

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 Borcz przy ulicy Wesolej
działka nr 295 obręb Borcz gmina Somonino, powiat kartuski
KW nr GD1R/00036221/9

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 31.03.2023 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 295 obszaru 500 m² położoną w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej . Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 110,3 m², objęta księgą wieczystą KW nr GD1R/00036221/9. Zakresem wyceny objęto określenie wartości udziału 1/2 w nieruchomości.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa udziału 1/2
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość nieruchomości	183 000 zł
	<i>słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	128 100 zł
	<i>słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy sto złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 31.03.2023 r.

**Autor Operatu szacunkowego
Rzecznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
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	4
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.....	7
5.3. STAN OTOCZENIA	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	13
6. ANALIZA RYNKU	16
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	18
7.1. METODYKA WYCENY	18
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19
8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU	21
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 położonej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej stanowiącej działkę nr 295 obszaru 500 m², objętej księgą wieczystą KW nr GD1R/00036221/9.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Borcz (obręb Borcz) przy ulicy Wesolej stanowiącej działkę nr 295 obszaru 500 m². Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 110,3 m². Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zleceniodawca: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego Grzegorza Wichrowskiego

3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r z późniejszymi zmianami.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1R/00036221/9
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 06.02.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Somonino

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 31.03.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 31.03.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 06.02.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 06.02.2023 r.

5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez **stan nieruchomości** - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

5.1. STAN PRAWNY

5.1.1. Księga wieczysta

Podczas badania w dniu 17.02.2023 r. księgi wieczystej KW nr GD1R/00036221/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Kartuzach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1R/00036221/9

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie
Powiat : kartuski
Gmina: Somonino
Miejscowość: Borcz
Numer działki: 295
Obszar: 0,0500 ha
Sposób korzystania: Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane
lub w trakcie zabudowy

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Beata Ewa Klein - udział - 1/2
Łukasz Daniel Gawkowski - udział - 1/2

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Ostrzeżenie - komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kartuzach Kamil Kasperski prowadzi egzekucję z ułamkowej części nieruchomości - udziału 1/2 Łukasza Gawkowskiego w sprawie KM 369/22 na wniosek wierzyciela Getin Noble Bank Spółka Akcyjna w Warszawie.

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

brak wpisów.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości zgodnie informacją z rejestru gruntów

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 30.01.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kartuski
Jednostka ewidencyjna:	220505_2, Somonino
Obręb:	0001, Borcz

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
295	0,0500	Bp	0,0500

Powierzchnia łączna [ha]	0,0500
--------------------------	--------

Nr ewidencyjny:	283
Identyfikator:	220505_2.0001.283_BUD
Działka:	220505_2.0001.295
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Kondygnacja nad/pod	2/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	71

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planie miejscowym. Zgodnie z punktem 2 Art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania

Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLIII/420/2022 Rady Gminy Somonino z dnia 14 września 2022 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 18.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Źródło: Rysunek MPZP

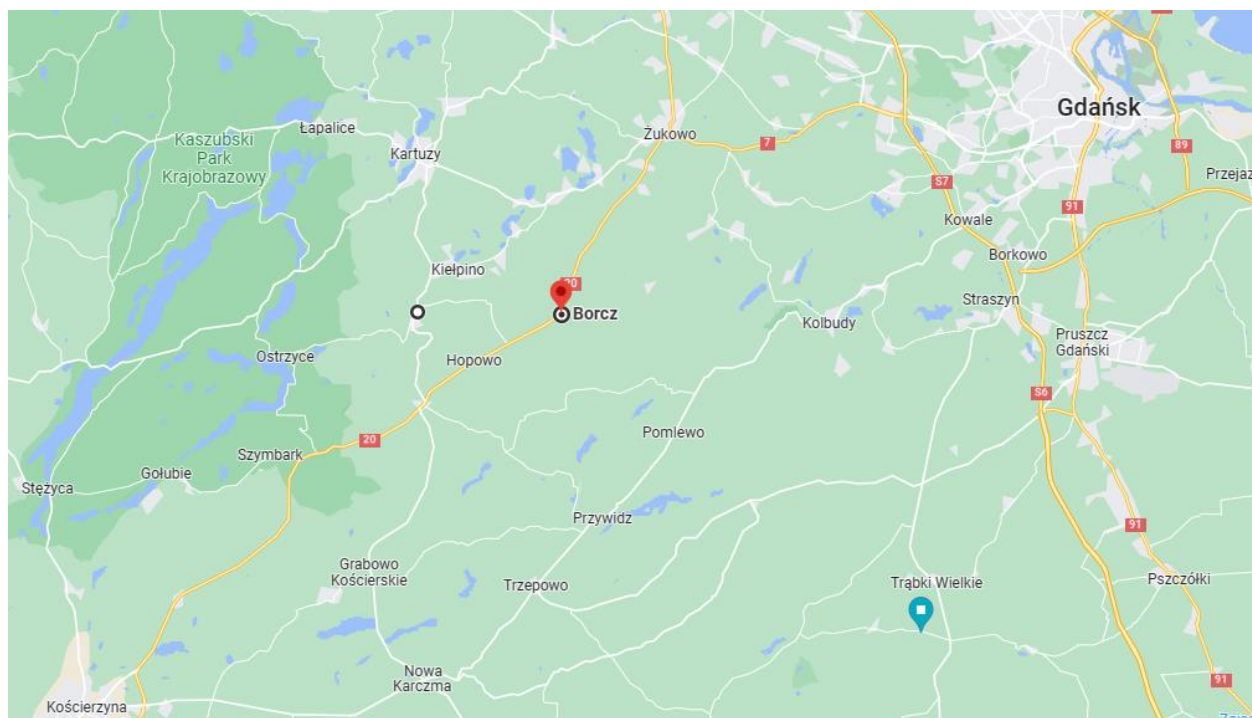
5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej, gmina Somonino, powiat kartuski.

Borcz to kaszubska wieś w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim, w gminie Somonino, przy drodze krajowej nr 20 Stargard - Szczecinek - Gdynia, na turystycznym szlaku Wzgórz Szymbarskich. Siedziba sołectwa Borcz, w skład którego wchodzi również: Borcz-Leśniczówka, Mały Dwór i Patoka. W Borczu znajduje się dwór (obecnie przekształcony na hotel) z parkiem, a na północ od miejscowości położony jest rezerwat przyrody Jar Rzeki Raduni. Wieś Borcz liczy około 700 mieszkańców. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 28,1%. W 2021 roku we wsi Borcz

oddano do użytku 4 mieszkania (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom). 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Borcz to 6,00 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 2021 roku we wsi Borcz to 220,80 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 Somonino to wiejska gmina w województwie pomorskim, w powiecie kartuskim. Gmina położona jest w środkowej części województwa pomorskiego na terenie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, u stóp wzniesień, zwanych Wzgórzami Szymbarskimi. Gmina Somonino graniczy od północy z gminą Kartusy, od północnego wschodu z gminą Żukowo, od zachodu z gminą Stężyca, od wschodu z gminą Przywidz,

a od południa z gminą Kościerzyna. Główną dziedziną gospodarki w gminie Somonino jest rolnictwo, Ze względu na dobre warunki środowiskowe w gminie Somonino istnieją dobre warunki dla rozwoju turystyki i wypoczynku, dlatego drugą dziedziną gospodarki w Somoninie jest stale rozwijająca się turystyka. Gmina Somonino ma 10 814 mieszkańców, z czego 48,9% stanowią kobiety, a 51,1% mężczyźni. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 22,1%. Średni wiek mieszkańców wynosi 35,1 lat i jest znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. W 2019 roku w gminie Somonino oddano do użytku 53 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 4,90 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Somonino to 2 662 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 248 mieszkań. 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 w gminie Somonino to 5,55 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 2019 roku w gminie Somonino to 141,60 m² 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 98,38% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 95,15% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 90,42% mieszkań posiada łazienkę, 83,51% korzysta z centralnego ogrzewania, a 0,30% z gazu sieciowego.

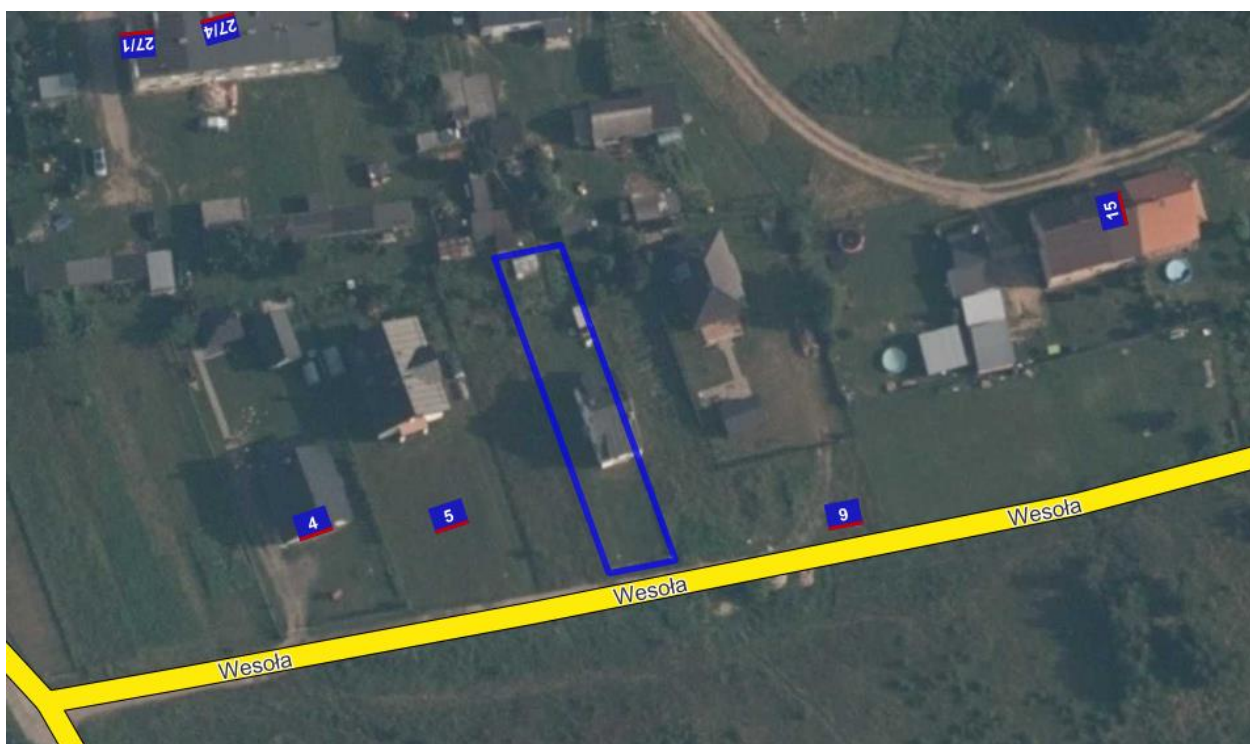
Powiat kartuski - położony jest w granicach Pojezierza Kaszubskiego. Stolicą tej krainy są Kartuzy. Powiat kartuski od północy sąsiaduje z powiatem wejherowskim, od

północnego zachodu z powiatem lęborskim, od zachodu z powiatem bytowskim, od południa z powiatem kościerskim i od południowego wschodu z powiatem gdańskim, a od wschodu Trójmiastem. Ogólna powierzchnia użytkowa gruntów wynosi ponad 112 tys. ha, z czego na użytki rolne przypada 56,1%, a na lasy blisko 30%. Blisko połowę powierzchni powiatu kartuskiego stanowią obszary podlegające różnym formom ochrony. W powiecie znaleźć można mnóstwo jezior, stwarzających dogodne warunki do wypoczynku. Korzystając z bogactwa środowiska naturalnego powiatu, turyści mogą spędzić czas urlopowy w gospodarstwach agroturystycznych, a także w licznych pensjonatach, motelach i hotelach, rozmieszczonych na całym obszarze. Obszar powiatu kartuskiego zamieszkuje dzisiaj 139 397 mieszkańców, z czego 50,1% stanowią kobiety, a 49,9% mężczyźni. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 33,9%. Średni wiek mieszkańców wynosi 36,0 lat i jest znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców powiatu kartuskiego w 2050 roku wynosi 178 665, z czego 89 859 to kobiety, a 88 806 mężczyźni. W 2019 roku w powiecie kartuskim oddano do użytku 1 529 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 10,97 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie kartuskim to 37 140 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. 52,7% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 47,3% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w powiecie kartuskim to 4,38 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 2019 roku w powiecie kartuskim to 118,30 m² 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 98,91% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 96,82% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 93,35% mieszkań posiada łazienkę, 87,12% korzysta z centralnego ogrzewania, a 21,87% z gazu sieciowego.

5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane o charakterze rolniczym, a także budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej wraz z zabudowaniami gospodarczymi, dalej znajduje się hotel wraz z restauracją Spichrz oraz budynki w zabudowie wielorodzinnej.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do nieutwardzonej drogi publicznej - ulicy Wesolej.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ położona jest ona przy drodze nr 20 łączącej Gdynię ze Szczecinkiem.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 295 obszaru 500 m². Obszar kształcie zbliżonym do prostokąta jest ogrodzony siatką leśną na słupach drewnianych, jego południowy bok przylega do nieutwardzonej ulicy Wesolej.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej wynoszącej 110,30 m², którą przyjęto na podstawie dokumentacji projektowej. Jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony budynek w trakcie budowy, jest pokryty dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej i przekrytym papą.

Podczas oględzin udostępniona została dokumentacja projektowa dotycząca budowy przedmiotowego budynku.

W dniu 10.07.2015 r. Wójt Gminy Somonino wydał Decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą. Decyzja ta stała się ostateczną w dniu 07.08.2015 r.

W dniu 28.08.2015 r. wydany został dziennik budowy, z którego wynika, że inwestycja prowadzona będzie w oparciu o pozwolenie na budowę nr B.6740.1635.2015.AS z dnia 28.08.2015 r.

Pierwszy wpis w Dzienniku Budowy pochodzi z dnia 3.09.2015 i dotyczy prac geodezyjnych polegających na wytyczeniu budynku na gruncie. Ostatni wpis datowany jest na 30.05.2017 r. i stwierdza, że wykonano wewnętrzną instalacje elektryczną.

Na podstawie dokumentacji projektowej przyjęto podstawowe dane liczbowe:

Długość:	12,30 m
Szerokość:	5,95 m
Wysokość:	8,98 m
Powierzchnia zabudowy:	71,90 m ²
Powierzchnia użytkowa:	110,30 m ²
Kubatura:	510 m ³

Układ funkcjonalny budynku

Parter

Korytarz/schody:	13,40 m ²
Kuchnia:	14,30 m ²
Pomieszczenie gospodarcze:	5,40 m ²
Pokój:	23,50 m ²
WC:	1,10 m ²
Suma:	57,70 m ²

Poddasze użytkowe

Korytarz/schody:	6,80 m ²
Pokój:	13,90 m ²
Garderoba:	4,70 m ²
Łazienka:	5,30 m ²
Pokój:	10,70 m ²
Pokój:	11,20 m ²
Suma:	52,60 m ²

Standard wykończenia

Parter:

Podłoga wylewka cementowa, ściany tynk malowany, w salonie jedna ściana wyłożona imitacją kamienia. W salonie przygotowano wyprowadzenia pod kominek. W pomieszczeniu gospodarczym umiejscowiono kotłownię. Ściany kotłowni tynk bez gładzi gipsowej niemalowany. W obrębie wewnętrznej klatki schodowej również tynk bez gładzi gipsowej niemalowany.

Poddasze użytkowe

Podłogi wylewka cementowa, ściany tynk (poza jednym pokojem) tynk bez gładzi gipsowej niemalowany. W jednym pokoju wykonano gładzie gipsowe i je pomalowano.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną,
- wodnokanalizacyjną z sieci gminnej,
- ciepła woda użytkowa z zasobnika ciepłej wody w pomieszczeniu gospodarczym,
- centralnego ogrzewania zasilaną z kotła na paliwo stałe.

Uwagi do stanu technicznego budynku

Dach budynku został przekryty papą przybitą do deskowania więźby, nie zostały wykonane okucia muru ogniowego oraz kominów jak również nie zostało wykonane opierzenie budynku. W wyniku niedostatecznego zabezpieczenia dachu woda zaczęła penetrować konstrukcję dachu oraz ściany zewnętrzne. W wielu miejscach widoczne są zacieki o dużych powierzchniach. Budynek nie jest zamieszkały i ze względów ekonomicznych utrzymywana w nim jest niższa temperatura. To może doprowadzić do częściowego przemrażania ścian w miejscach penetracji wody.

Posesja jest w niewielkim stopniu zagospodarowana.

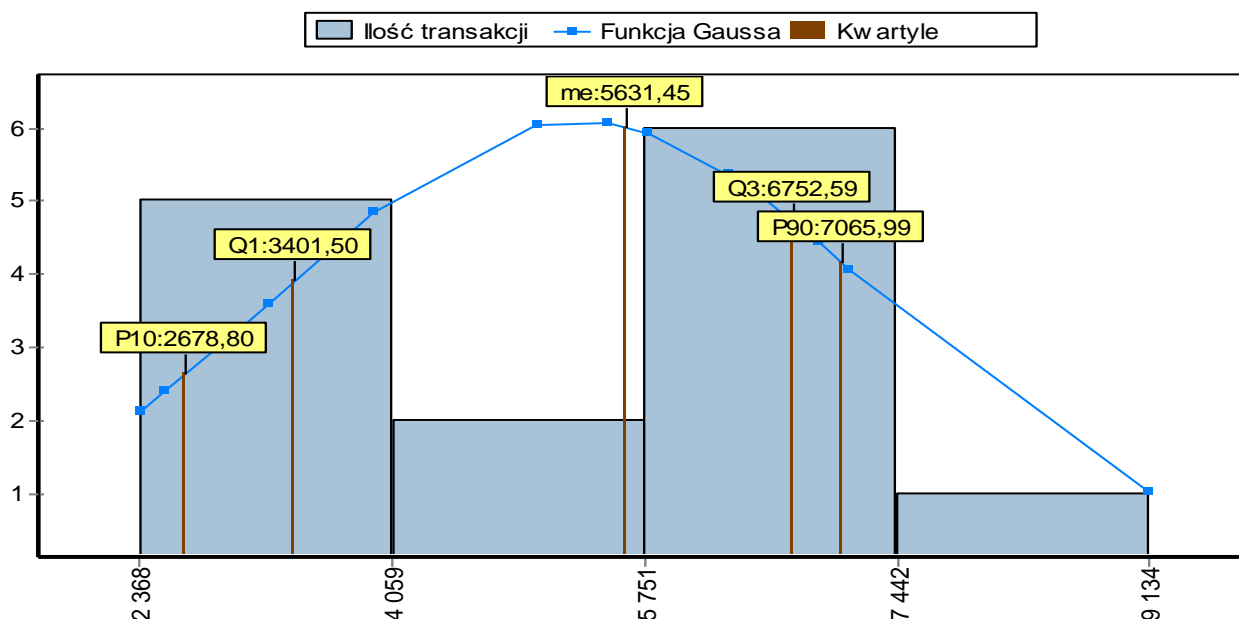
Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 06.02.2023 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono jako:

- w części obejmującej budynek mieszkalny -do częściowego wykończenia, dach wymaga pilnego remontu,
- w części działki - do zagospodarowania.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na gminy Somonino od marca 2021 do dnia wyceny. Dla potrzeb przedmiotowej analizy zbadano rozkład cen transakcyjnych 1 m² powierzchni użytkowej.

Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²

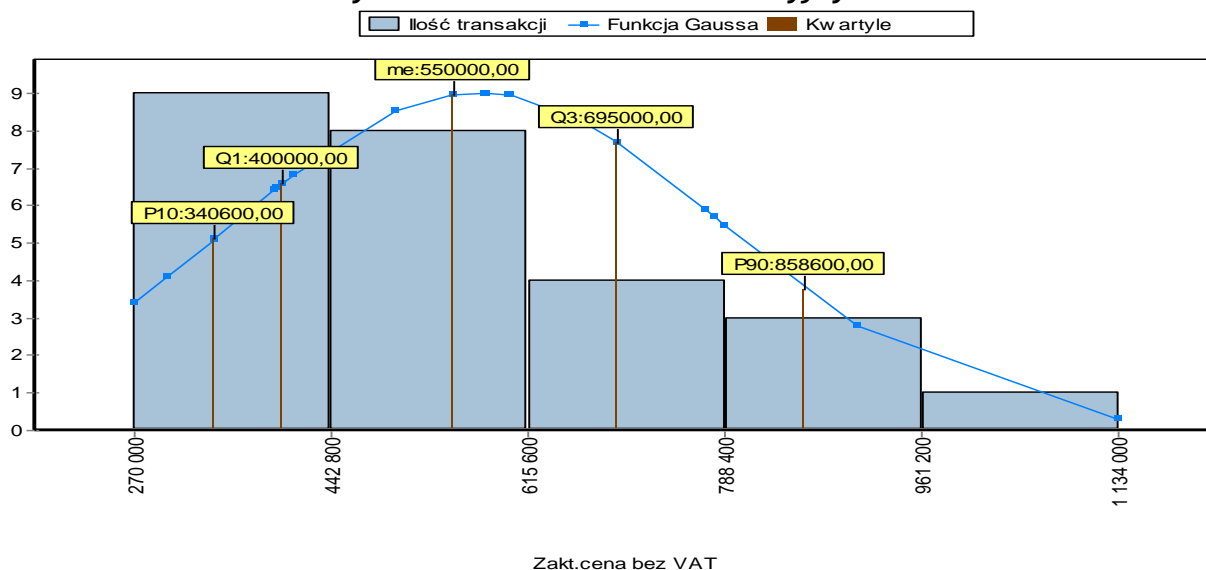


Zakt.cena 1m2 bez VAT

Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 2.678,80 zł/m² do 7.065,99 zł/m², przy wartości przeciętnej 5.631,45 zł/m².

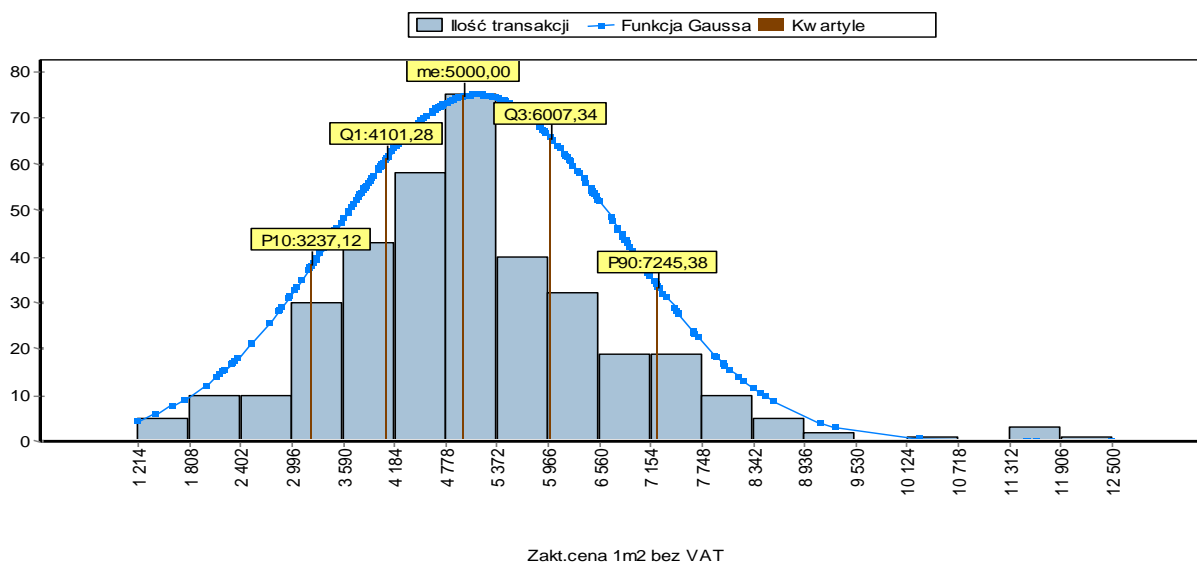
Dla lepszego obrazu rynku przeanalizowano również ceny za nieruchomości na badanym rynku.

Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych



Ceny transakcyjne za nieruchomości w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 400.000 zł do 695.000 zł, przy wartości przeciętnej 550.000 zł. Ze względu na niedużą ilość transakcji, analizę poszerzono o gminę Żukowo. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na gminy Somonino i Żukowo od marca 2021 do dnia wyceny wykazała.

Rysunek 3 Rozkład cen transakcyjnych za 1 m²



Ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku najczęściej zawierały się w przedziale od 3.237,12 zł/m² do 7.245,38 zł/m², przy wartości przeciętnej 5.000zł/m².

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	Zróźnicowanie cech
Lokalizacja	30%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia budynku	17%	średnia duża
Powierzchnia działki	18%	powyżej 700 m ² od 500 - 700 m ² do 500 m ²
Stan techniczny budynku	25%	do wykończenia/remontu do wykończenia/remontu w dużym zakresie
Dostępność komunikacyjna	10%	dobra zadowolająca

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. 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 Borcz przy ulicy Wesolej												
Lp.	Cechy porównawcze	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Objekt badany	Objekt nr 1 Łapino Kartuskie ul.Ślonecznikowa		Objekt nr 2 Pępowo ul.Armi Krajowej		Objekt nr 3 Borkowo ul.Brzozowa		Objekt nr 4 Somonino ul.Osiedłowa	
					poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł	poprawki w zł		
	cena rynkowa prawa w zł			0	555 472	450 000	385 000	500 000				
	data transakcji / wyceny	C _{max}	4 127	31.03.2023	lut 23	gru 22	paź 22	kwi 22				
	powierzchnia użytkowa budynku w m ²	C _{min}	3 226	110,30	134,60	122,00	100,00	155,00				
	powierzchnia działki w m ²	Δ C	901	500	760	789	660	684				
cena 1 m² skorygowana na dzień wyceny												
1	Lokalizacja	30%	270	małokrzyżna	korzystna	korzystna	korzystna	średniokorzystna	średniokorzystna	średniokorzystna	średniokorzystna	-135
2	Powierzchnia budynku	17%	153	średnia	średnia	średnia	średnia	średnia	średnia	średnia	duża	77
3	Powierzchnia działki	18%	162	do 500 m ²	powyżej 700 m ²	powyżej 700 m ²	powyżej 700 m ²	powyżej 700 m ²	od 500 - 700 m ²	od 500 - 700 m ²	od 500 - 700 m ²	-81
4	Stan techniczny budynku	25%	225	do wykończenia/remontu u w dużym zakresie	do wykończenia/remontu	do wykończenia/remontu u w dużym zakresie	do wykończenia/remontu u w dużym zakresie	do wykończenia/remontu u w dużym zakresie	do wykończenia/remontu u w dużym zakresie	do wykończenia/remontu u w dużym zakresie	do wykończenia/remontu u w dużym zakresie	0
5	Dostępność komunikacyjna	10%	90	zadowalająca	dobra	dobra	zadowalająca	zadowalająca	zadowalająca	zadowalająca	zadowalająca	0
	Suma				-747	-522	-90	-216	-135	-216	-135	-139
					3 380 zł	3 167 zł	3 634 zł	3 167 zł	3 850 zł	3 634 zł	3 226 zł	3 087 zł
					3 317 zł							
					366 000 zł							
<i>słownie: trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych</i>												

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/2.

Wartość udziału 1/2 określono wartością ułamka 1/2 wartości nieruchomości.

$$Wn_{1/2} = 366\ 000\ \text{zł} \times 1/2 = 183\ 000\ \text{zł}$$

$$Wn_{1/2} = 183\ 000\ \text{zł}$$

słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące 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: -20%

Suma 30%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_{1/2} = 256\ 200\ \text{zł} \times 1/2 = 128\ 100\ \text{zł}$$

$$Wm = 128\ 100\ \text{zł}$$

słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy sto złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość rynkowa udziału 1/2
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość nieruchomości	183 000 zł
	<i>słownie: sto osiemdziesiąt trzy tysiące złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	128 100 zł
	<i>słownie: sto dwadzieścia osiem tysięcy sto 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. Operat szacunkowy wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego zostało sporządzone.
3. Operat szacunkowy nie może być publikowany, powielany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw oraz 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 powoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w księdze wieczystej. W dziale IV KW nr GD1R/00036221/9- brak wpisów.
7. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
8. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
10. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
11. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
12. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny

13. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił wiarygodnych 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, 31.03.2023 r.

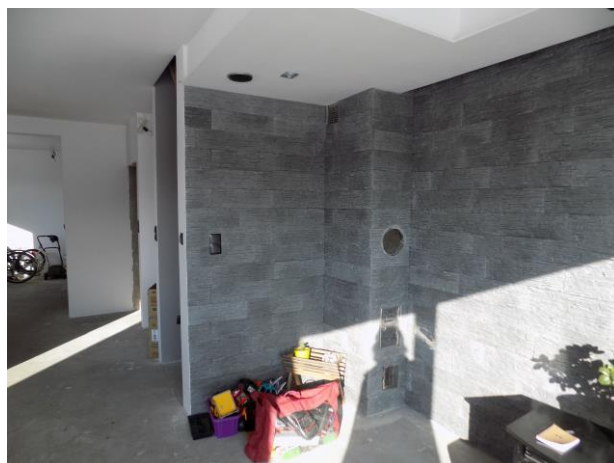
Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

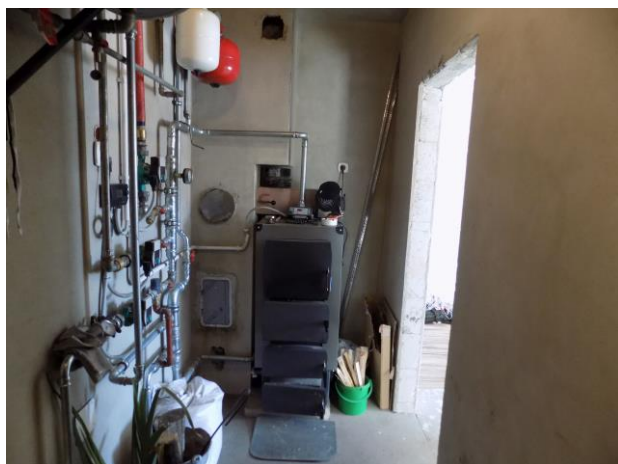
Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 06.02.2023 r.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesołej , działka nr 295, obręb Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej , działka nr 295, obręb Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



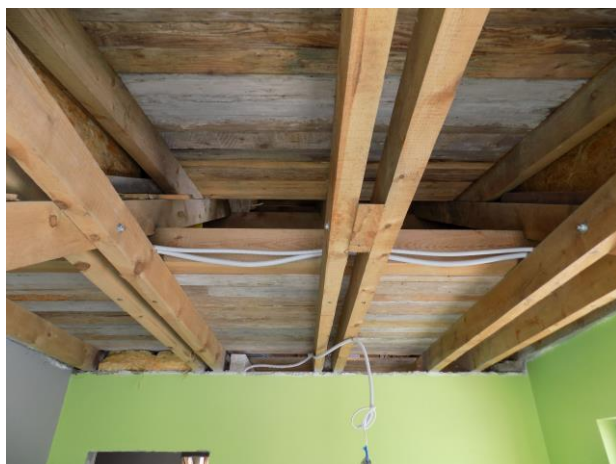
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesołej , działka nr 295, obręb Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Poddasze użytkowe



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej , działka nr 295, obręb Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Borcz przy ulicy Wesolej , działka nr 295, obręb Borcz
KW nr GD1R/00036221/9



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Borch przy ulicy Wesolej , działka nr 295, obręb Borch
KW nr GD1R/00036221/9

