

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 Grabówko
działka nr 292/37 obręb ewidencyjny Grabówko
gmina Nowa Karczma, powiat kościerski
KW nr GD1E/00041428/6

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 23.01.2024 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 292/37. Nieruchomość położona w miejscowości Grabówko, obręb ewidencyjny Grabówko, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1E/00041428/6.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 11/12 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 11/12	34 366 zł
	<i>słownie: trzydzieści cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	26 243 zł
	<i>słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście czterdzieści trzy złote</i>

Wartość służebności na udziale 11/12	34 366 zł
	<i>słownie: trzydzieści cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 23.01.2024 r.

**Autor Operatu szacunkowego
Rzeczoznawca 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
5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA	5
5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW	11
5.3.1. LOKALIZACJA	12
5.3.2. SĄSIĘDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	14
6. ANALIZA RYNKU	15
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	16
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	17
8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU	19
8.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ.....	19
8.3. WYCENA WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI	20
8.3.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA SŁUŻEBNOŚCI.....	20
8.4. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	21
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	23

Operat szacunkowy zawiera 25 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 292/37. Nieruchomość położona w miejscowości Grabówko, obręb ewidencyjny Grabówko, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1E/00041428/6.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 11/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 292/37 obszaru 8331 m². Nieruchomość położona w miejscowości Grabówko. 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 Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1E/00041428/6
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 14.12.2023 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Nowa Karczma.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 23.01.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 23.01.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 14.12.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 14.12.2023 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 20.12.2023 r. księgi wieczystej KW nr GD1E/00041428/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Kościerzynie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1E/00041428/6

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo:	pomorskie
Powiat :	kościerski
Gmina:	Nowa Karczma
Miejscowość:	Grabówko
Numer działki:	292/37
Obszar:	0,8331 ha
Sposób korzystania:	Grunty Orne I Nieużytki

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

1. Wiesław Męczykowski - udział - 1/12
2. Marcin Brunon Męczykowski - udział - 11/12

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

1. OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ - NASTĘPUJĄCE OBCIĄŻENIA Z NIERUCHOMOŚCI KW 3464 1/ SŁUŻEBNOŚĆ DROGI PRZEZ DZIAŁKĘ 292/36 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/35. WPISANO DNIA 2.10.2008 R. - TU PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI (DZ.KW. 2273-5/09) PRZEPISANO DNIA 2009-06-08.
2. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODZENIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK: 292/46 (KW 41545), 292/40 (KW 41546), 292/38 (KW 41547), 292/44 (KW 41548) NA PODSTAWIE § 5 UMÓW.
3. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/45 O TREŚCI § 7 UMOWY.
4. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODZENIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/49 O TREŚCI § 5 UMOWY.

5. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODZENIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK 292/41 (KW 42101), 292/43 (KW 42102) I 292/42 (KW 42103) O TREŚCI § 5 UMOWY.
6. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/39 (KW 42353) O TREŚCI § 5 UMOWY.
7. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/55 (KW 42431) O TREŚCI § 5 UMOWY.
8. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/47 (KW 41427) O TREŚCI § 5 UMOWY.
9. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOSC PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW O TREŚCI § 2 ZMIANY SŁUŻEBNOŚCI DROGOWYCH Z DNIA 22-12-2011R NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK 292/52 I 292/53 (KW NR GD1E/00042588/2). ZMIENIONO POLE 3.4.1.2. TREŚĆ WPISU SŁUŻEBNOŚCI DROGOWYCH.
10. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOSC PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/59 (KW NR GD1E/00043452/7) O TREŚCI §4.1 UMOWY SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DNIA 20- 04-2011R.
11. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI NR 292/63 PRZEZ DZIAŁKĘ NR 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 292/63
12. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA DROGI POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI 292/64 PRZEZ STANOWIĄCĄ WSPÓŁWŁASNOŚĆ WIESŁAWA I MARCINA MĘCZYKOWSKICH (DZ.

- 292/37) Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/64
13. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC DROGOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI 292/60 O TREŚCI § 4.1 3 UMOWY Z DNIA 13.04.2012R
14. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU OD DROGI PUBLICZNEJ PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW O TREŚCI §4.1 UMOWY SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI DROGOWEJ Z DNIA 26- 04-2012R NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/61
15. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU OD DROGI PUBLICZNEJ PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW O TREŚCI §4.1 UMOWY SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI DROGOWEJ Z DNIA 26- 04-2012R NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/62
16. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE - SŁUŻEBNOSC DROGOWA O TREŚCI § 4 PKT. 1 UMOWY SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI DROGOWEJ Z DNIA 20-06-2012 R. NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR. 292/65 (KW NR GD1E/00044440/7), POLEGAJĄCĄ NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ DO TEJ DZIAŁKI PRZEZ DZIAŁKĘ NR 292/37 (KW NR GD1E/00041428/6) Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW.
17. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ DO DROGI PUBLICZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ 292/74 O TREŚCI § 12 UMOWY SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DNIA 22.01.2013R
18. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ

- NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ DO DROGI PUBLICZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ 292/75 O TREŚCI § 12 UMOWY SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DNIA 22.01.2013R
19. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ OBCIĄŻONĄ DO DROGI PUBLICZNEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ 292/76 O TREŚCI § 12 UMOWY SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DNIA 22.01.2013R
20. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA DROGI O TREŚCI § 7 UMOWY SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI Z DNIA 18-07-2013 R., POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ NIERUCHOMOŚĆ GD1E/00041428/6 DO DROGI PUBLICZNEJ, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 292/73 OBSZARU 0,3014 HA (GD1E/00045239/2).
21. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA O TREŚCI § 4 PKT. 1 UMOWY Z DNIA 13-02- 2014 R.NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 292/56 (GD1E/00045696/3), POLEGAJĄCĄ NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ DO TEJ DZIAŁKI PRZEZ DZIAŁKĘ NR 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW.
22. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOSC GRUNTOWA O TREŚCI § 4 PKT. 1 UMOWY Z DNIA 09-07-2014 R. NA RZECZ KAZDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 292/78 (GD1E/00046034/2), POLEGAJĄCĄ NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ DO TEJ DZIAŁKI PRZEZ DZIAŁKĘ NR 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW. ZMIANA POLA 3.4.6.I. NUMERU KSIĘGI WIECZYTEJ
23. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA DROGI O TREŚCI § 4.1 NINIEJSZEJ UMOWY POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI 292/79 PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA MEDIÓW NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI 292/79

24. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - SŁUŻEBNOŚĆ DROGOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU I PRZECHODU OD DROGI PUBLICZNEJ PRZEZ DZIAŁKĘ 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA, POZOSTAWIENIA I KORZYSTANIA Z MEDIÓW O TREŚCI §4.1 NINIEJSZEJ UMOWY NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI 292/80 (KW NR GD1E/00050755/3)
25. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ DROGOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NUMER 292/81 POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI NR 292/81 PRZEZ DZIAŁKĘ NR 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA, POZOSTAWIENIA I KORZYSTANIA Z MEDIÓW O TREŚCI § 4 NINIEJSZEJ UMOWY
26. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOKREŚLONY SŁUŻEBNOŚĆ DROGOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI NR292/82 PRZEZ DZIAŁKĘ NR 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA , POZOSTAWIENIA I KORZYSTANIA Z MEDIÓW - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NUMER 292/82 O TREŚCI § 4 NINIEJSZEJ UMOWY
27. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ DROGOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NUMER 292/77 POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ DO TEJ DZIAŁKI PRZEZ DZIAŁKĘ NR 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA, POZOSTAWIENIA I KORZYSTANIA Z MEDIÓW. O TREŚCI § 4 NINIEJSZEJ UMOWY
28. OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ - NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU OD DROGI PUBLICZNEJ PRZEZ DZIAŁKĘ NR 292/37 Z PRAWEM DOPROWADZENIA, POZOSTAWIENIA I KORZYSTANIA Z MEDIÓW NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁKI NR 292/83 (KW NR GD1E/00053927/1) ZGODNIE Z TREŚCIĄ §4.1 UMOWY Z DNIA 04-02- 2022R

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9482,28 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kartuzach
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 34520,44 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Gdańsku
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9445,32 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2061,73 zł; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 19.12.2023 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	Kościerzyna
Jednostka ewidencyjna:	220607_2, Nowa Karczma
Obręb:	0003, Grabówko

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
292/37	0,8331	RV	0,1496
		RVI	0,6727
		N	0,0108

Powierzchnia łączna [ha]	0,8331
---------------------------------	---------------

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 LV/321/2023 Rady Gminy Nowa Karczma z dnia 10 lipca 2023 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych, jako teren letniskowy. Przez teren nieruchomości przebiega istniejąca magistrała wodociągowa.



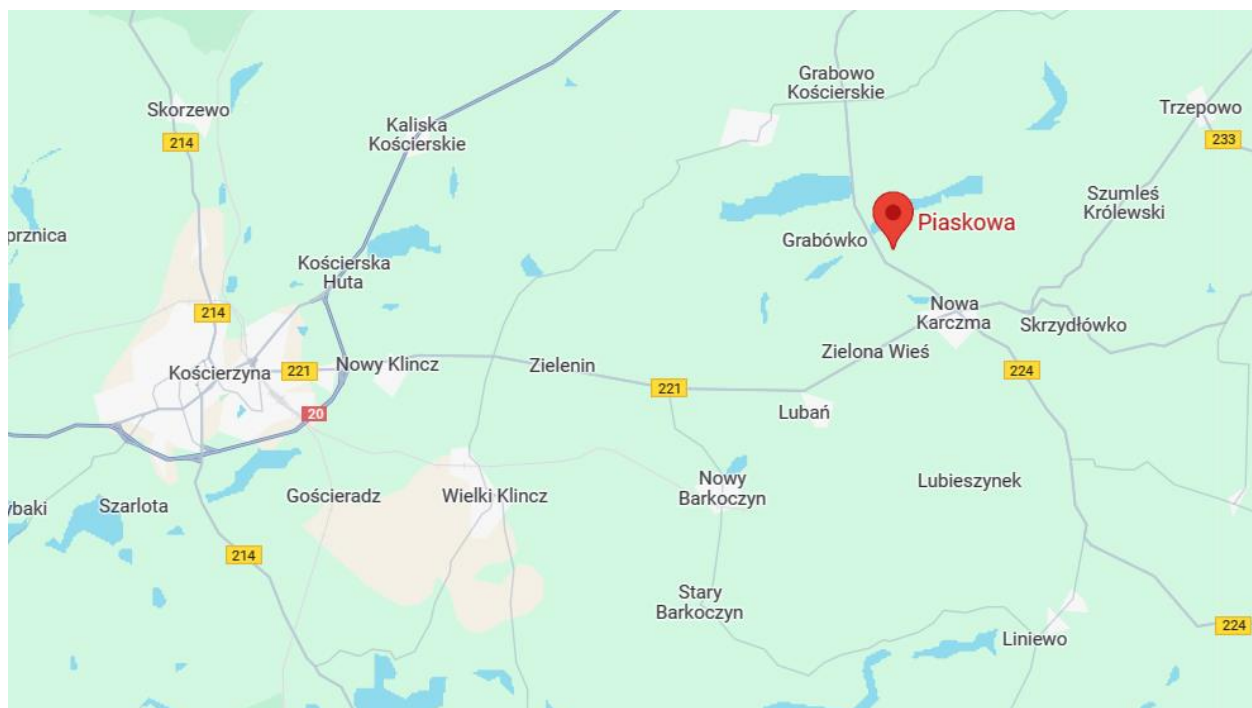
Źródło: Rysunek MPZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Grabówko , gmina Nowa Karczma, powiat kościerski.

Grabówko to wieś licząca około 300 mieszkańców kaszubska w Polsce położona na Pojezierzu Kaszubskim, w województwie pomorskim, w powiecie kościerskim, w gminie Nowa Karczma. W latach 1998-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 28,3%.



Źródło: GoogleMap

Powiat kościerski- powiat w Polsce (województwo pomorskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Kościerzyna. Powiat kościerski położony jest na Pojezierzu Kaszubskim, które terytorialnie zajmuje środkowo - południową część województwa pomorskiego. Powierzchnia powiatu wynosi 1.165, 85 km², co stanowi 6,4% całej powierzchni województwa. Powiat kościerski zajmuje 8 miejsce w województwie pomorskim pod względem wielkości. Od strony południowej powiat kościerski graniczy z powiatem starogardzkim i chojnickim, od wschodniej z powiatem starogardzkim i gdańskim, od północnej z powiatem kartuskim a od zachodniej z powiatem bytowskim. Powiat kościerski ma 72 688 mieszkańców, z czego 50,0% stanowią kobiety, a 50,0% mężczyźni. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 10,6%. Średni wiek mieszkańców wynosi 38,7 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa pomorskiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców powiatu kościerskiego w 2050 roku wynosi 70 272, z czego 34 976 to kobiety, a 35 296 mężczyźni. W skład powiatu wchodzi: gminy miejskie: Kościerzyna; gminy wiejskie: Dziemiany, Karsin, Kościerzyna, Liniewo, Lipusz, Nowa Karczma, Stara

Kiszewa. Miasta: Kościerzyna a największe miejscowości: Kościerzyna - ok. 25 tys. Mieszkańców, Karsin - ok. 2,5 tys. Mieszkańców, Lipusz - ok. 3 tys. Mieszkańców, Łubiana - ok. 2,5 tys. Mieszkańców, Wlk. Klincz - ok. 2,3 tys. Mieszkańców.

5.3.2. Sąsiedztwo i dostępność komunikacyjna

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane, nieliczne domki letniskowe oraz tereny inwestycyjne pod zabudowę letniskową.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się we wschodniej części miejscowości, na wschód od drogi nr 224.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi nieutwardzoną, wewnętrzną drogę dla wydzielonych i przylegających do niej działek letniskowych. Działka drogowa jest częścią ulicy Piaskowej.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest średnie. Dojazd od drogi nr 224 odbywa się nieutwardzonymi drogami stanowiącymi ulicę Myśliwską.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 292/37 obszaru 8331 m². Obszar o regularnym kształcie stanowi nieutwardzoną drogę wewnętrzną. Obszar działki położony jest na terenie o zróżnicowanym ukształtowaniu.

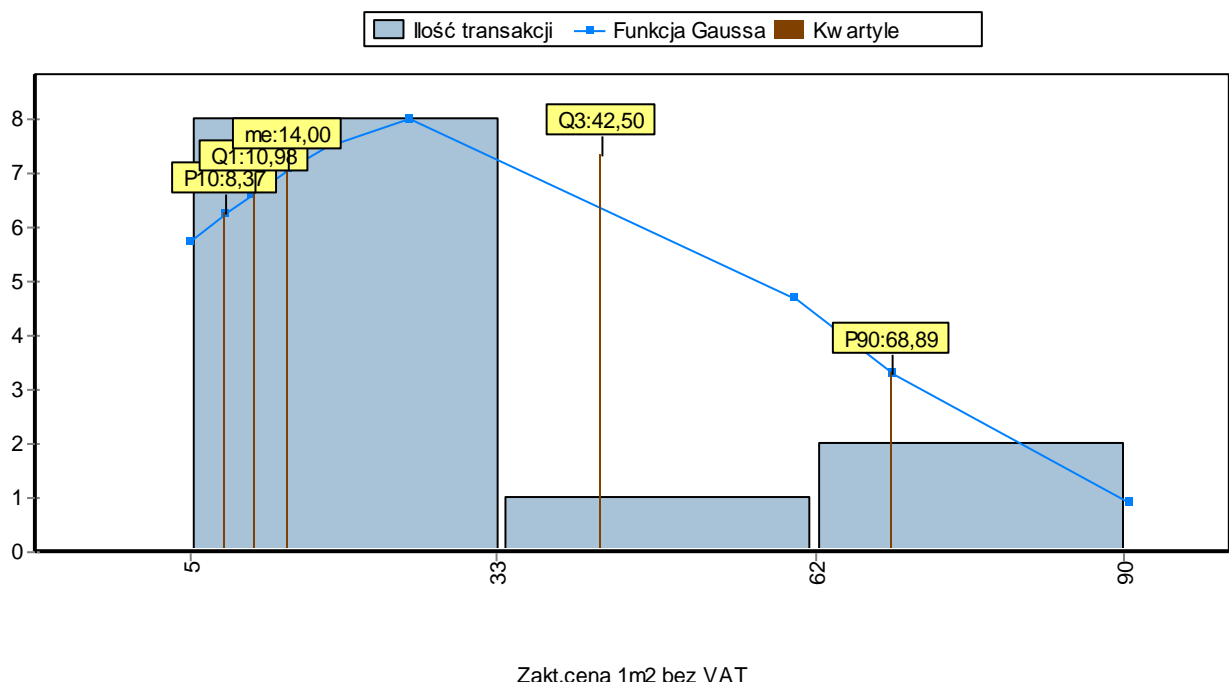
Na terenie przedmiotowej działki posadowiona jest magistrala wodociągowa oraz w części również sieć energetyczna.

Stan nieruchomości podczas oględzin w dniu 14.12.2023 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod komunikację na terenie powiatu kościerskiego od stycznia 2022 do dnia wyceny.

Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie zawierały się w przedziale od 5,00 zł/m² do 90,61 zł/m², przy wartości przeciętnej 14,00 zł/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 korygowania ceny średniej.

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

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które

były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

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

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
paź 23	Skorzewo	225	12,00
wrz 23	Nowy Podleś	300	14,00
wrz 23	Górki	1500	5,00
cze 23	Wygonin	187	12,00
cze 23	Chwarzno	1797	12,00
kwi 23	Lubieszyn	388	5,00
kwi 23	Lubieszyn	970	5,00
kwi 23	Lubieszyn	760	5,00
kwi 23	Lubieszyn	667	5,00
gru 22	Szumleś Królewski	226	13,27
lis 22	Grabówko	501	10,00

cena max	14,00 zł
cena min	5,00 zł
cena średnia	8,93 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
		100%	0,560
Lokalizacja	30%	0,224	0,627
Powierzchnia	30%	0,168	0,470
Inne czynniki wpływające na popyt	40%	0,168	0,470

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

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca położenie nieruchomości	30%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni na cenę	30%	do 350 m ² od 300 - 500 m ² od 500 - 1.000 m ² powyżej 1.000 m ²
Inne czynniki wpływające na popyt - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników mających wpływ na ceny nieruchomości	40%	wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	5,00 zł	14,00 zł
Lokalizacja	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 1.000 m ²	do 350 m ²
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,224
Powierzchnia	powyżej 1.000 m ²	0,168
Inne czynniki wpływające na popyt	wływające ujemnie	0,168
Suma współczynników		0,560

$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$

Cena średnia $C\acute{s}r$	8,93 zł
Suma współczynników U_i	0,56
współczynnik K	0,90
wartość 1m ²	4,50 zł
powierzchnia w m ²	8331
wartość nieruchomości	37 490 zł

słownie: trzydzieści siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt złotych

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 11/12.

Wartość udziału 11/12 określono jako wartość ułamka 11/12 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{11/12} = 37\,490 \text{ zł} \times 11/12 = 34\,366 \text{ zł}$$

$$Wn_{11/12} = 34\,366 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt 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: -15%

- płynność nieruchomości na rynku: -15%

Suma 30%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{11/12} = 34\,366 \text{ zł} \times (1 - 30\%) = 26\,243 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 26\,243 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście czterdzieści trzy złote

8.3. WYCENA WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI

W zawiązku z tym, że w dziale III księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości KW nr GD1E/00041428/6 wpisane służebności obliczono wartości tego obciążenia.

8.3.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA SŁUŻEBNOŚCI

Wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony można określić jako iloczyn wartości jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określonej bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, powierzchni, na której służebność jest lub będzie wykonywana, oraz współczynnika uwzględniającego zakres korzystania z nieruchomości obciążonej. Przedmiotowa działka jest obciążona łącznie 31 służebnościami przejazdu i przechodu , a także doprowadzenia mediów, przyjęto, że współczynnik współkorzystania wynosi 1
Zatem wartość służebności na działce wynosi:

$$W = 4,50 \text{ zł} \times 8331 \times 1 = 37\,490 \text{ zł}$$

Zatem wartość służebności na udziale 11/12 w działce wynosi:

$$Wn_{11/12} = 37\,490 \text{ zł} \times 11/12 = 34\,366 \text{ zł}$$

8.4. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 11/12 przedmiotu wyceny,
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

Wartość rynkowa udziału 11/12	34 366 zł
	<i>słownie: trzydzieści cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej	26 243 zł
	<i>słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście czterdzieści trzy złote</i>
Wartość służebności na udziale 11/12	34 366 zł
	<i>słownie: trzydzieści cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć 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 GD1E/00041428/6 HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9482,28 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kartuzach HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 34520,44 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Gdańsku HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9445,32 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2061,73 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku.
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. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. Niniejsze opracowanie sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
13. 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.
14. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 23.01.2024 r.

Rzeczoznawca Majątkowy Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

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

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 14.12.2023 r.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Grabówko , działka nr 292/37, obręb ewidencyjny Grabówko
KW nr GD1E/00041428/6



Pruszcz Gdański, 23.01.2024

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 Męczykowskiego Marcina prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/800/2023 dot. udziału 11/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 292/37 położoną w miejscowości Grabówko, powiat kościerski, gmina Nowa Karczma - KW nr GD1E/00041428/6 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 26 243 zł dla sprzedaży wymuszonej co oznacza, że udział procentowy w masie upadłości dot. w/w udziału w nieruchomości wynosi 100 %.

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


.....

