

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 Malenin
działki nr 113, 116 oraz 188 obręb ewidencyjny Malenin
gmina Tczew, powiat tczewski
KW nr GD1T/00017559/0

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 26.07.2024 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 113, 116 oraz 188. Nieruchomość położona w miejscowości Malenin obręb ewidencyjny Malenin, działka nr 188 zabudowana jest częściowo zawalonym budynkiem obory o powierzchni zabudowy 871 m² oraz budynkiem, prawdopodobnie byłej portierni, o powierzchni zabudowy 11 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1T/00017559/0.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 1/2 przedmiotu wyceny,
według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r. :**

Wartość rynkowa udziału 1/2	530 731 zł
	<i>słownie: pięćset trzydzieści tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych</i>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej	398 048 zł
	<i>słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterdzieści osiem złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 26.07.2024 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	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	5
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	9
5.3. STAN OTOCZENIA	11
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	13
6. ANALIZA RYNKU	22
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	24
7.1. METODYKA WYCENY	24
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	24
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	25
8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU	26
8.5. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	35
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	35
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	37

Operat szacunkowy zawiera 43 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 113, 116 oraz 188. Nieruchomość położona w miejscowości Malenin, gmina Tczew, powiat tczewski, działka nr 188 zabudowana jest częściowo zawalonym budynkiem obory o powierzchni zabudowy 871 m² oraz budynkiem, prawdopodobnie byłej portierni, o powierzchni zabudowy 11 m², objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1T/00017559/0.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/2 prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej:

- niezabudowaną działkę nr 113 obszaru 3700 m²;
- niezabudowaną działkę nr 116 obszaru 600 m²;
- zabudowaną działkę nr 188 obszaru 98800 m². Działka zabudowana jest częściowo zawalonym budynkiem obory o powierzchni zabudowy 871 m² oraz budynkiem, prawdopodobnie byłej portierni, o powierzchni zabudowy 11 m².

Nieruchomość położona obrębie ewidencyjnym Malenin. Wycenę przeprowadzono według stanu i cen na dzień 15.07.2024.

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/00017559/0
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wypis z kartoteki budynków.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 22.07.2024 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Tczew

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 26.07.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 15.07.2024 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 15.07.2024 r.
- Data oględzin nieruchomości: 22.07.2024 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 26.07.2024 r. księgi wieczystej KW nr GD1T/00017559/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Tczewie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1T/00017559/0

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo:	pomorskie
Powiat:	tczewski
Gmina:	Tczew
Miejscowość:	Malenin
Numer działki:	113
Obszar:	0,3700 ha
Sposób korzystania:	Nieruchomość Rolna
Numer działki:	116
Obszar:	0,0600 ha
Sposób korzystania:	Nieruchomość Rolna
Numer działki:	188
Sposób korzystania:	R - Grunty Orne
Łączny obszar KW:	10,3100 ha

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

1. Konrad Edmund Węglewski - udział - 1/2
2. Krystyna Krawczyńska - udział - 1/4
3. Jan Paweł Kamiński - udział - 1/4

DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA

INNY WPIS - DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIEL SYNDYK MASY UPADŁOŚCI JOANNY SEGELSTROM PATRIK KALMAN W SPRAWIE KM 1223/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TCZEWIE JAROSŁAWA SZWEDEŃ. PRZEDMIOT WYKONYWANIA - UDZIAŁ NR 1 - 1/2 CZ., KONRADA WĘGLEWSKIEGO

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 179178,51 zł; na rzecz - Janusz Lewkowicz.
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 32779,59 zł; na rzecz - Przedsiębiorstwo Przemysłu Betonów Prefabet-Kurzętnik Spółka Z Ograniczona Odpowiedzialności.
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 5160000 zł; na rzecz - Syndyk Masy Upadłości Joanny Segelström - Patrik Kalman Szwecja.
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 52114 zł; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni.
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2072098 zł; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni.
6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1392051 zł; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni.

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 19.07.2024 r. przyjęto:

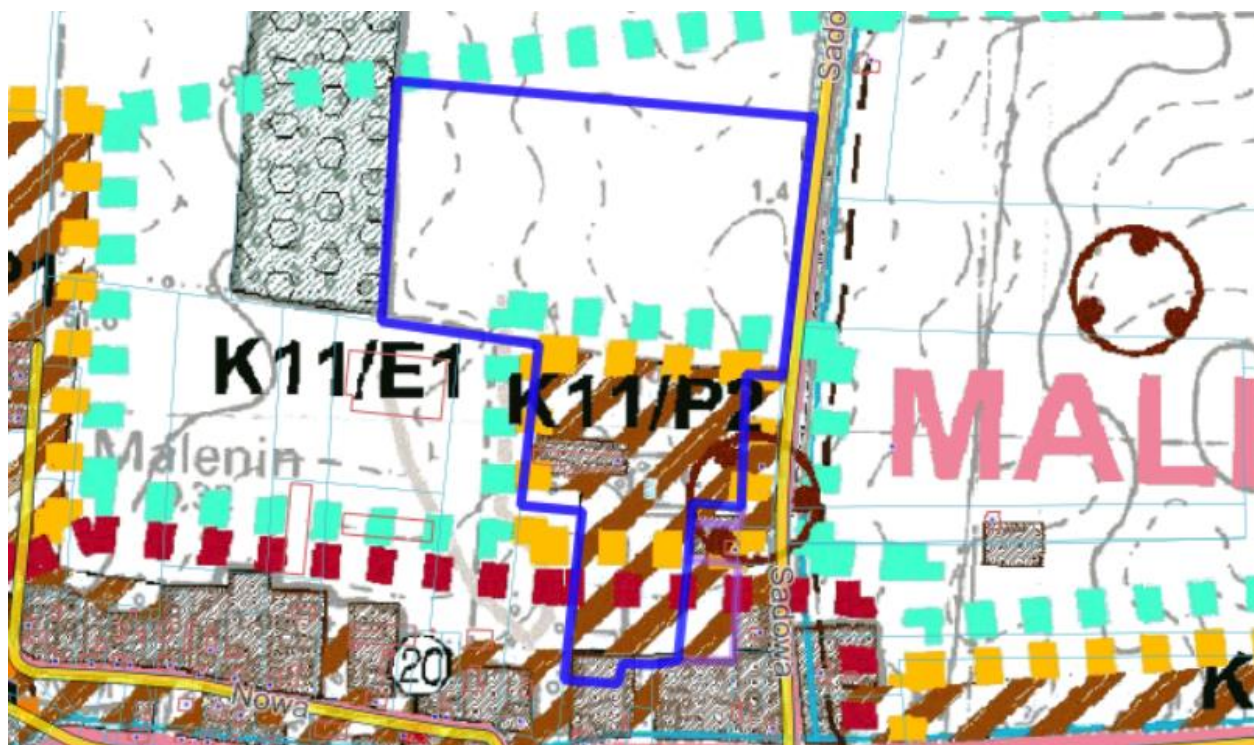
Województwo:	pomorskie
Powiat:	tczewski
Jednostka ewidencyjna:	221406_2, Tczew - G
Obręb:	0011, Malenin

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
113	0,3700	RIIIa	0,2411
		RIVa	0,1289
116	0,0600	RIIIa	0,0600
188	9,8800	RIIIa	8,8888
		RIVa	0,1614
		PsIV	0,1493
		Lzr-RIVa	0,1788
		Br-RIIIa	0,0245
		Br-RIVa	0,4772
Powierzchnia łączna [ha]			10,3100

Nr ewidencyjny:	16
Identyfikator:	221406_2.0011.16_BUD
Działka:	221406_2.0011.188
Rodzaj wg KŚT:	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Kondygnacja nad/pod	1/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	871
Nr ewidencyjny:	218
Identyfikator:	221406_2.0011.218_BUD
Działka:	221406_2.0011.188
Rodzaj wg KŚT:	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Kondygnacja nad/pod	1/0
Powierzchnia zabudowy [m ²]	11

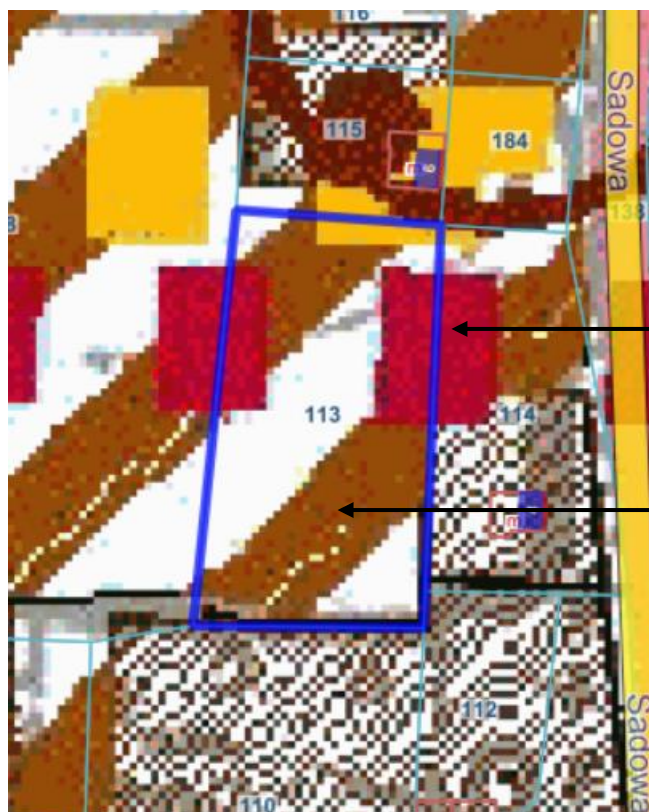
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XLII/367/2010 z późniejszymi zmianami (XXX/188/2016 z dnia 30 listopada 2016r. oraz LXX/605/2024 z dnia 15 marca 2024 r.) Rady Gminy Tczew z dnia 28 czerwca 2010 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako tereny rolne



Źródło: Rysunek SUiKZP

Przedmiotowe działki położone są w strefach ochronnych.



Strefa ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy ruralistycznej K11/S1

Tereny mieszkaniowo usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej mieszanej

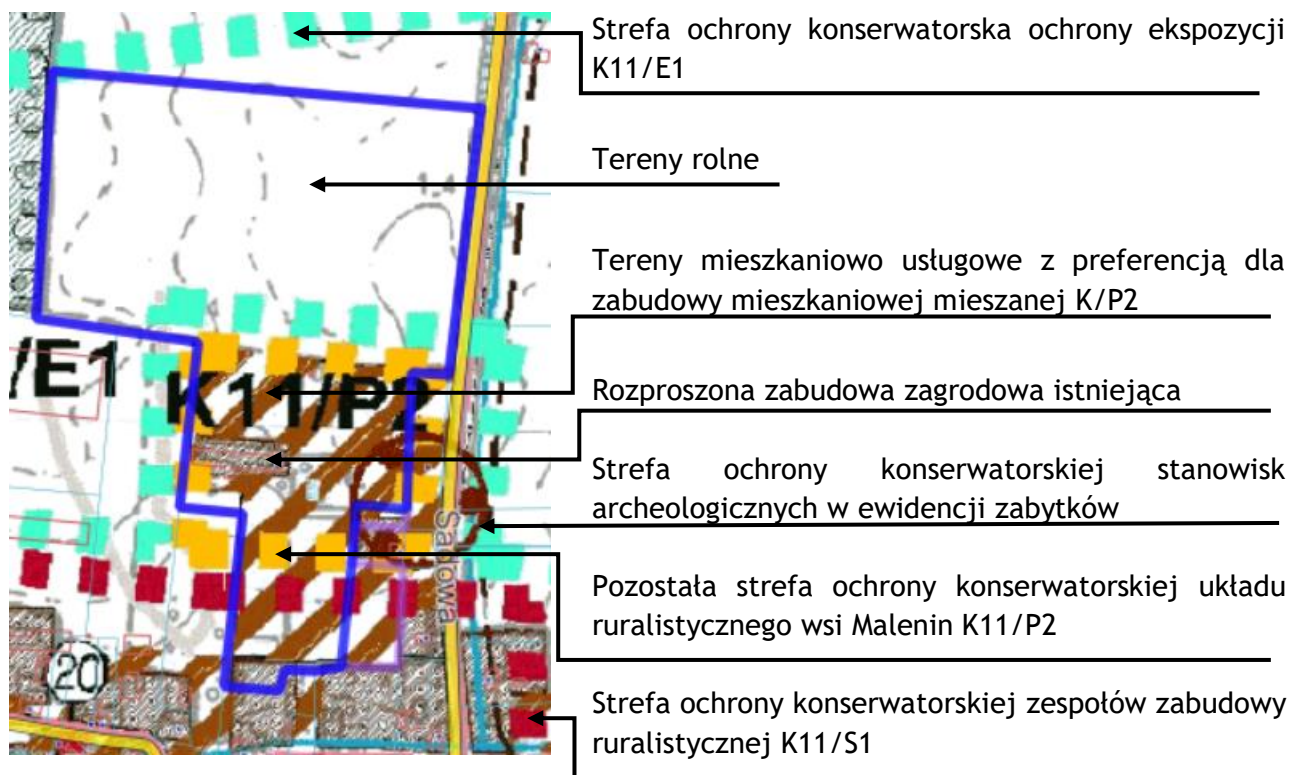


Tereny mieszkaniowo usługowe z preferencją dla zabudowy mieszkaniowej mieszanej

Rozproszona zabudowa zagrodowa istniejąca

Pozostała strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Malenin K11/P2

Strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków



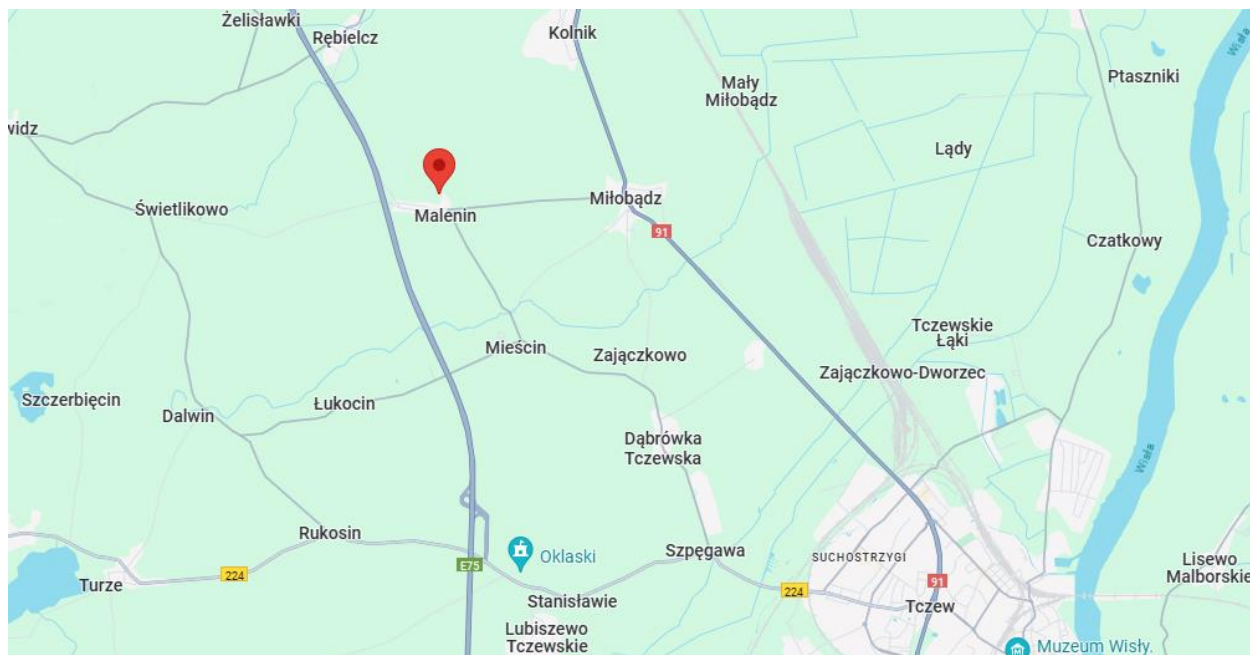
Źródło: Rysunek SUIKZP

5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Malenin, gmina Tczew. Malenin to licząca około 400 mieszkańców wieś w gminie Tczew w powiecie tczewskim. W 2021 roku we wsi Malenin oddano do użytku 2 mieszkania (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Gmina Tczew należy do powiatu Tczewskiego, w województwie pomorskim. Obszar 17062 ha obejmuje 36 miejscowości, zorganizowanych w 26 sołectw. Gmina od strony wschodniej przylega do rzeki Wisły i swym obszarem okala miasto Tczew, a graniczy z gminami Pszczółki, Skarszewy, Starogard Gdański, Subkowy, Suchy Dąb, Trąbki Wielkie, a za rzeką Wisłą z gminami Lichnowy i Miłoradz. Gminę Tczew zamieszkuje ponad 16000 mieszkańców. Gmina nadwiślańska położona przy dwóch głównych drogach międzynarodowych: 91, łącząca aglomerację trójmiejską z południem kraju i drogę Nr

22, a także przy autostradzie A1. Takie położenie gminy w układzie komunikacyjnym ma niewątpliwie duże znaczenie w planowanym rozwoju.



Źródło: GoogleMap

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 resztą 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 zagrodowej, budynki gospodarskie oraz tereny niezabudowane o charakterze rolniczym i sadowniczym.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar znajduje się w północnej części miejscowości w odległości niespełna 1 km od jej centrum. W miejscowości znajduje się świetlica wiejska oraz sklep.

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Sadowej.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ ulica Sadowa łączy się z ulicą Długą, która komunikuje Malenin z miejscowością Miłobądz, przez którą przebiega droga krajowa nr DK 91.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowią działki nr 113, 116 oraz 188 łącznego obszaru 103100 m². Przedmiotowe działki tworzą jednolity obszar stanowiący pole uprawne w części zabudowany zawałonym budynkiem obory oraz budynkiem byłej portierni. Teren całej nieruchomości jest częściowo ogrodzony.

Działka nr 113



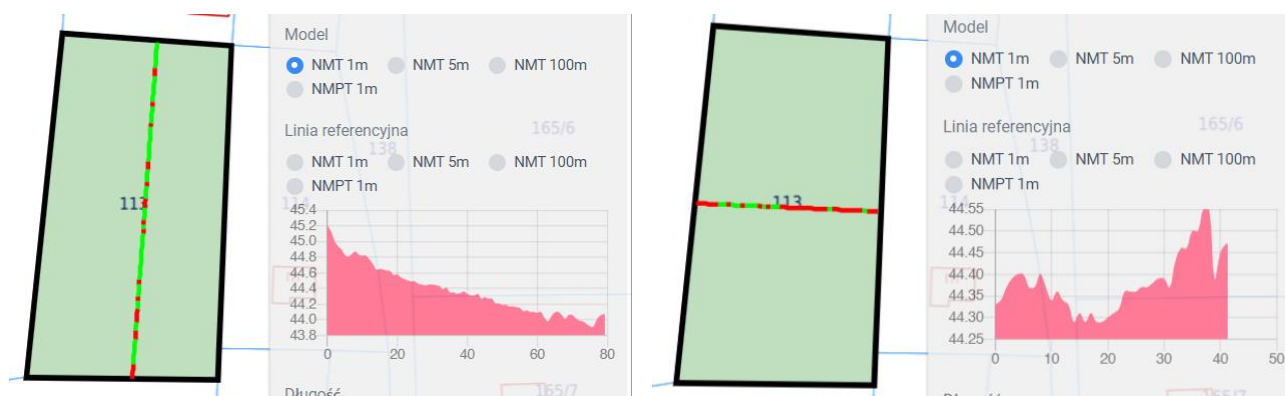
Działka nr 113 o powierzchni 3700 m² stanowi obszar o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, od strony zachodniej graniczący z działką nr 188. Nieruchomość jest niezabudowana.

Przedmiotowa działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Sadowej poprzez działkę nr 188.

Działka w dniu oględzin uprawiana była rolniczo.

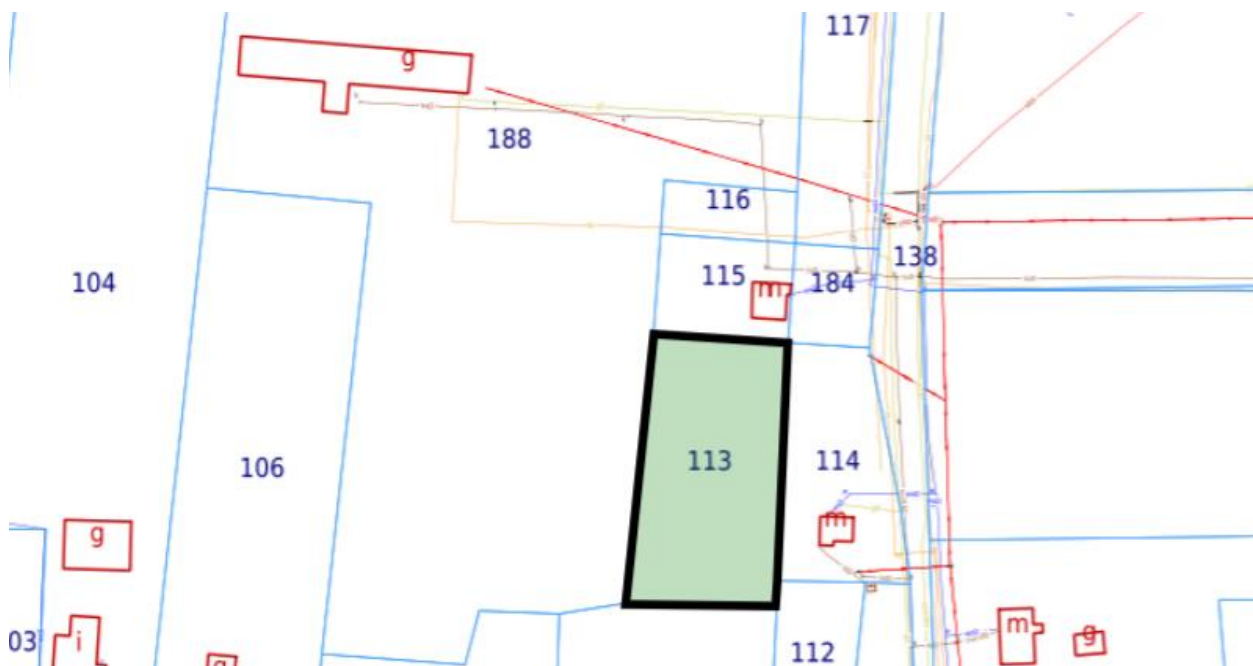
Źródło: Geoportal

Nieruchomość położona jest na obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu.



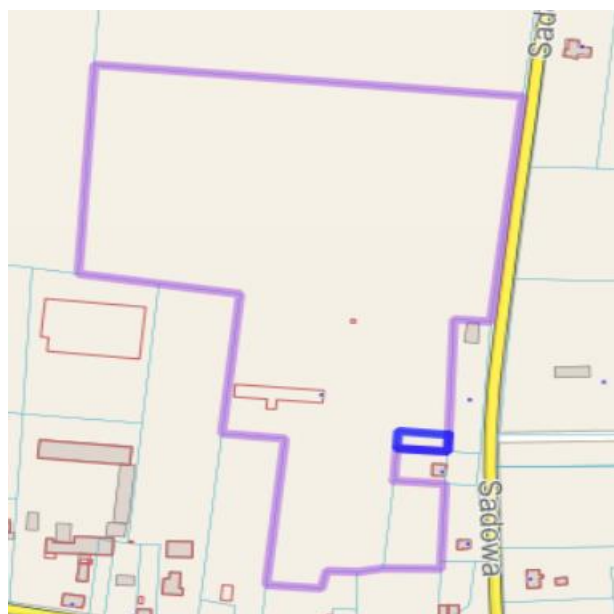
Źródło: Geoportal

Nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej, znajdującej się w pasie drogowym ulicy Sadowej, pośrednio poprzez działki nr 188 i 116.



Źródło: Geoportal

Działka nr 116



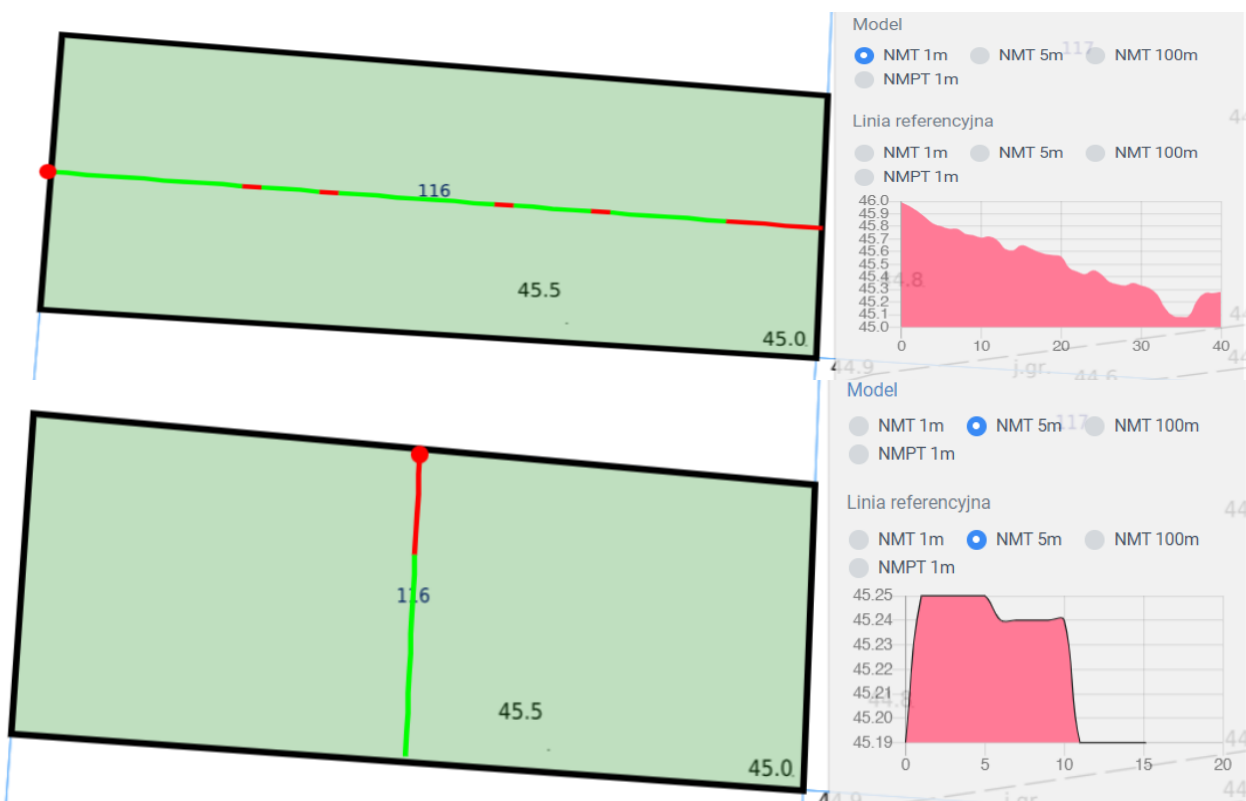
Źródło: Geoportal

Działka nr 116 o powierzchni 600 m² stanowi obszar o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, od strony zachodniej i północnej graniczący z działką nr 188. Nieruchomość jest niezabudowana.

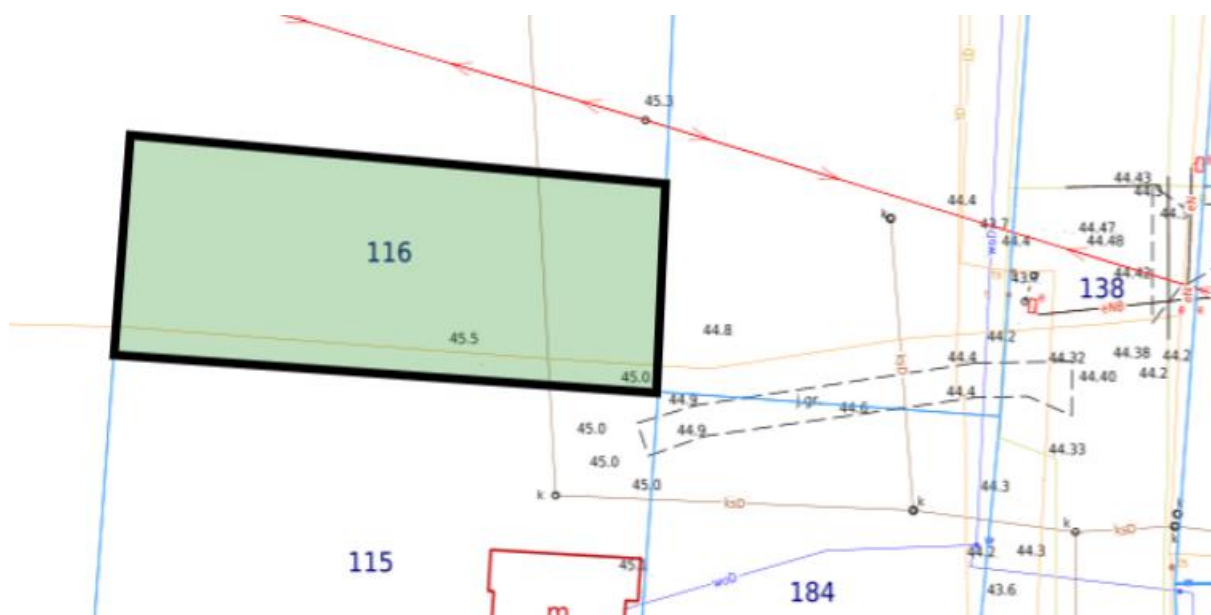
Przedmiotowa działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Sadowej poprzez działkę nr 188.

Działka w dniu oględzin uprawiana była rolniczo.

Nieruchomość położona jest na obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu.

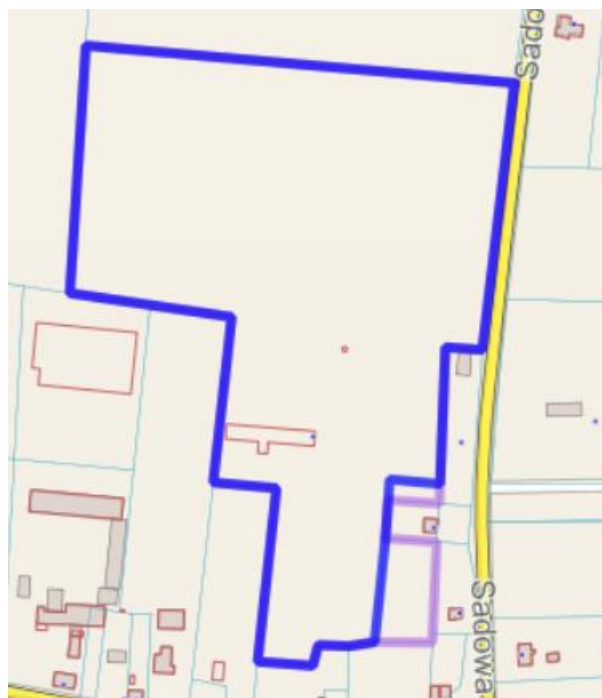


Przez teren nieruchomości przebiega sieć kanalizacji deszczowej oraz telefoniczna, która doprowadzona jest do budynku dawnej obory posadowionej na działce nr 188. Dostęp do pozostałej infrastruktury technicznej, znajdującej się w pasie drogowym ulicy Sadowej, jest pośredni poprzez działkę nr 188.



Źródło: Geoportal

Działka nr 188



Źródło: Geoportal

Działka nr **188** o powierzchni 98800 m² stanowi obszar o nieregularnym kształcie, jest częściowo ogrodzony.

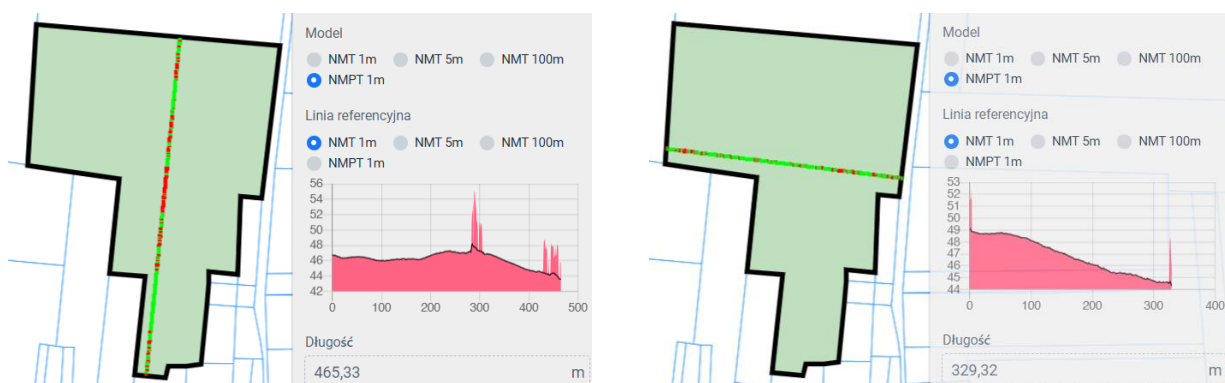
Nieruchomość zabudowana jest częściowo zawalonym budynkiem obory o powierzchni zabudowy 871 oraz budynkiem, prawdopodobnie byłej portierni, o powierzchni zabudowy 11 m². Powierzchnia zabudowy została przyjęta na podstawie Wypisu z kartoteki budynków.

Budynek obory wymurowany został w technologii tradycyjnej, przykryty jest dwuspadowym dachem o konstrukcji drewnianej przekrytym płytami eternitu. Budynek w bardzo złym stanie technicznym. Zdewastowany, instalacje zdemontowane, środkowa część dachu zawalona do środka. Strop drewniany oraz zachowana konstrukcja dachu grozi dalszemu zawaleniu. Teren wokół budynku gęsto zarośnięty samosiewami drzew i krzewów.

Budynek (prawdopodobnie) portierni został wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej, przykryty jednospadowym stropodachem betonowym. Budynek w złym stanie technicznym.

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Sadowej. Na terenie działki znajduje się również betonowy zbiornik wypełniony w dniu oględzin wodą deszczową. Teren wokół zbiornika porośnięty samosiewami drzew i krzewów. Działka w dniu oględzin uprawiana była rolniczo.

Nieruchomość położona jest na obszarze o płaskim ukształtowaniu terenu.

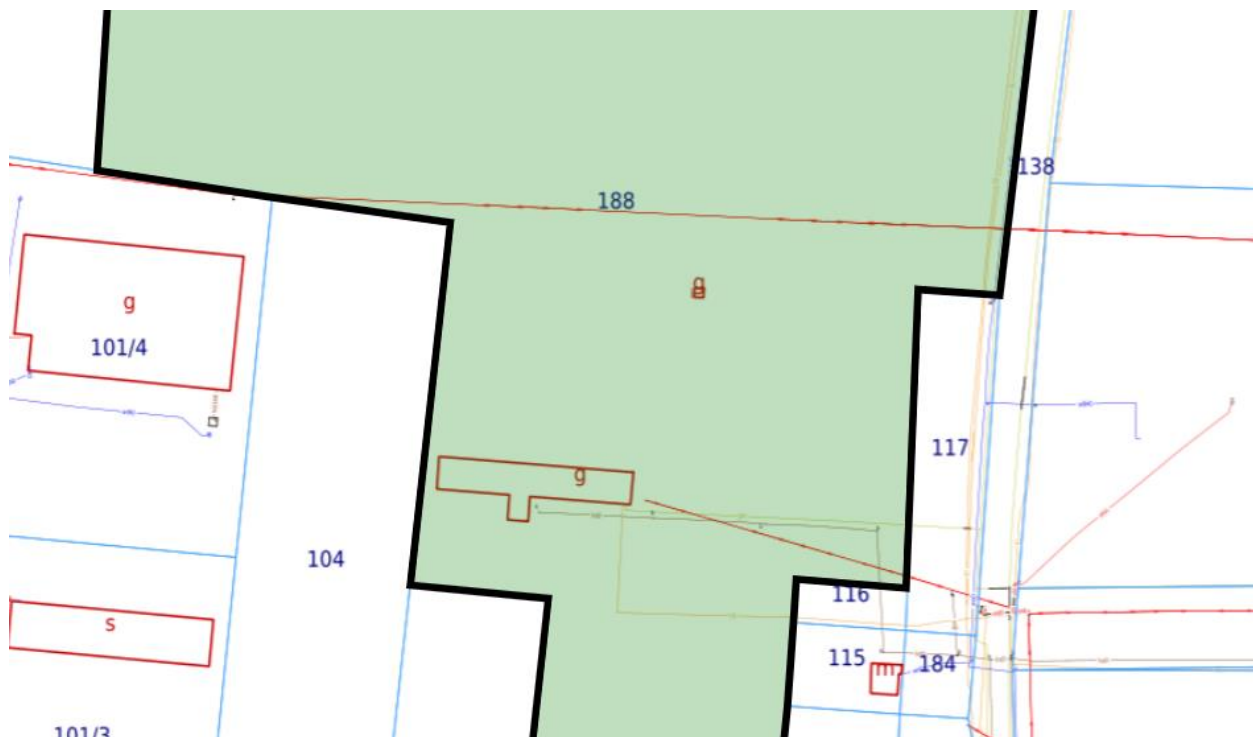


Źródło: Geoportal

Przez teren nieruchomości przebiega linia energetyczna (napowietrzna), gazowa, kanalizacji deszczowej oraz telefoniczna, które zasilają budynek dawnej obory. Dodatkowo przez środkowy obszar nieruchomości przebiega napowietrzna linia energetyczna. Linia energetyczna, która zasilala budynek obory posiada dwa elementy infrastruktury naziemnej w postaci słupów - jeden żerdziowy a drugi A-owy. Linia

kończy się na słupie A-owym i nie dochodzi do napowietrznego przyłącza, które znajdowało się na budynku obory. Druga linia, biegnąca przez środkową część działki, posiada dwa elementy infrastruktury naziemnej w postaci słupów żerdziowych.

Część działki nr 188, przez którą przechodzi infrastruktura techniczna.



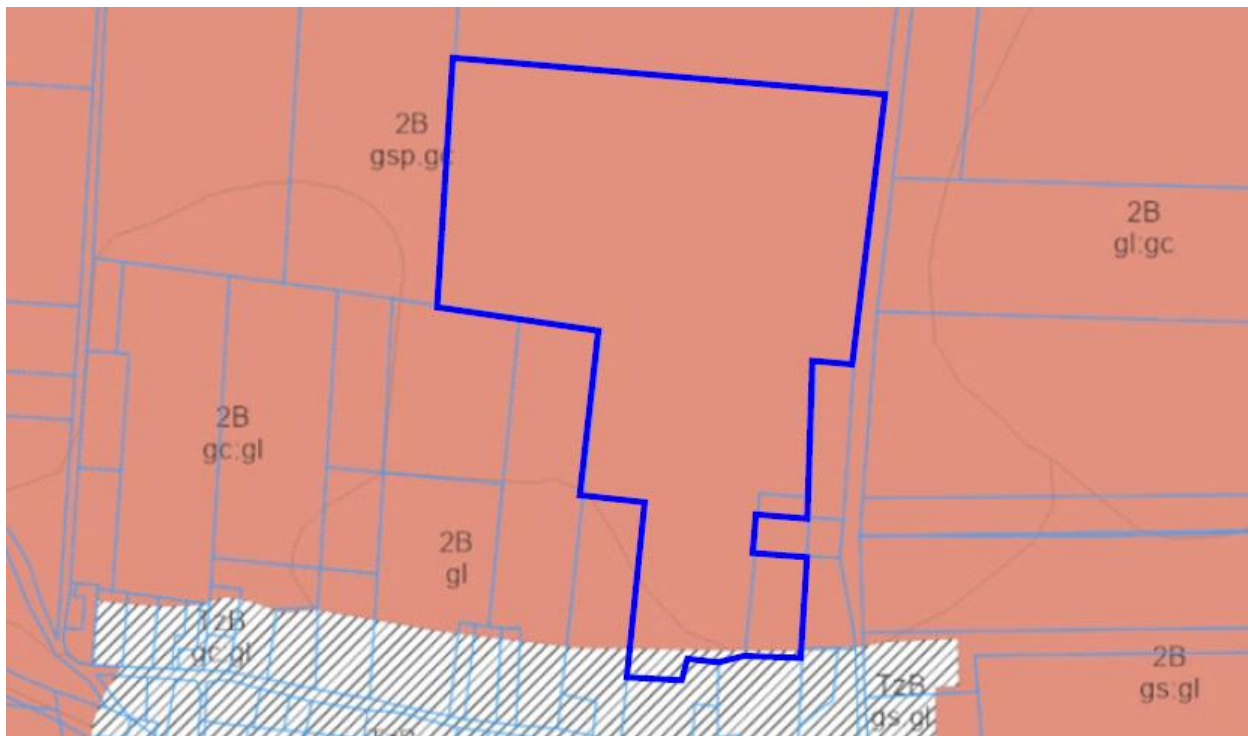
Źródło: Geoportal

Mapa glebowo rolnicza dla działek 113, 116 oraz 188

Obszar przedmiotowych działek uprawiany jest rolniczo. W związku z powyższym poddano analizie mapę glebowo - rolniczą. Teren działek w większości położony jest na obszarze oznaczonym, jako **2G gsp.gc.** Oznacza to, że obszar stanowi kompleks pszenny średni o glebie brunatnej właściwej wytworzonej z gliny średniej pylastej i gliny ciężkiej ze zmianą składu granulometrycznego do głębokości 50 cm.

Wzdłuż południowej granicy działek 113 i 188, obszar o powierzchni około 1400 m² oznaczony jest jako **TzB gc.gl.** Oznacza to, że na obszarze tym występują gleby

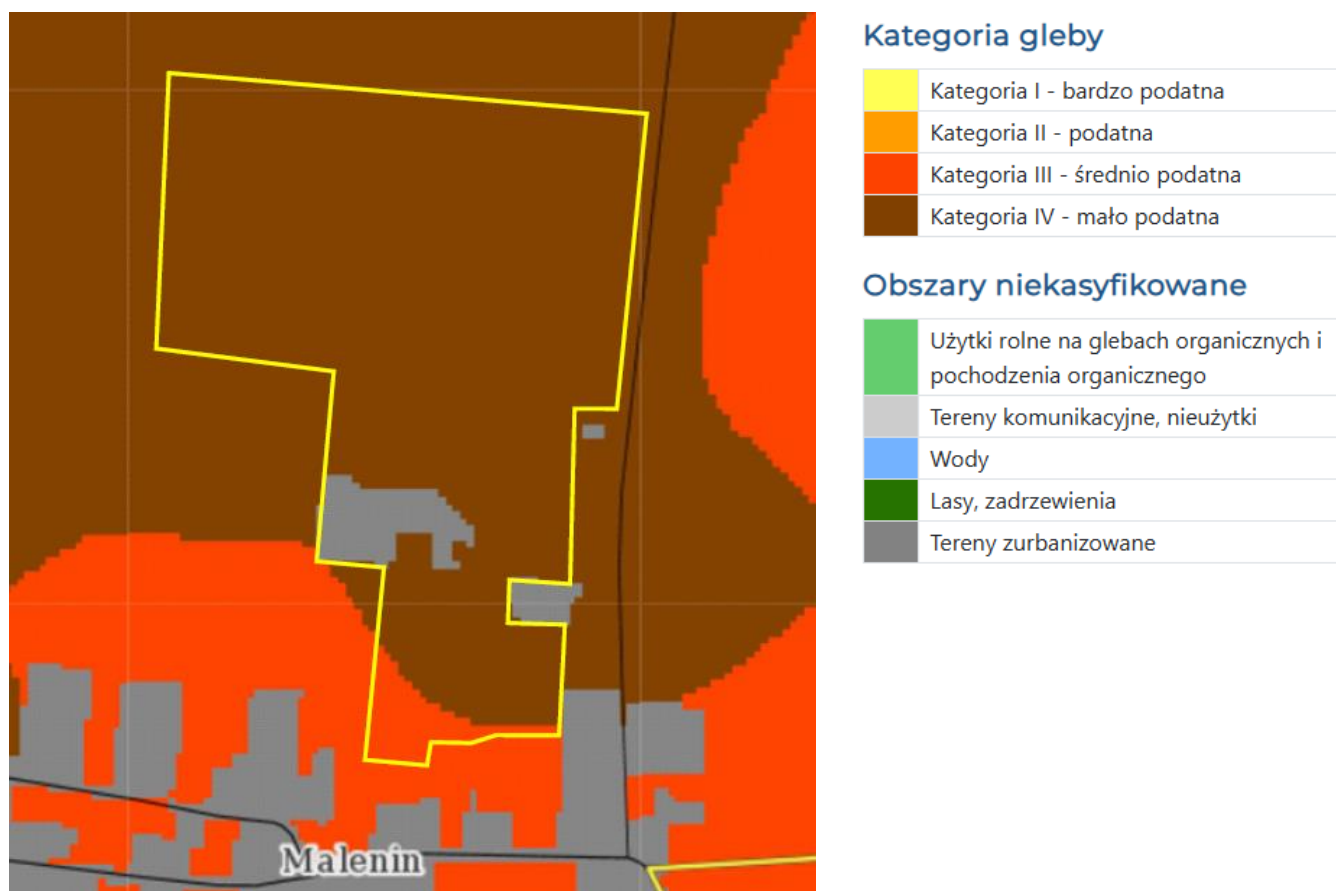
torfowe i murszowo - torfowe z glebami brunatnymi właściwymi powstałe z gliny ciężkiej i gliny lekkiej ze zmianą składu granulometrycznego do głębokości 50 cm.



Źródło: Geoportall

Na potrzeby niniejszego opracowania poddano analizie również dane z Systemu Monitoringu Suszy Rolniczej. System ma za zadanie wskazać obszary, na których wystąpiły straty spowodowane suszą w uprawach uwzględnionych w "Ustawie o dopłatach do ubezpieczeń upraw rolnych i zwierząt gospodarskich w Polsce".

Z analizy danych wynika, że obszar przedmiotowych działek w większości zaliczony został, jako gleby kategorii IV - mało podatne na suszę rolniczą. Wzdłuż południowej granicy, obszar około 2700 m² Zaliczony został do kategorii III - gleby średnio podatne na suszę rolniczą.



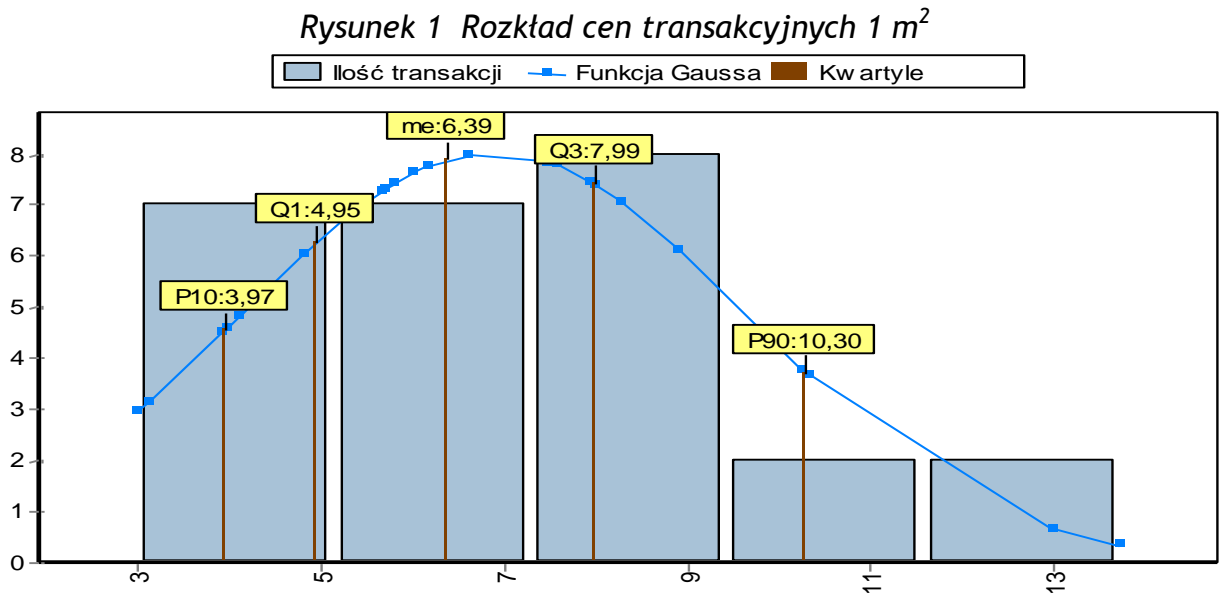
Źródło: SMSR - Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach

Stan budynku, pomieszczeń i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 22.07.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania. Stan techniczny przedmiotu wyceny określono, jako:

- w części obejmującej budynki oraz ich bezpośrednie otoczenie - budynki do rozbiorczy, teren porośnięty samosiewami do wyczyszczenia i zagospodarowania,
- w pozostałej części działki - działka uprawiana rolniczo.

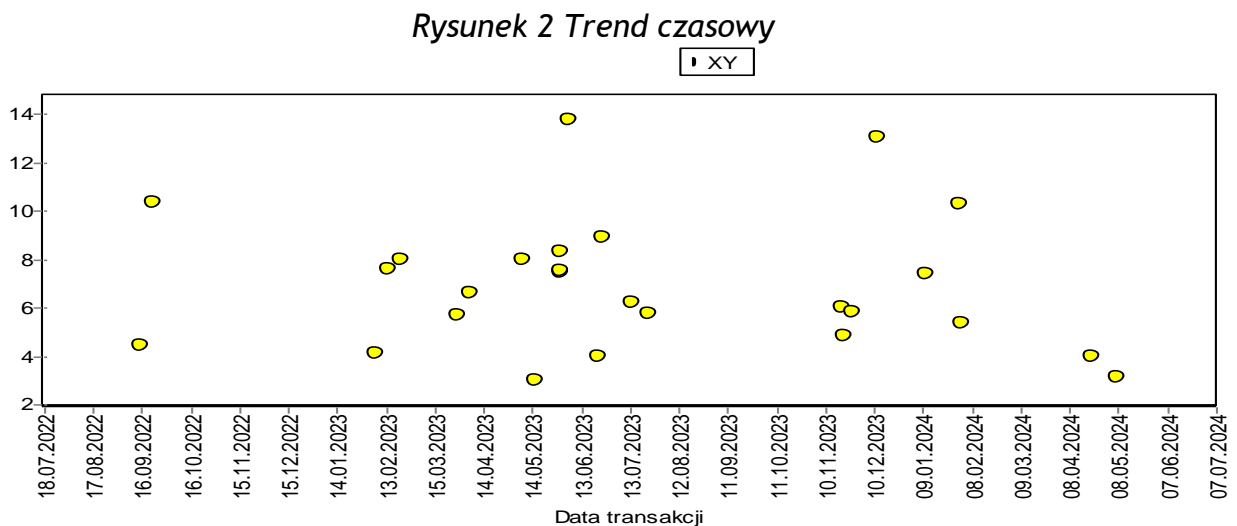
6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości niezabudowanych działek rolnych na terenie powiatu tczewskiego od sierpnia 2022 do dnia wyceny.



Zakt. cena 1 m² bez VAT

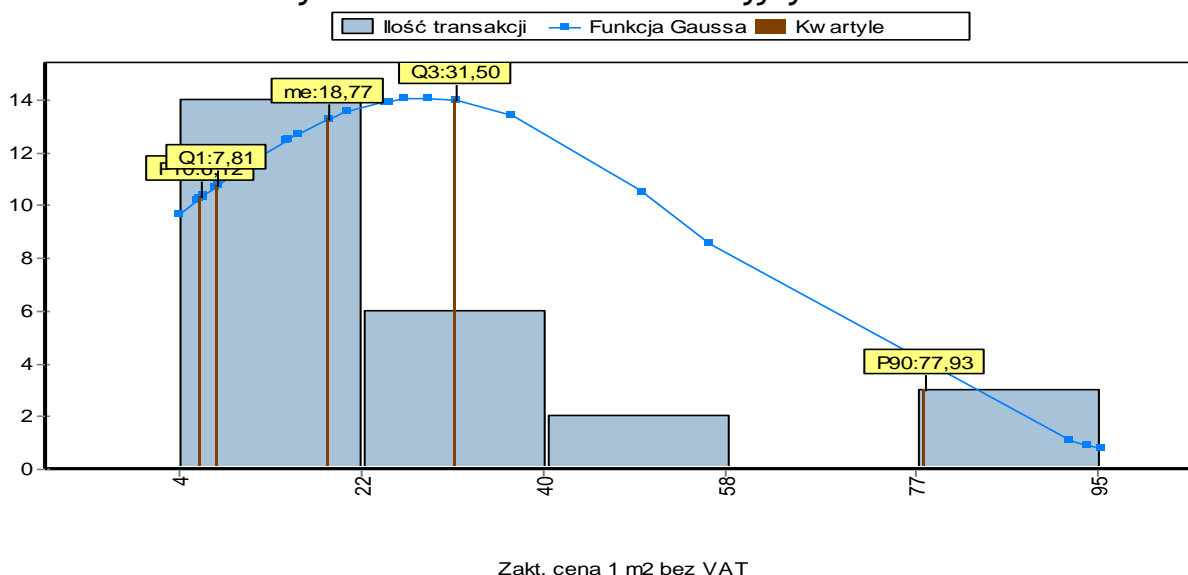
Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 3,97 zł/m² do 10,3 zł/m², przy wartości przeciętnej 6,39 zł/m².



Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w badanym okresie.

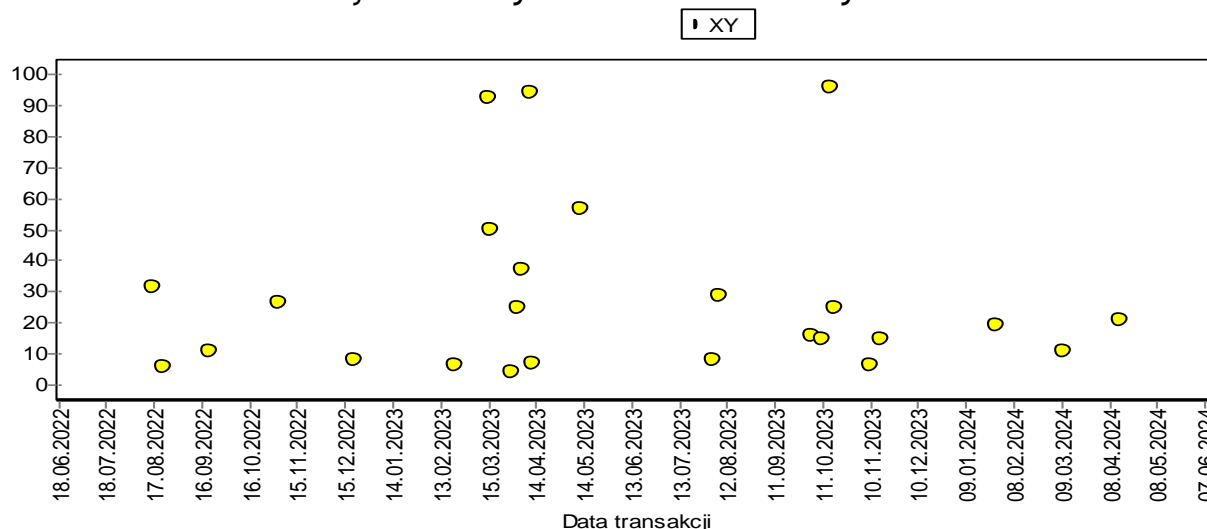
Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości niezabudowanych działek o powierzchni ponad 5.000 m² przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, a także mieszkaniową z usługami na terenie powiatów tczewskiego i starogardzkiego od sierpnia 2022 do dnia wyceny.

Rysunek 3 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 7,81 zł/m² do 77,93 zł/m², przy wartości przeciętnej 18,77 zł/m².

Rysunek 4 Rysunek 5 Trend czasowy



Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w badanym okresie.

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 mieszanym metodą kosztów likwidacji.

W metodzie kosztów likwidacji wartość nieruchomości jest równa kosztowi nabycia gruntu, pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu.

Wartość gruntu określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, koszty likwidacji zostały określone w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia techniką elementów scalonych.

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

Podejście kosztowe art. 153.1 Ustawy) polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem art. § 27. 1. Przy **metodzie kosztów odtworzenia** określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy użyciu **techniki elementów scalonych**, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Ze względu na to że przedmiotowe działki tworzą funkcjonalną całość, w tym dwie działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, (a jedynie przez działkę 188) zdecydowano na określenie wartości gruntu jako średnią ważoną poszczególnych przeznaczeń i działek.

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU

GRUNTY ROLNE

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

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
mar 24	Turze	119497	9,62
lut 24	Dalwin	40004	6,12
lut 24	Rzeżęcín	97465	10,26
sty 24	Radostowo	112253	7,40
lis 23	Gogolewo	12200	6,02
lip 23	Tymawa	64862	6,17
cze 23	Polskie Gronowo	84200	8,91
cze 23	Brzuśce	78993	7,47
cze 23	Brzuśce	123022	8,29
maj 23	Wielka Słońca	58297	8,00
kwi 23	Malenin	42900	6,06

cena max	10,26 zł
cena min	6,02 zł
cena średnia	7,67 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,785	1,338
Lokalizacja	24%	0,188	0,321
Powierzchnia	5%	0,039	0,067
Jakość dojazdu	15%	0,118	0,201
Ukształtowanie terenu	7%	0,055	0,094
Przydatność rolnicza	27%	0,212	0,361
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę	22%	0,173	0,294

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

Cecha	Waga	Zróznicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	24%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	5%	do 3 ha 3ha - 5 ha powyżej 5 ha
Jakość dojazdu - cecha określająca wpływ jakości dojazdu nieruchomości na wartość	15%	dobra zadowalająca
Ukształtowanie terenu - cecha określająca wpływ ukształtowania terenu nieruchomości na wartość	7%	teren niezróznicowany teren zróżnicowany
Przydatność rolnicza - cecha określająca wpływ przydatności rolniczej nieruchomości na wartość	27%	dobra średnia zadowalająca
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę - cecha określająca wpływ czynników wpływających na agrotechnikę na wartość	22%	wpływające dodatnio brak/równoważące wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	6,02 zł	10,26 zł
Lokalizacja	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 5 ha	do 3 ha
Jakość dojazdu	zadowalająca	dobra
Ukształtowanie terenu	zróżnicowany	niezróżnicowany
Przydatność rolnicza	zadowalająca	dobra
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,188
Powierzchnia	powyżej 5 ha	0,039
Jakość dojazdu	dobra	0,201
Ukształtowanie terenu	niezróżnicowany	0,094
Przydatność rolnicza	dobra	0,361
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę	wpływające dodatnio	0,294
Suma współczynników		1,177
<p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <p style="margin-left: 100px;">Cena średnia C_{śr} 7,67 zł</p> <p style="margin-left: 50px;">Suma współczynników U_i 1,177</p> <p style="margin-left: 100px;">współczynnik K 1,00</p> <p style="margin-left: 100px;">wartość 1m² 9,03 zł</p>		

GRUNTY POD ZABUDOWĘ

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

Tabela 2 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia w m²	Cena 1m² skorygowana na dzień wyceny w zł
kwi 24	Malenin	14577	20,58
kwi 24	Tymawa	2115	28,37
gru 23	Rajkowy	12002	12,08
gru 23	Stanisławie	9457	26,44
lis 23	Półwieś	2179	32,12
paź 23	Szczerbięcín	3000	36,67
sie 23	Boroszewo	3131	26,99
cze 23	Lignowy Szlacheckie	1725	21,97
kwi 23	Dąbrówka Tczewska	14000	22,14
kwi 23	Rożental	2043	39,16
kwi 23	Jaźwiska	2314	29,53

cena max	39,16 zł
cena min	12,08 zł
cena średnia	26,54 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,454	1,476
Lokalizacja	35%	0,159	0,517
Powierzchnia	15%	0,068	0,221
Dostęp do infrastruktury technicznej	35%	0,159	0,517
Dostępność komunikacyjna	15%	0,068	0,221

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

Tabela 3 Cechy rynkowe i ich wagi

Cecha	Waga	Zróźnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	35%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	15%	do 2.500 m ² od 2.500 - 5.000 m ² od 5.000-9.000 m ² powyżej 9.000 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej - cecha określająca wpływ dostępu do infrastruktury technicznej nieruchomości na wartość	35%	korzystny średniokorzystny zadowalający
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej nieruchomości na wartość	15%	dobra średnia zadowalająca

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	12,08 zł	39,16 zł
Lokalizacja	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 9.000 m ²	do 2.500 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	zadowalający	korzystny
Dostępność komunikacyjna	zadowalająca	dobra

Działka nr 113

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,159
Powierzchnia	od 2.500 - 5.000 m ²	0,170
Dostęp do infrastruktury technicznej	korzystny	0,517
Dostępność komunikacyjna	dobra	0,221
Suma współczynników		1,067
<p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <p style="padding-left: 100px;">Cena średnia C_{śr} 26,54 zł</p> <p style="padding-left: 100px;">Suma współczynników U_i 1,067</p> <p style="padding-left: 100px;">współczynnik K 1,00</p> <p style="padding-left: 100px;">wartość 1m² 28,32 zł</p>		

Działka nr 116

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik								
Lokalizacja	średniokorzystna	0,159								
Powierzchnia	do 2.500 m ²	0,221								
Dostęp do infrastruktury technicznej	korzystny	0,517								
Dostępność komunikacyjna	dobra	0,221								
Suma współczynników		1,118								
$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$ <table style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C\acute{s}r</td> <td style="text-align: right;">26,54 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U$_i$</td> <td style="text-align: right;">1,118</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">29,67 zł</td> </tr> </table>			Cena średnia C \acute{s} r	26,54 zł	Suma współczynników U $_i$	1,118	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	29,67 zł
Cena średnia C \acute{s} r	26,54 zł									
Suma współczynników U $_i$	1,118									
współczynnik K	1,00									
wartość 1m ²	29,67 zł									

Działka nr 118

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik						
Lokalizacja	średniokorzystna	0,159						
Powierzchnia	powyżej 9.000 m ²	0,068						
Dostęp do infrastruktury technicznej	korzystny	0,517						
Dostępność komunikacyjna	dobra	0,221						
Suma współczynników		0,965						
<table style="width: 100%; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C\acute{s}r</td> <td style="text-align: right;">26,54 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U$_i$</td> <td style="text-align: right;">0,965</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> </table>			Cena średnia C \acute{s} r	26,54 zł	Suma współczynników U $_i$	0,965	współczynnik K	1,00
Cena średnia C \acute{s} r	26,54 zł							
Suma współczynników U $_i$	0,965							
współczynnik K	1,00							

wartość 1m² 25,61 zł

Średnia ważona wartości gruntu:

rodzaj	powierzchnia w m ²	udział powierzchni	cena za 1 m ²
rola	65300 m ²	63%	9,03
113	3700 m ²	4%	28,32
116	600 m ²	1%	29,67
188 -pod zabudowę	33500 m ²	32%	25,61
średnia ważona zaokrąglona do 1/100			15,31 zł

Wobec powyższego wartość gruntu wyniesie:

$$W_g = 15,31 \text{ zł} \times 103100 \text{ m}^2 = 1\,578\,461 \text{ zł}$$

$$W_g = 1\,578\,461 \text{ zł}$$

Słownie: jeden milion pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych

8.2. OSZACUNKOWE KOSZTÓW LIKWIDACJI

Szacunkowe koszty likwidacji związane z rozbiórką budynków na działce 188 Na podstawie dostępnych dokumentów i cenników oraz analizy rynku określono przybliżone koszty związane z rozbiórką obiektów na przedmiotowej działce. Łączne koszty rozbiórki wraz z wywiezieniem gruzu i utylizacją gruzu w tym utylizacją azbestu oszacowano na poziomie - 517 000 zł

Wartość nieruchomości z uwzględnieniem kosztów likwidacji wyniesie:

$$W_n = W_g - K_r = - 1\,578\,461 \text{ zł} - 517\,000 \text{ zł} = 1\,061\,461 \text{ zł}$$

$$W_n = 1\,061\,461 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion sześćdziesiąt jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych

8.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

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

Wartość udziału 1/2 określono jako wartość ułamka 1/2 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$Wn_{1/2} = 1\,061\,461 \text{ zł} \times 1/2 = 530\,731 \text{ zł}$$

$$Wn_{1/2} = 530\,731 \text{ zł}$$

słownie: pięćset trzydzieści tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych

8.4. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -15%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{1/2} = 530\,731 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 398\,048 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 398\,048 \text{ zł}$$

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterdzieści osiem złotych

8.5. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 1/2 przedmiotu wyceny
według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r.:**

Wartość rynkowa udziału 1/2	530 731 zł
	<i>słownie: pięćset trzydzieści tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych</i>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej	398 048 zł
	<i>słownie: trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy czterdzieści osiem 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. W operacie nie określono wartości upraw znajdujących się w dniu oględzin na przedmiotowej nieruchomości.

6. 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.
7. 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/00017559/0 HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 179178,51 zł ; na rzecz - Janusz Lewkowicz HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 32779,59 zł ; na rzecz - Przedsiębiorstwo Przemysłu Betonów Prefabet-Kurzętnik Spółka Z Ograniczona Odpowiedzialnością HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 5160000 zł ; na rzecz - Syndyk Masy Upadłości Joanny Segelström - Patrik Kalman Szwecja HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 52114 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2072098 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1392051 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni.
8. 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.
9. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.
10. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.

11. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
12. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem aktualnego przeznaczenia terenu, stanu obiektu wyceny, stwierdzonego podczas wizji lokalnej, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień opracowania raportu. Wszelkie zmiany w powyższym zakresie wymagają zmiany opinii.
13. Niniejsze opracowanie może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny
14. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostępnej dokumentacji.
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, 26.07.2024 r.

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

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z ewidencji gruntów.
3. Wypis z kartoteki budynków

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 22.07.2024 r.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Malenin , działki nr 113, 116 oraz 188, obręb ewidencyjny Malenin
KW nr GD1T/00017559/0



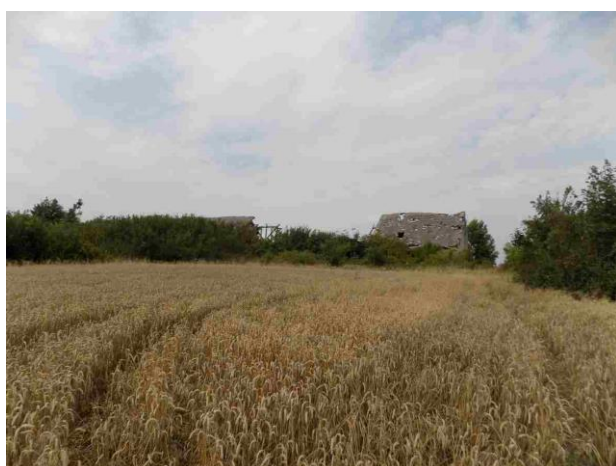
Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Malenin , działki nr 113, 116 oraz 188, obręb ewidencyjny Malenin
KW nr GD1T/00017559/0



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Malenin , działki nr 113, 116 oraz 188, obręb ewidencyjny Malenin
KW nr GD1T/00017559/0



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Malenin , działki nr 113, 116 oraz 188, obręb ewidencyjny Malenin
KW nr GD1T/00017559/0



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w miejscowości Malenin , działki nr 113, 116 oraz 188, obręb ewidencyjny Malenin
KW nr GD1T/00017559/0

