

**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 Pręgowie**  
**działka nr 11/9 obręb ewidencyjny Pręgowo Górne**  
**gmina Kolbudy, powiat gdański**  
**KW nr GD1G/00229519/5**

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

**Pruszcz Gdański, 01.08.2024 r.**

## Wyciąg z Operatu szacunkowego

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 11/9. Nieruchomość położona w Pręgowie, gmina Kolbudy, powiat gdański, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00229519/5.

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

### 3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 2/15 przedmiotu wyceny,  
według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r.:**

<b>Wartość rynkowa udziału 2/15</b>	<b>3 766 zł</b>
	<i>słownie: trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych</i>

<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>2 260 zł</b>
	<i>słownie: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt złotych</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 01.08.2024 r.

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

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE .....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....</b>	<b>5</b>
<b>5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>5</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.3. STAN OTOCZENIA .....	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	12
<b>6. ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>14</b>
<b>7. PROCEDURA SZACOWANIA.....</b>	<b>15</b>
7.1. METODYKA WYCENY .....	15
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	16
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>16</b>
8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM .....	20
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>20</b>
<b>10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>22</b>

Operat szacunkowy zawiera 26 ponumerowanych kart.

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

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 11/9. Nieruchomość położona w Pręgowie, gmina Kolbudy, powiat gdański objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00229519/5.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 2/15 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 11/9 obszaru 4280 m<sup>2</sup> obręb ewidencyjny Pręgowo Górne. Wycenę przeprowadzono według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r.

## **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 Rzeczoznawców Majątkowych.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Księga wieczysta KW nr GD1G/00229519/5
- Wypis z rejestru gruntów.
- Wywiad w terenie i oględziny nieruchomości i sąsiedztwa w dniu 19.07.2024 r
- Informacje uzyskane od zlecającego
- Ceny transakcyjne z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Kolbudy

### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 01.08.2024 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: 19.07.2024 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 24.07.2024 r. księgi wieczystej KW nr GD1G/00229519/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ W Gdańsku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

#### **KW NR GD1G/00229519/5**

#### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

### **DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-**

Województwo: pomorskie  
Powiat : gdański  
Gmina: Kolbudy  
Miejscowość: Pręgowo  
Numer działki: 45546  
Sposób korzystania: R - Grunty Orne  
Obszar: 0,4280 ha

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

brak wpisów

### **Dział II - WŁASNOŚĆ**

1. Konrad Edmund Węglewski - udział - 2/15
2. Violetta Ewa Dużyńska i Wojciech Dużyński - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - udział - 4/15
3. Grażyna Danuta Kapuścińska - udział - 1/30
4. Michał Tomasz Niewiarowski - udział - 1/30
5. Redmile Investments spółka o.o Warszawa - udział - 4/15
6. Suburban Investments Group spółka o.o Warszawa - udział - 4/15

### **DZIAŁ III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

1. INNY WPIS - DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL: NGI 18 SPÓŁKA Z O O W WARSZAWIE, REGON: 36584582600000 W SPRAWIE KM 246/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA GRABARCZYKA
2. INNY WPIS - DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 3449/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU KONRAD GRZANKOWSKI. PRZEDMIOT WYKONYWANIA - UDZIAŁ KONRADA WĘGLOWSKIEGO WYNOŚĄCY 2/15. Z WNIOSKU

- SYNDYK MASY UPADŁOŚCI JOANNY SEGELSTRÖM PATRIK KALMAN TRÄGARDH  
ADVOKATBYRA AB SZWECJA

#### **DZIAŁ IV -HIPOTEKI**

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 3000 zł ; na rzecz - Syndyk Masy Upadłości Joanny Segelström - Patrik Kalman - Szwecja
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 52114 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Gdynia
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2072098 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Gdynia
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1392051 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Gdynia

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

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 01.08.2024 r. przyjęto:

Województwo:	pomorskie
Powiat:	gdański
Jednostka ewidencyjna:	220403_2, Kolbudy
Obręb:	0012, Pręgowo Górne

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
11/9	0.4280	RIVa	0.2446
		RIVb	0.0474
		W-RIVb	0.0027
		W-ŁIV	0.0030
		N	0.1303

## 5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przemysłowo-Usługowego Przestrzennego.



Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przemysłowo-Usługowego przyjętym uchwałą Nr VI/46/2015 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 marca 2015 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 37.MN1/ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej oraz zieleni urządzonej. Na rysunku MPZP kolorem niebieskim oznaczono granice stref ochrony powierzchniowych ujęć wody.

Źródło: Rysunek MPZP

Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

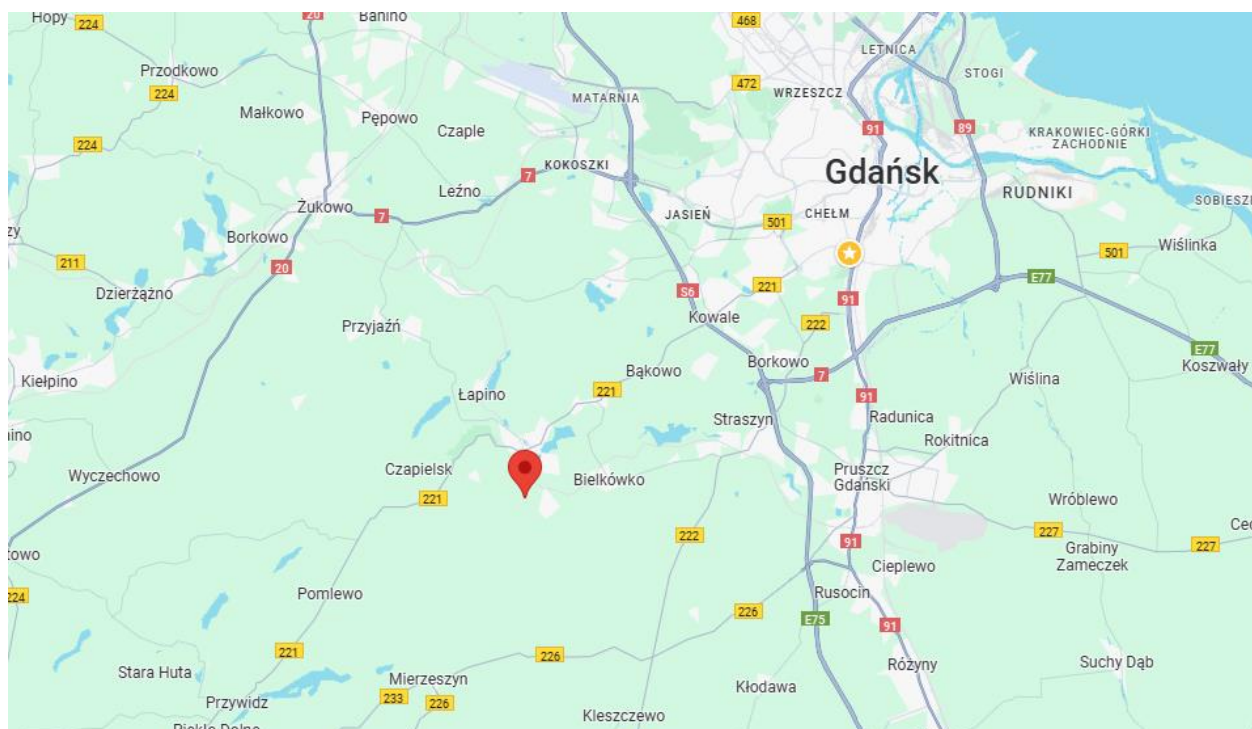
## 5.3. STAN OTOCZENIA

### 5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Pręgowie , gmina Kolbudy, powiat gdański. Pręgowo to wieś w województwie pomorskim, w powiecie gdańskim, w gminie Kolbudy licząca około 600 mieszkańców. Formalnie nazwa obowiązuje od 1 stycznia 2014 r., powstała w miejsce zniesionych nazw wsi Pręgowo Dolne i Pręgowo Górne. Wieś położona jest nad rzeką Radunią, na trasie linii kolejowej (obecnie zawieszonyj) Pruszcz



Gdański-Żukowo z byłą stacją Pręgowo Gdańskie. Prowadzi tędy Szlak Skarszewski - zielony znakowany szlak turystyczny. W miejscowości znajduje się parafia rzymskokatolicka, należąca do dekanatu Kolbudy, archidiecezji gdańskiej. Funkcjonuje tu Ochotnicza Straż Pożarna oraz szkoła podstawowa, przy której w 2016 powstała hala sportowa. Według rejestru zabytków NID na listę zabytków wpisany jest zbudowany przez zakon krzyżacki kościół parafialny pw. Bożego Ciała z XIV w.



Źródło: GoogleMap

Gmina Kolbudy położona jest w północno-zachodniej części powiatu gdańskiego. Gmina Kolbudy liczy około 20 tys. mieszkańców. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców wzrosła o 71,0%. Gmina zajmuje południowo-wschodnią część Pojezierza Kaszubskiego. Położona w strefie podmiejskiej aglomeracji Gdańskiej, a warunki przyrodnicze sprawiają, że w gminie chętnie osiedlają się nowi mieszkańcy. W ostatnich latach na terenie Gminy można zauważyć dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego indywidualnego i zwartego. Na pograniczu gminy i miasta Gdańska, w Kowalach,

powstało nowoczesne osiedle o zabudowie wielorodzinnej, a w Łapinie Bąkowie i Jankowie, osiedla domów jednorodzinnych o charakterze rezydencjonalnym (preferowany na terenie gminy). Przez gminę Kolbudy przebiega droga wojewódzka nr 221 Gdańsk - Kościerzyna. Gmina Kolbudy graniczy z Gdańskiem oraz z gminami: Żukowo, Trąbki Wielkie, Przywidz i Pruszcz Gdański. W 2020 roku w gminie Kolbudy oddano do użytku 386 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,79% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 98,97% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 97,71% mieszkań posiada łazienkę, 93,89% korzysta z centralnego ogrzewania, a 60,20% z gazu sieciowego.

**Powiat gdański** ziemski jest położony w centralnej części Województwa Pomorskiego, od północy graniczy bezpośrednio z aglomeracją trójmiejską, od zachodu z Pojezierzem Kaszubskim (powiat kartuski i kościerski), od południa z regionem Kociewia (powiat tczewski i starogardzki), a od wschodu z terenem Żuław Wiślanych. Powiat gdański zajmuje tereny bardzo zróżnicowane pod względem warunków naturalnych. Po stronie zachodniej rozciąga się Wyżyna Gdańska, położona na skraju Pojezierza Kaszubskiego wchodzącego w skład Pojezierza Pomorskiego, gdzie dominują łagodne tereny morenowe z niewielkimi wzgórzami, położonymi w dolinach jeziorami i lasami, a rzeka Radunia i jej liczne dopływy tworzą malownicze przełomy i zakola. Część wschodnia powiatu to Żuławy Gdańskie, leżące w dorzeczu Martwej Wisły i wchodzące w skład większego obszaru Żuław Wiślanych. Na terenach tych prowadzona jest intensywna produkcja rolna. Powiat gdański liczy około 120 tyś. W latach 2002-2019 liczba mieszkańców wzrosła o 47,2%. W 2019 roku w powiecie gdańskim oddano do użytku 1 170 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,19% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 98,06% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 96,65% mieszkań posiada łazienkę, 91,79% korzysta z centralnego ogrzewania, a 48,26% z gazu sieciowego.

### 5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią tereny niezabudowane zadrzewione. Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości ponad 1 km od punktów handlowych i usługowych, a także od szkół i instytucji użyteczności publicznej położonych w Pręgowie.



Źródło: Geoportal

Działka nr 11/9 posiada bezpośredni dostęp do nieurządzonej drogi gminnej działki nr 58.



Źródło: Geoportal

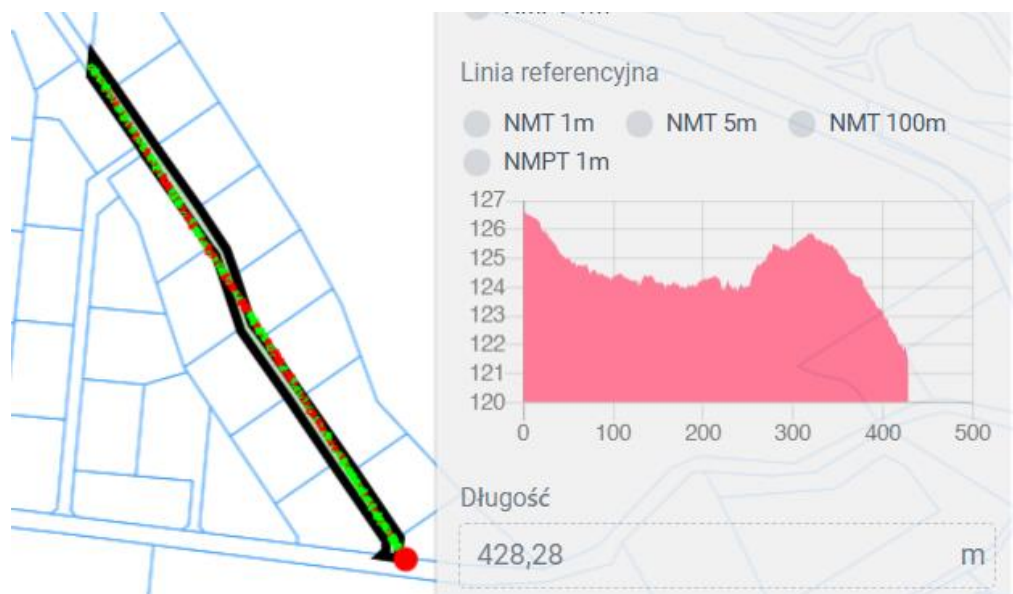
Wzdłuż jej południowej granicy, przebiega gruntowa, nieutwardzona droga. Droga przebiega równoległe do wydzielonej działki drogowej nr 58. Wąska droga w złym stanie technicznym, z głębokimi koleinami, nieprzejezdna dla samochodów osobowych.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest złe, ponieważ położona jest ona na obszarze o wydzielonych, jednak nieurządzonych działkach drogowych. Działka nr 58, która ma być drogą gminną, jest nieurzadzona, porośnięta samosiejami drzew i krzewów.

#### 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 11/9 obszaru 4280 m<sup>2</sup>. Obszar o nieregularnym kształcie jest niezabudowany i nieogrodzony, jego południowy bok przylega nieurządzonej działki drogowej nr 58. Wyceniana nieruchomość stanowi nieurządzoną działkę drogową stanowiącą dostęp do drogi publicznej dla przylegających do niej działek.

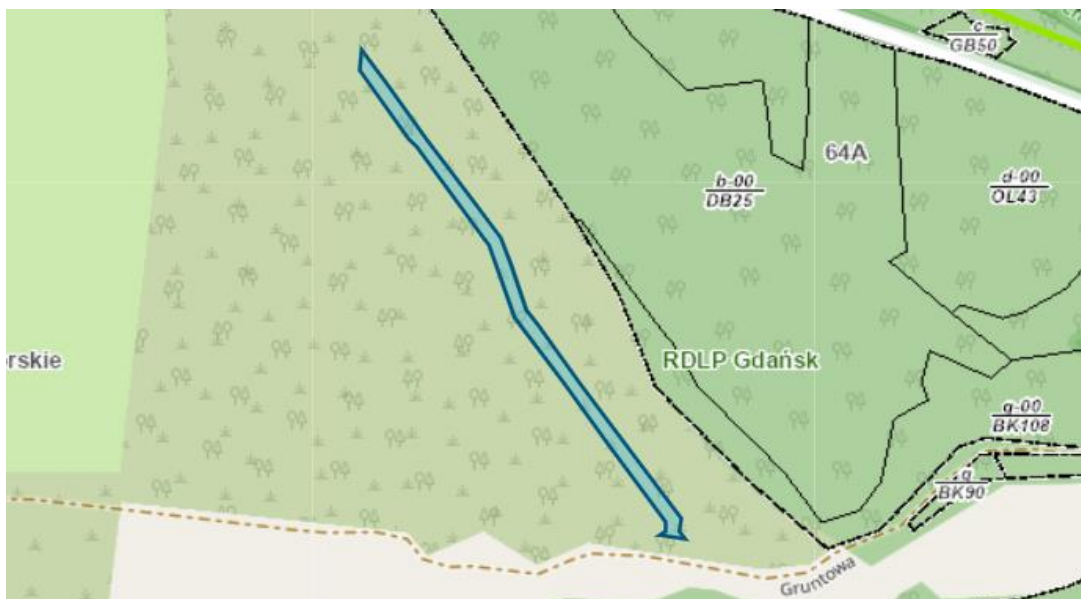
Nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu.



Źródło: Geoportal

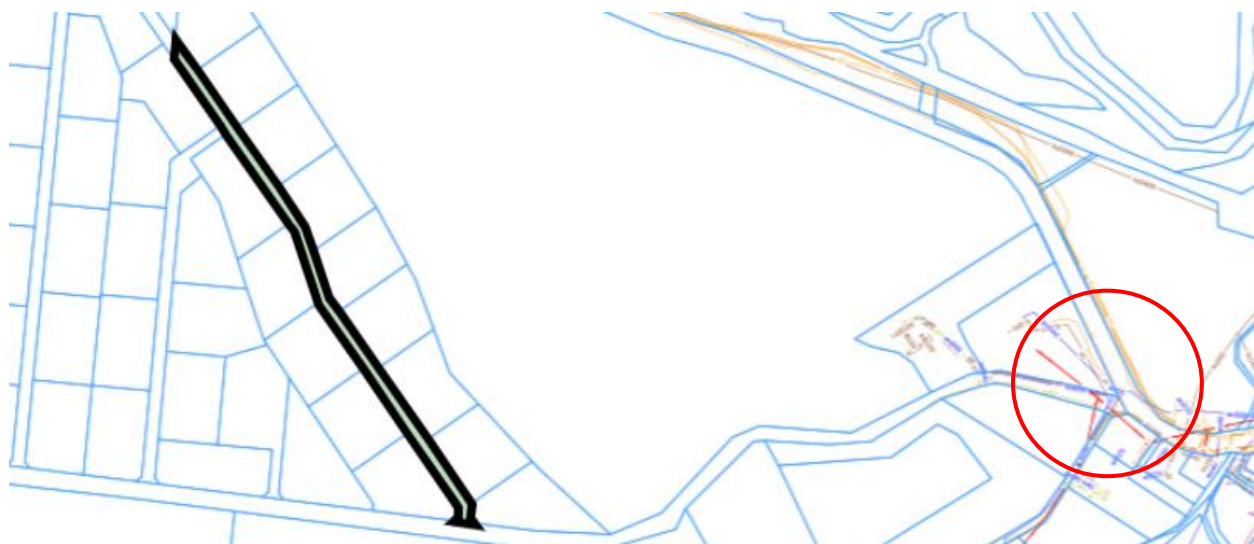
Teren nieruchomości porośnięty drzewami oraz samosiejami drzew i krzewów. Zagęszczenie samosiewów uniemożliwia przejście przez teren nieruchomości. Podczas

ogłędzin zidentyfikowano południową granicę działki przylegającą do działki drogowej nr 58. Teren działki nie stanowi wydzielenia leśnego.



Źródło: Bank Danych o Lasach

Przedmiotowa działka, w bezpośrednim sąsiedztwie, nie posiada dostępu do infrastruktury technicznej. Infrastruktura techniczna w postaci wodociągu, kanalizacji, energii elektrycznej oraz teleinformatycznej, znajduje się w rejonie ulicy Bukowskiego, oddalonej od nieruchomości o blisko 600 m.



Źródło: Geoportal

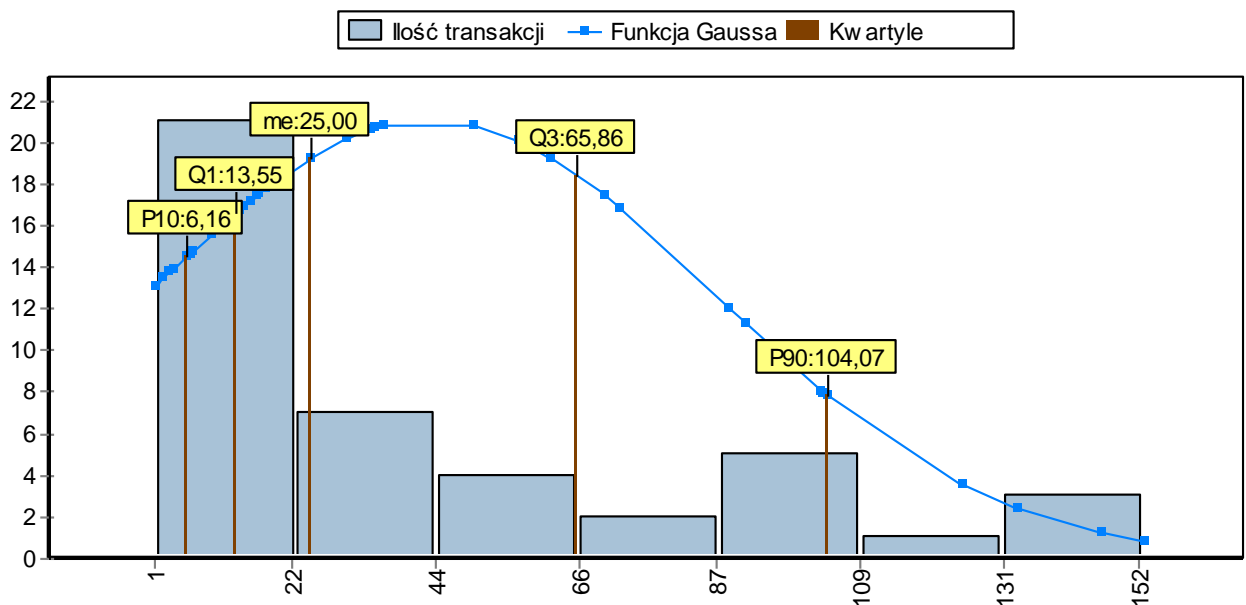
Stan i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 19.07.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

Stan przedmiotu wyceny określono, jako bardzo trudno dostępny teren stanowiący nieużytek, porośnięty samosiewami drzew i krzewów.

## 6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod komunikację lub użytkowanych jako komunikacja na terenie powiatu gdańskiego i kartuskiego od sierpnia 2022 do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m<sup>2</sup>

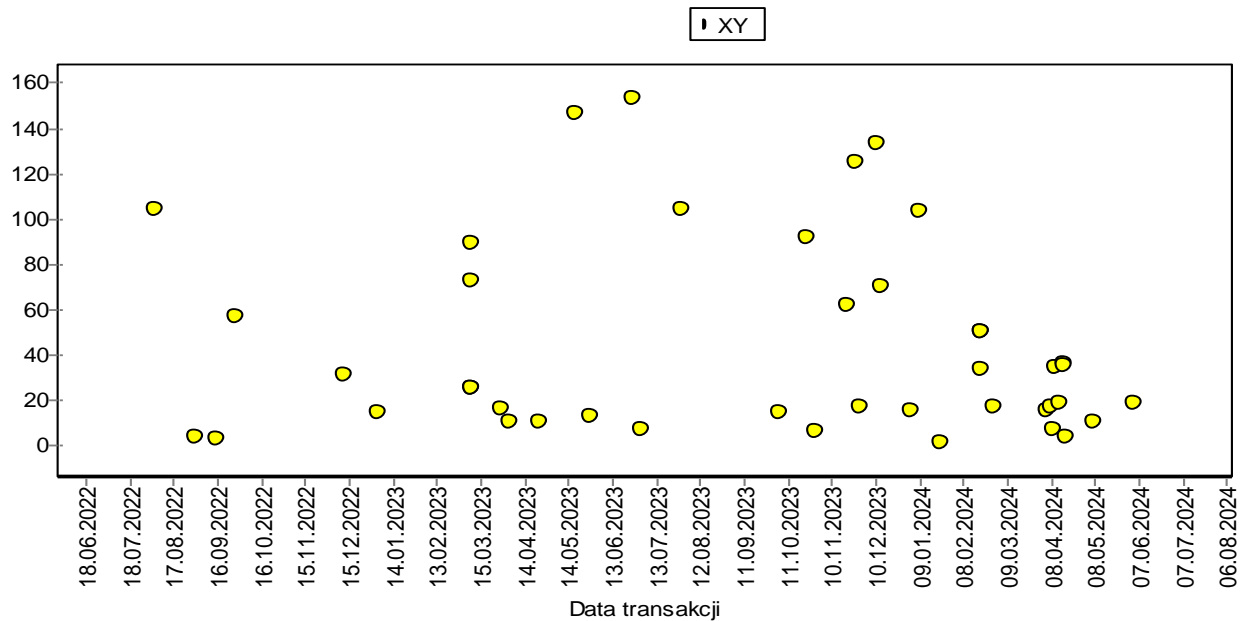


Zakt. cena 1 m<sup>2</sup> bez VAT

Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 6,16 zł/m<sup>2</sup> do 104,07 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 25,00zł/m<sup>2</sup>.

Analiza nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w badanym segmencie rynku.

Rysunek 1 Trend czasowy



## 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 lub użytkowanych jako komunikacja, 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 <sup>2</sup>	Cena 1m <sup>2</sup> skorygowana na dzień wyceny w zł
cze 24	Częstocin	633	18,72
lut 24	Kłodawa	148	33,78
sty 24	Różyny	131	15,00



Operat szacunkowy  
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości  
zlokalizowanej w Pręgowie , działka nr 11/9, obręb ewidencyjny Pręgowo Górne  
KW nr GD1G/00229519/5

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Cena 1m <sup>2</sup> skorygowana na dzień wyceny w zł
gru 23	Juszkowo	1300	38,46
lis 23	Częstocin	804	17,23
lip 23	Grabiny Zameczek	8307	6,57
maj 23	Częstocin	6987	8,25
gru 22	Ostrowite	212	30,00
gru 22	Jodłowno	25	30,80
lis 22	Krzywe Koło	5599	9,02
wrz 22	Jodłowno	362	16,74

cena max	38,46 zł
cena min	6,57 zł
cena średnia	20,42 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
		100%	0,323
Lokalizacja	40%	0,129	0,753
Powierzchnia	30%	0,097	0,565
Inne czynniki wpływające na popyt	30%	0,097	0,565

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m <sup>2</sup>	6,57 zł	38,46 zł
Lokalizacja	małokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 1.500 m <sup>2</sup>	do 1500 m <sup>2</sup>
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

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

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
<b>Lokalizacja</b> - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	40%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
<b>Powierzchnia</b> - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	30%	do 1500 m <sup>2</sup> powyżej 1.500 m <sup>2</sup>
<b>Inne czynniki wpływające na popyt</b> - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników mających wpływ na ceny nieruchomości	30%	wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	małokorzystna	0,129
Powierzchnia	powyżej 1.500 m <sup>2</sup>	0,097
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,097
<b>Suma współczynników</b>		<b>0,323</b>

$$W = C_{\text{sr}} \times U_i \times K$$

Cena średnia $C_{\text{sr}}$	20,42 zł
Suma współczynników $U_i$	0,323
współczynnik $K$	1,00
wartość 1m <sup>2</sup>	6,60 zł
powierzchnia w m <sup>2</sup>	4280
<b>wartość nieruchomości</b>	<b>28 248 zł</b>

*słownie: dwadzieścia osiem tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych*

### 8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 2/15.  
Wartość udziału 2/15 określono jako wartość ułamka 2/15 wartości nieruchomości.  
Zatem:

$$Wn_{2/15} = 28\,248 \text{ zł} \times 2/15 = 3\,766 \text{ zł}$$

$$Wn_{2/15} = 3\,766 \text{ zł}$$

*słownie: trzy tysiące siedemset 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 wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji: -10%
- płynność nieruchomości na rynku: -30%

Suma 40%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{2/15} = 3\,766 \text{ zł} \times (1 - 40\%) = 2\,260 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 2\,260 \text{ zł}$$

*słownie: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt złotych*

### 8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 2/15 przedmiotu wyceny,  
według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r.:**

<b>Wartość rynkowa udziału 2/15</b>	<b>3 766 zł</b>
	<i>słownie: trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych</i>

<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>2 260 zł</b>
	<i>słownie: dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt 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 GD1G/00229519/5 HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 3000 zł ; na rzecz - Syndyk Masy Upadłości Joanny Segelström - Patrik Kalman - Szwecja HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 52114 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Gdynia HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2072098 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Gdynia HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1392051 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Gdynia.
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. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostępnej dokumentacji.
13. Umowa wykonania niniejszego opracowania nie obejmuje wykonania analizy gruntu lub badań geologicznych, dlatego rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności w zakresie warunków użytkowania działki.

Pruszcz Gdański, 01.08.2024 r.

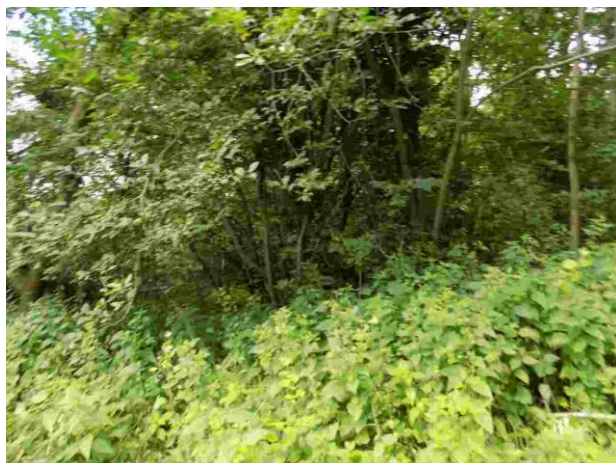
**Autor Operatu szacunkowego**  
**Sabina Jurczyk-Wyrwa**  
**Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 4705**

#### **10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Karta terenu MPZP
3. Wypis z ewidencji gruntów.

## Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 19.07.2024 r.



## Załącznik nr 2 Karta terenu MPZP

### § 29. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU „PRĘGOWO I BABIDÓŁ”, GM. KOLBUDY

NUMER TERENU: 37.

POWIERZCHNIA: 17,4ha.

PRZEZNACZENIE TERENU: MN1/ZP - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej oraz zieleni urządzonej, z minimalnym 20% udziałem zieleni urządzonej.

ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1. zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
2. stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8;
3. zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanymi płytowymi elementami betonowymi;
4. w obszarach o naturalnym nachyleniu stoku powyżej 12% ustala się:
  - zachowanie naturalnej rzeźby terenu; dopuszcza się wyłącznie schody terenowe z udziałem materiałów naturalnych, takich jak: drewno i kamień,
  - zakaz realizacji: miejsc postojowych, ciągów z udziałem komunikacji kołowej, w tym placów do zawracania,
  - dopuszcza się wyłącznie realizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej pod warunkiem przywrócenia naturalnej rzeźby terenu; dopuszcza się istniejące naziemne i napowietrzne sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych,
  - realizację ogrodzeń o minimalnym 90% prześwicie;
  - ustala się kolorystykę dachów projektowanej zabudowy o barwie cegły, brązu lub grafitu;
  - ustala się kolorystykę elewacji projektowanej zabudowy w barwach naturalnych materiałów budowlanych takich jak: drewno, cegła, wyprawy tynkowe gliniane i wapienne;
  - korytarz krajobrazowo-widokowy, jak na rysunku planu, dla którego ustala się zakaz nasadzeń zielenią wysoką, realizację ogrodzeń o minimalnym 90% prześwicie.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1. linie zabudowy:
  - maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
  - pozostałe - zgodnie z przepisami;
2. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 15%;
3. minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%;
4. intensywność zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 0,5;
5. wysokość zabudowy - minimalna: 0, maksymalna: 9,0m;
6. kształt dachu - dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni;
7. minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 3000m<sup>2</sup>;



8. *formy zabudowy - wolnostojące.*

**ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):**

1. *szerokość frontu działki - dowolna;*
2. *powierzchnia działki - minimalna 3000m<sup>2</sup>;*
3. *kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.*

**ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

1. *obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych;*
2. *ustala się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;*
3. *ustala się gromadzenie co najmniej części wód opadowych z dachów budynków w zbiornikach i wykorzystywanie ich między innymi dla celów porządkowych oraz pielęgnacyjnych;*
4. *ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:*
  - *otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,*
  - *prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;*
5. *teren w części położony w obszarze potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi; ustala się konieczność sporządzenia dokumentacji geotechnicznej i/lub geologiczno-inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza oraz sposobu zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi ziemi w projekcie budowlanym;*
6. *zakaz makroniwelacji;*
7. *ustala się ekosystem hydrogeniczny, jak na rysunku planu.*

**ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.**

**ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.**

**SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**

*nie dotyczy.*

**SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.**

**ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

1. *dostępność drogowa - od ulicy w terenie 42.KDL, oraz od drogi wewnętrznej w terenie 53.KDW;*
  2. *parkingi - do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4;*
  3. *zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;*
  4. *odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;*
  5. *zagospodarowanie wód opadowych - zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego; zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;*
  6. *zaopatrzenie w energię elektryczną - zgodnie z przepisami odrębnymi;*
  7. *zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;*
-

8. *zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z przepisami odrębnymi;*

9. *gospodarka odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.*

*SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych.*

*STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM: 30%.*

*INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH : zalecany podział na działki, jak na rysunku planu.*