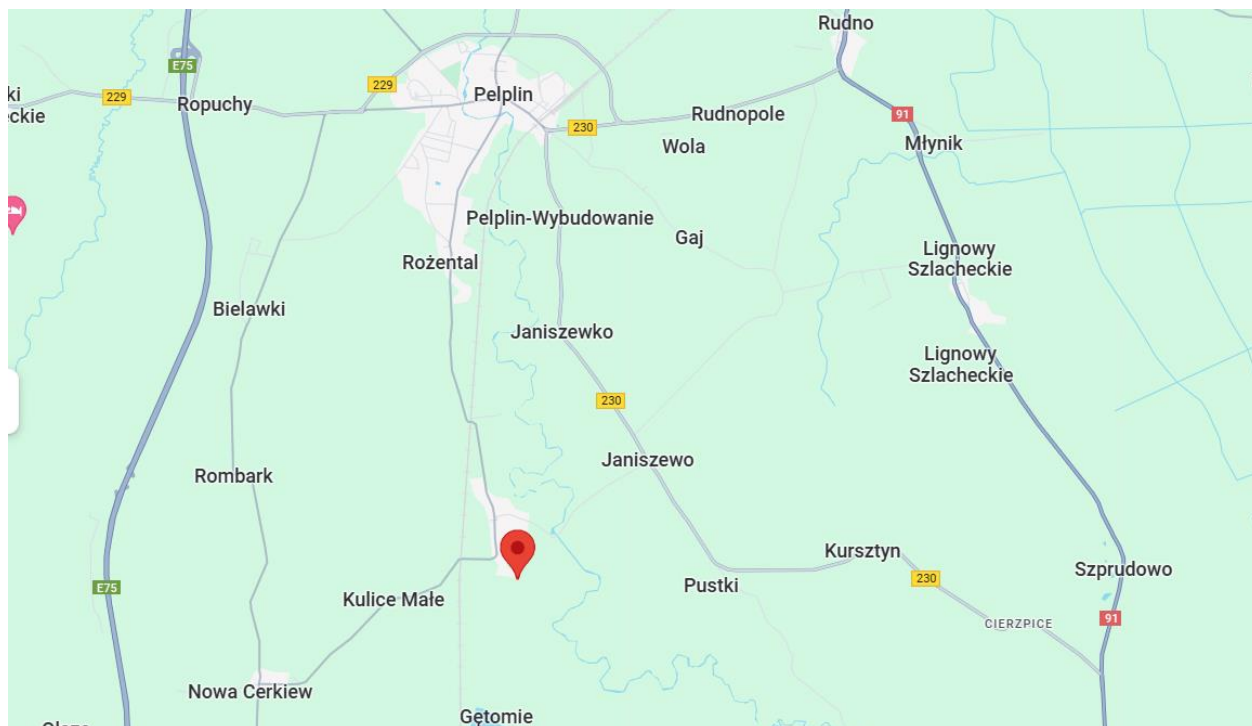
5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej, gmina Pelplin, powiat tczewski.

Kulice to wieś na Kociewiu położona w województwie pomorskim, w powiecie tczewskim, w gminie Pelplin. Miejscowość leży przy linii kolejowej nr 131 Chorzów Batory - Tczew. Wieś Kulice liczy blisko 800 mieszkańców. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców zmalała o 5,2%. W 2022 roku we wsi Kulice oddano do użytku 3 mieszkania (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 3,91 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo

oddanych mieszkaniach we wsi Kulice to 6,67 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 we wsi Kulice to 178,00 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.



Źródło: GoogleMap

Gmina Pelplin to gmina miejsko-wiejska. Należy do województwa pomorskiego, powiatu tczewskiego. Siedzibą gminy jest miasto Pelplin. Gmina Pelplin liczy około 17 tys mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 14,0% ludności powiatu. Gmina stanowi 20,2% powierzchni powiatu. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców zmalała o 2,6%. W 2019 roku w gminie Pelplin oddano do użytku 24 mieszkania. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,48 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Pelplin to 4 427 nieruchomości. Na

każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 272 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski.

Powiat tczewski położony jest w południowo-wschodniej części województwa pomorskiego; powiat obejmuje część Doliny Wisły, Pojezierza Starogardzkiego oraz niewielką część Żuław Wiślanych w odległości około 50 km od Gdańska. Powiat tczewski tworzą trzy gminy wiejskie: Subkowy, Tczew, Morzeszczyn, gminy miejsko-wiejskie Gniew, Pelplin i miasto Tczew. Przez teren powiatu przebiegają drogi międzynarodowe łączące Trójmiasto z zresztą kraju, a także magistrala kolejowa umożliwiająca transport pomiędzy Pomorzem a Górnym Śląskiem. Dzięki dogodnemu położeniu oraz dobrym warunkom glebowo-klimatycznym, podstawową działalnością na terenie powiatu jest rolnictwo i przemysł.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

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



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w południowo wschodniej części miejscowości, w odległości około 1 km od jej centrum. W miejscowości znajduje szkoła, punkty handlowe i usługowe oraz Kościół Rzymskokatolicki. W południowo zachodniej części miejscowości znajduje się przystanek kolejowy Kulice Tczewskie.

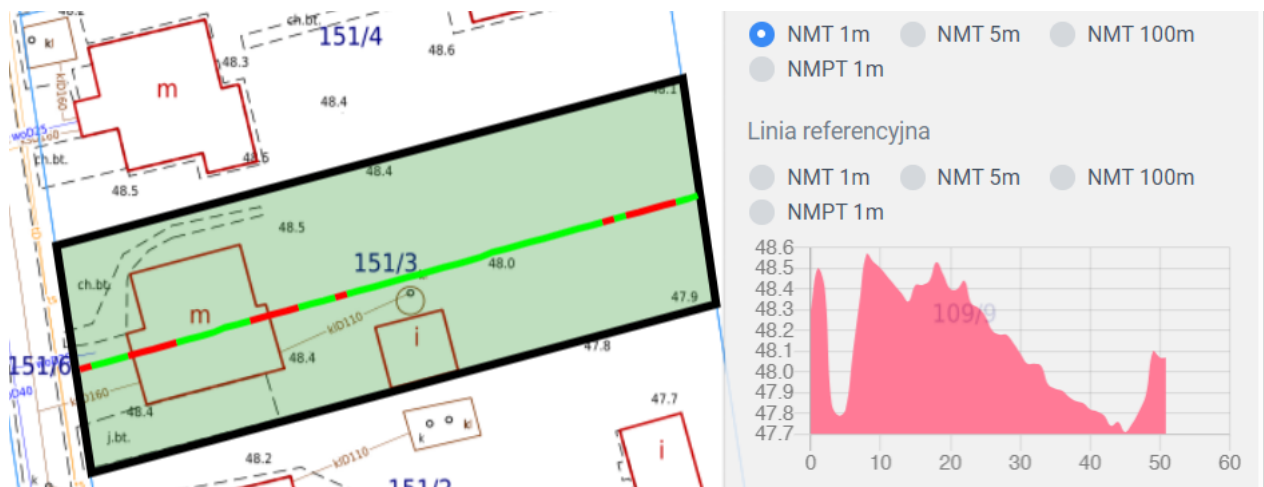
Przedmiotowa nieruchomości posiada dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej - ulicy Leśnej.

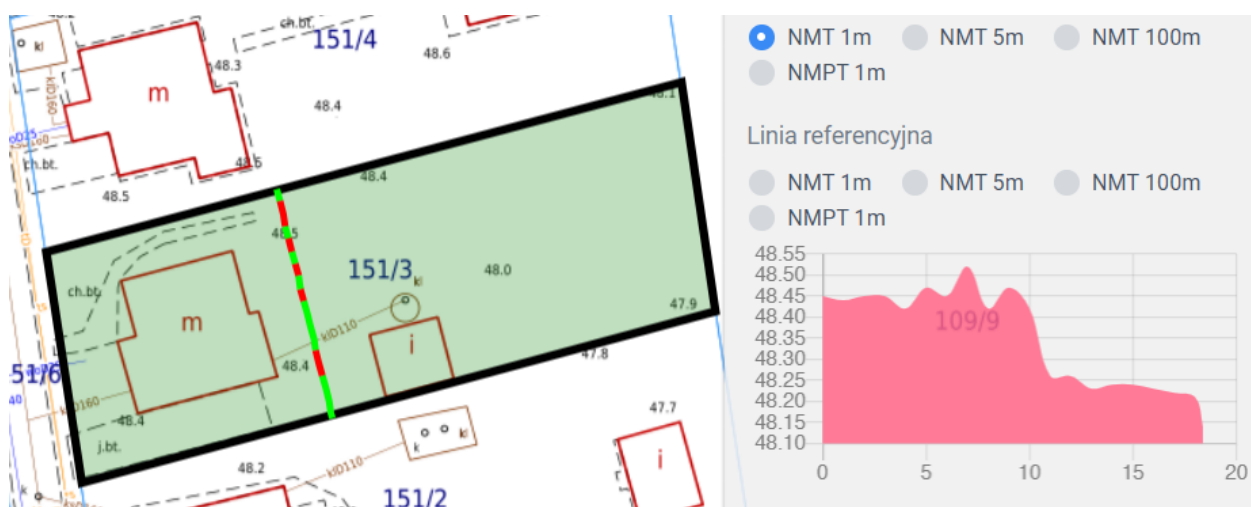
Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ położona w odległości około 500 m od głównej ulicy miejscowości - ulicy Pełplińskiej, która łączy Kulice z odległym o około 6 km Pełplinem.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 151/3 obszaru 900 m². Obszar w kształcie zbliżonym do prostokąta jest ogrodzony, jego zachodni bok przylega do nieutwardzonej drogi - ulicy Leśnej.

Nieruchomość położona jest na obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu.





Źródło: Geoportal

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, podpiwniczony budynek został wybudowany w latach 80-tych XX w., jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekryty płytami eternitu. Na podstawie okazanej dokumentacji projektowej przyjęto powierzchnię użytkową, która wynosi 89,11 m².

Układ funkcjonalny budynku.

Piwnica:

- Garaż:
- Kotłownia +skład opału:
- Piwnica:
- Pralnia:
- Komunikacja:
- Hydrofornia:

Parter:

- Kuchnia:
- Pokój:

- Pokój:
- Aneks jadalny (aktualnie pokój):
- Hall:
- Sień:
- WC:
- Łazienka:
- Poddasze:**
- Pokój:
- Pokój:
- Komunikacja:
- Stryzek:

Standard wykończenia

Parter:

- przedpokój - podłoga w części wykładzina PCV a w części terakota, ściany tynk ozdobny i tynk zwykły malowany,
- pokój - pokój po remoncie, podłoga panele, ściany tynk z gładziami malowany, w części tapety, wymieniony grzejnik panelowy. W pokoju znajduje się wyjście na taras. Taras betonowy, bez okładziny, balustrada stalowo drewniana,
- kuchnia - podłoga gres, ściany - jedna ściana tynk ozdobny, w ciągu roboczym oraz jedna ściana do wysokości ok. 1,42 m gres, pozostałe ściany tynk malowany. Na wyposażeniu pomieszczenia zabudowa meblowa oraz urządzenia AGD,
- pokój - podłoga płyta, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga płyta, ściany tynk malowany,
- łazienka - podłoga terakota, ściany częściowo tynk malowany, częściowo glazura do wysokości ok. 1,3 m. Na wyposażeniu łazienki są wanna, toaleta,
- WC - podłoga wykładzina PCV, ściany do wysokości ok. 2,15 m wykładzina PCV powyżej tynk ozdobny. Na wyposażeniu pomieszczenia miska ustępowa, drzwi harmonijkowe.

Poddasze użytkowe:

- przedpokój - podłoga wykładzina PCV, ściany do wysokości 1,35 m płyta pilśniowa meblowa oraz tynk malowany,
- pokój (zaadaptowany stryżek) - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- pokój - podłoga wykładzina PCV, ściany tynk malowany, sufit wyłożony płytą pilśniową meblową. Stolarka okienna - surowy montaż, brak wykończenia,
- strych - łazienka - podłoga wylewka cementowa, ściany tynk surowy, płyta meblowa, wykładzina PCV. Pozostała część strychu - stan surowy.
- schody na poddasze monolityczne, malowane farbą olejną.

Piwnica

- kotłownia oraz pomieszczenia piwniczne ściany surowe malowane, wylewki betonowe,
- pralnia - podłoga terakota, ściany w części glazura w części tynk malowany,
- garaż - wylewka betonowa, ściany tynk surowy.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną
- wodnokanalizacyjną z sieci gminnej
- centralne ogrzewanie zasilane z kotła na paliwo stałe.

Stolarka okienna na parterze i poddaszu PCV, w piwnicy drewniana. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa na ramiaku drewnianym starego typu (w jednym z pokoi na parterze wymieniona na nową).

Budynek nieocieplony. Przy głównym wejściu zainstalowano windę dla osób niepełnosprawnych. Winda, zgodnie z oświadczeniem, zakupiona z Funduszu PFRON w związku z powyższym nie została ujęta w wycenie.

Na posesji znajduje się również budynek gospodarczy wybudowany w latach 80-tych XX w. Budynek murowany w technologii tradycyjnej, niepodpiwniczony, kryty jednospadowym dachem o konstrukcji drewnianej, przekrytym papą. W budynku podłoga wylewka cementowa, ściany tynk niskiej klasy.

Posesja jest ogrodzona i zagospodarowana.

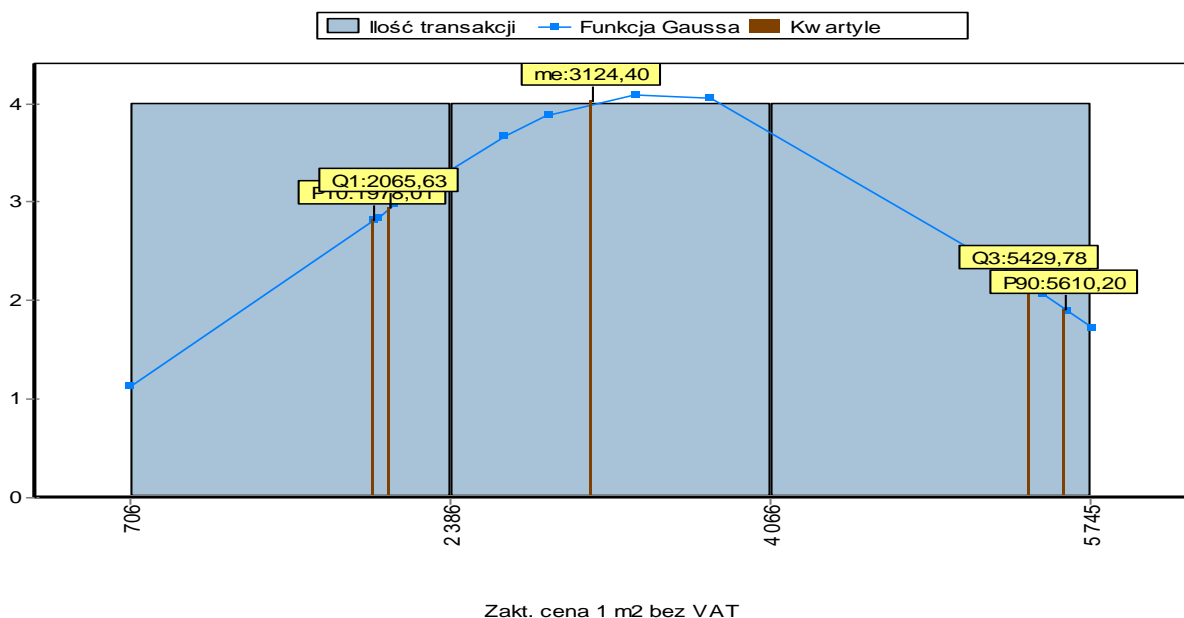
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 15.05.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny - do remontu kapitalnego,
- w części obejmującej budynek gospodarczy - do remontu,
- w części działki -zagospodarowana.

6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gmin Pelplin oraz sąsiednich o podobnym charakterze to jest Gniew i Subkowy od czerwca 2023 do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

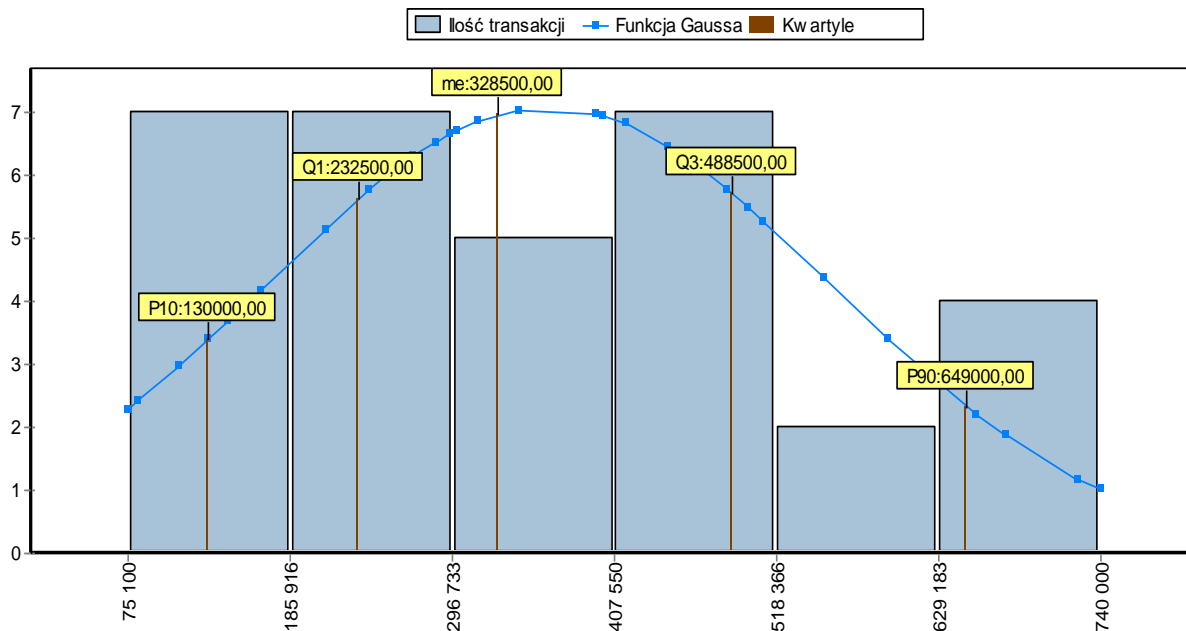
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 2.065,63 zł/m² do 5.429,78 zł/m², przy wartości przeciętnej 3.124,40 zł/m².

Dla lepszego obrazu rynku przeanalizowano również ceny za nieruchomości na badanym rynku.

Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych



Zakt.cena bez VAT

Ceny transakcyjne za nieruchomości w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 232.500 zł do 488.500 zł, przy wartości przeciętnej 328.500 zł.

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. METODYKA WYCENY

Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

Wartość rynkową nieruchomości stanowi (zgodnie z art.151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy

kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

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

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

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

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

Metoda porównywania nieruchomości parami.

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

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

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

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

Tabela 1 Cechy rynkowe i ich wagi

Cecha	Waga	Zróznicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	33%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia budynku- cecha określająca wpływ wielkości powierzchni budynku na wartość	20%	średnia duża
Powierzchnia działki - cecha określająca wpływ powierzchni działki na wartość	17%	powyżej 1100 m ² od 800 - 1100 m ² od 500 - 800 m ² do 500 m ²
Stan techniczny budynku- cecha określająca wpływ stanu technicznego budynków na wartość	25%	do remontu do remontu kapitalnego
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej na wartość	5%	dobra średnia

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w drugiej połowie XX wieku w porównywalnym stanie technicznym

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

Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9												
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Pelplin ul. Konopnickiej		Objekt nr 2 Rożental ul. Słoneczna		Objekt nr 3 Gniew ul. Konopnickiej		Objekt nr 4 Pelplin ul. Kraszewskiego	
					poprawki i w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cena rynkowa prawa w zł			0	510 000	lut 24	gru 23	wrz 23	415 000	415 000	415 000	sie 23
	data transakcji / wyceny	C _{max}	510 000	31.05.2024		136,10	160,00	167,48				111,00
	powierzchnia użytkowa budynku w m ²	C _{min}	415 000	89,11		600	1160	836				392
	powierzchnia działki w m ²	Δ C	95 000	900								
cena skorygowana na dzień wyceny												
1	Lokalizacja	33%	31 350	średniokorzystna	korzystna	-31350	średniokorzystna	0	korzystna	-31350	korzystna	-31350
2	Powierzchnia budynku	20%	19 000	średnia	duża	-19000	duża	-19000	duża	-19000	średnia	0
3	Powierzchnia działki	17%	16 150	od 800 - 1100 m ²	od 500 - 800 m ²	5383	powyżej 1100 m ²	-5383	od 800 - 1100 m ²	0	do 500 m ²	10767
4	Stan techniczny budynku	25%	23 750	do remontu kapitalnego	do remontu kapitalnego	0	do remontu	-23750	do remontu	-23750	do remontu	-23750
5	Dostępność komunikacyjna	5%	4 750	średnia	dobra	-4750	średnia	0	dobra	-4750	dobra	-4750
	Suma					-49717		-48133		-78850		-49083
Wartość po poprawkach					460 283 zł		401 867 zł		406 150 zł		365 917 zł	
Wartość rynkowa nieruchomości												
408 554 zł												
<i>słownie: czterysta osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt cztery złote</i>												

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/12.

Wartość udziału 1/12 określono jako wartość ułamka 1/12 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{1/12} = 408\,554 \text{ zł} \times 1/12 = 34\,046 \text{ zł}$$

$$Wn_{1/12} = 34\,046 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści cztery tysiące czterdzieści 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 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:

$$Wn_{1/12} = 34\,046 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 25\,535 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 25\,535 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 1/12 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa	34 046 zł
	<i>słownie: trzydzieści cztery tysiące czterdzieści sześć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	25 535 zł
	<i>słownie: dwadzieścia pięć tysięcy pięćset trzydzieści pięć 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 GD1T/00012769/0 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. 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. Rzeczoznawca majątkowy oświadcza, że nie jest powiązany ani z nabywcą ani sprzedawcą nieruchomości, a niniejsze opracowanie zostało sporządzone bezstronnie i wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów.
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, 31.05.2024 r.

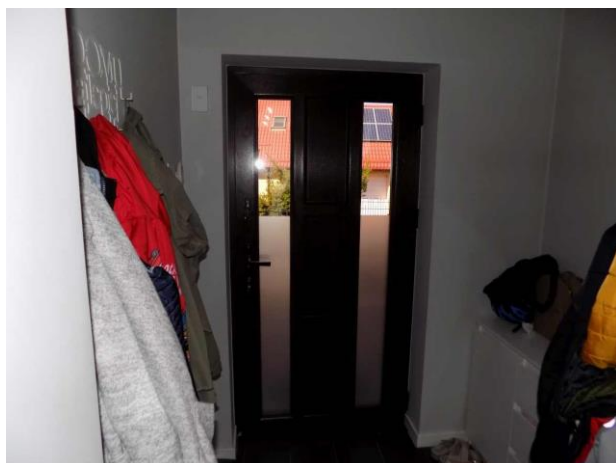
**Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 4705**

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

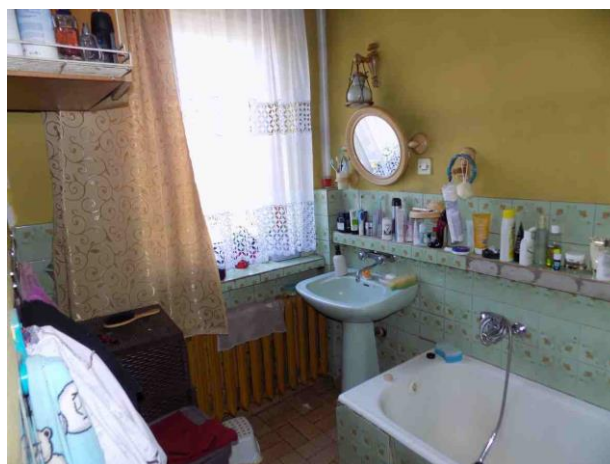
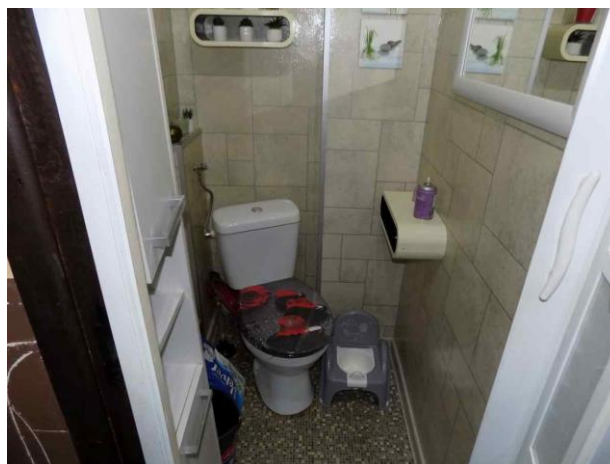
1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

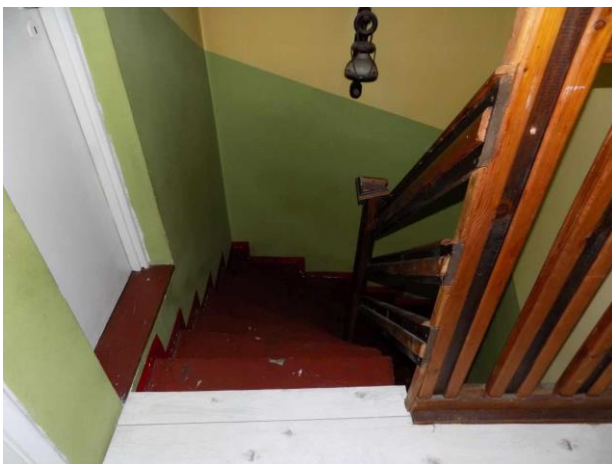
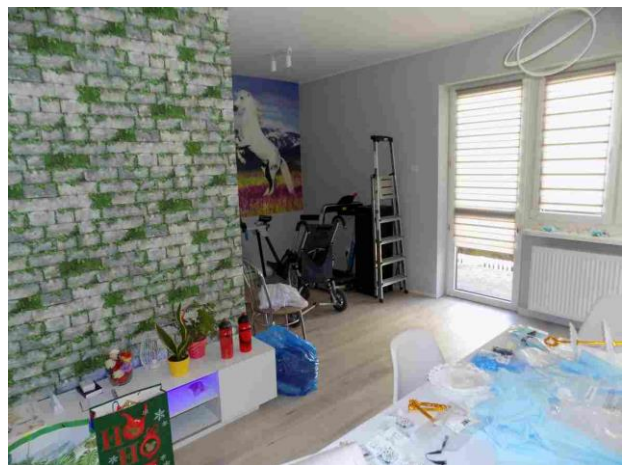
Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 15.05.2024 r.



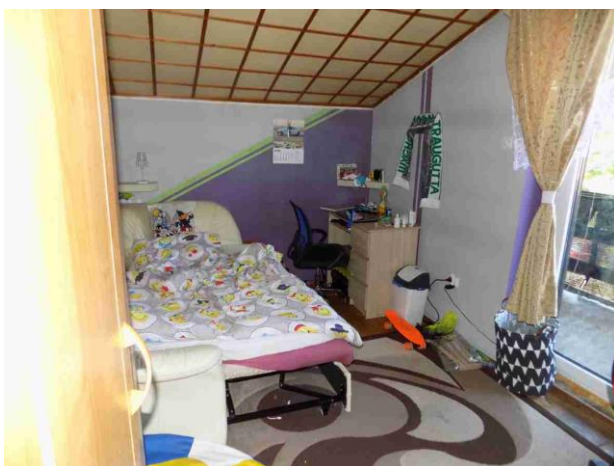
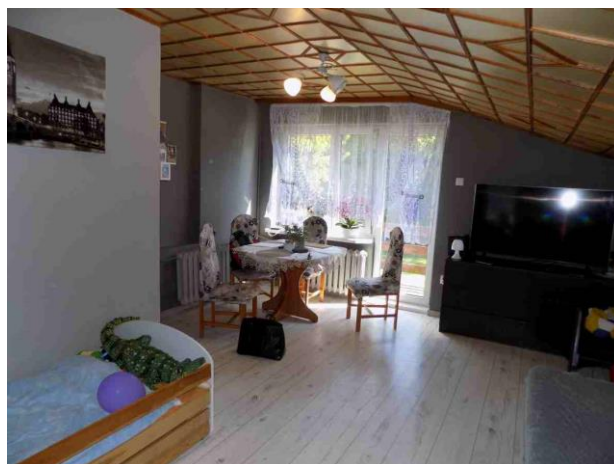
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9, działka nr 151/3, obręb ewidencyjny Kulice
KW nr GD1T/00012769/0



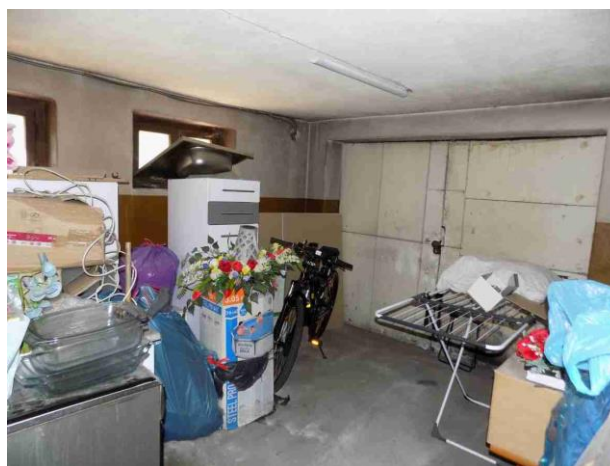
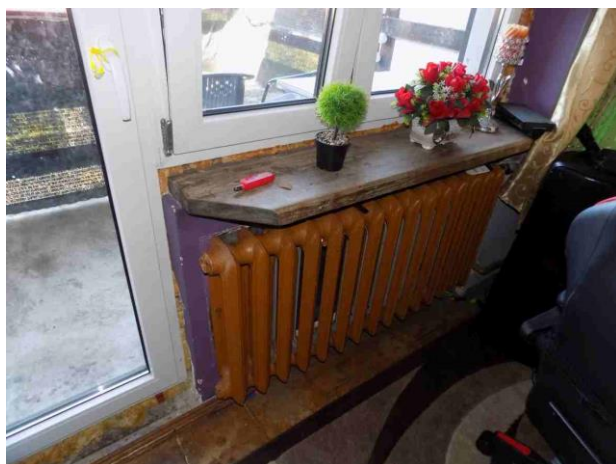
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9, działka nr 151/3, obręb ewidencyjny Kulice
KW nr GD1T/00012769/0



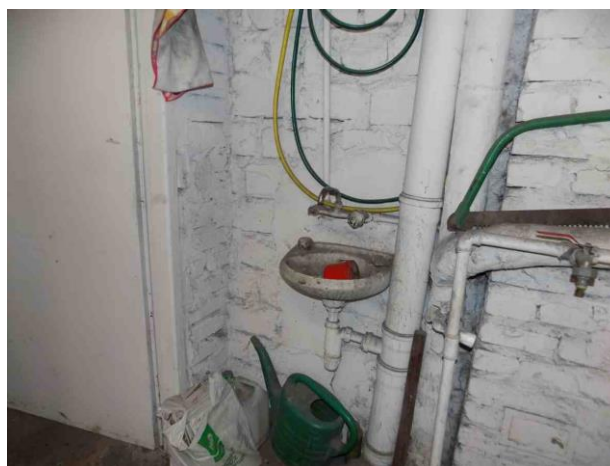
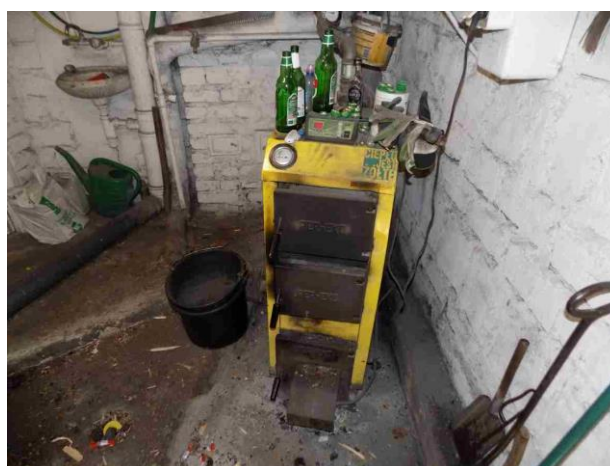
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9, działka nr 151/3, obręb ewidencyjny Kulice
KW nr GD1T/00012769/0



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9, działka nr 151/3, obręb ewidencyjny Kulice
KW nr GD1T/00012769/0



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9, działka nr 151/3, obręb ewidencyjny Kulice
KW nr GD1T/00012769/0



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Kulice przy ulicy Leśnej nr 9, działka nr 151/3, obręb ewidencyjny Kulice
KW nr GD1T/00012769/0



Pruszcz Gdański, 31.05.2024.

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 Skórowskiej Kingi prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/161/2024 dot. udziału 1/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 151/3 zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym, położoną w miejscowości Kulice przy ul. Leśnej 9 KW nr GD1T/00012769/0 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 34 046 zł wartości rynkowej co zgodnie z informacją Syndyka 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.

