

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
działki nr 398/21, 398/22 oraz 398/23
obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
gmina Kolbudy, powiat gdański
KW nr GD1G/00214534/8

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 398/21, 398/22 oraz 398/23. Nieruchomość położona w Pręgowie, gmina Kolbudy, powiat gdański , objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00214534/8.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość przedmiotu wyceny,
według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r.:**

Działka nr 398/21	53 079 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące siedemdziesiąt dziewięć złotych</i>
Działka nr 398/22	39 287 zł
	<i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych</i>
Działka nr 398/23	52 577 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt siedem złotych</i>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Działka nr 398/21	39 809 zł
	<i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięć złotych</i>
Działka nr 398/22	29 465 zł
	<i>słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych</i>
Działka nr 398/23	39 433 zł
	<i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 26.07.2024 r.

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

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2. ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1. PODSTAWA FORMALNA	5
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE	5
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	6
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	9
5.3. STAN OTOCZENIA	10
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	14
6. ANALIZA RYNKU	20
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	21
7.1. METODYKA WYCENY	21
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	21
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	22
8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	29
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	30
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	32

Operat szacunkowy zawiera 37 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 398/21, 398/22 oraz 398/23. Nieruchomość położona w Pręgowie, gmina Kolbudy, powiat gdański , objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00214534/8.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 398/21 obszaru 15209 m², 398/22 obszaru 10618 m² oraz 398/23 obszaru 14210 m². obręb ewidencyjny Pręgowo Górne. 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

Zlecniodawca: 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/00214534/8
- 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: 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: 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/00214534/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ W Gdańsku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1G/00214534/8

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie
Powiat : gdański
Gmina: Kolbudy
Miejscowość: Pręgowo Górne
Numer działki: **398/21**
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Numer działki: **398/22**
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Numer działki: **398/23**
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Obszar łączny KW: 4,0037 ha

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Konrad Edmund Węglewski - udział - 1/1

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

INNY WPIS - WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 546/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU KONRADA GRZANKOWSKIEGO

- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 1486/18 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU KONRADA GRZANKOWSKIEGO Z WNIOSKU - ROMAN LESIAK
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL - SYNDYK MASY UPADŁOŚCI JOANNY SEGELSTRÖM PATRIK KALMAN - W SPRAWIE KM

34492/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU KONRADA GRZANKOWSKIEGO

- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL W SPRAWIE KM 246/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA GRABARCZYKA Z WNIOSKU - NGI 18 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WARSZAWA
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL:NGI 18 SP. Z O. O. W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 250/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA GRABARCZYKA
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL:NGI 18 SP. Z O. O. W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 4568/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU KONRADA GRZANKOWSKIEGO

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1010593,5 zł ; na rzecz - Damian Bartkowiak
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 240000 zł ; na rzecz - Syndyk Masy Upadłościowej Joanny Segelström-Patrik Kalman Szwecja
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 52114 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2072098 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni
5. 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 26.07.2024 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]
398/21	1,5209	RIVa	1,5209
398/22	1,0618	RIVa	0,5818
		RIVb	0,2095
		PsV	0,2705
398/23	1,4210	RIVb	1,2148
		PsV	0,2062
Powierzchnia łączna [ha]			4,0037

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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



Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr VI/46/2015 Rady Gminy Kolbudy z dnia 24 marca 2015 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 40.R - teren rolniczy

Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

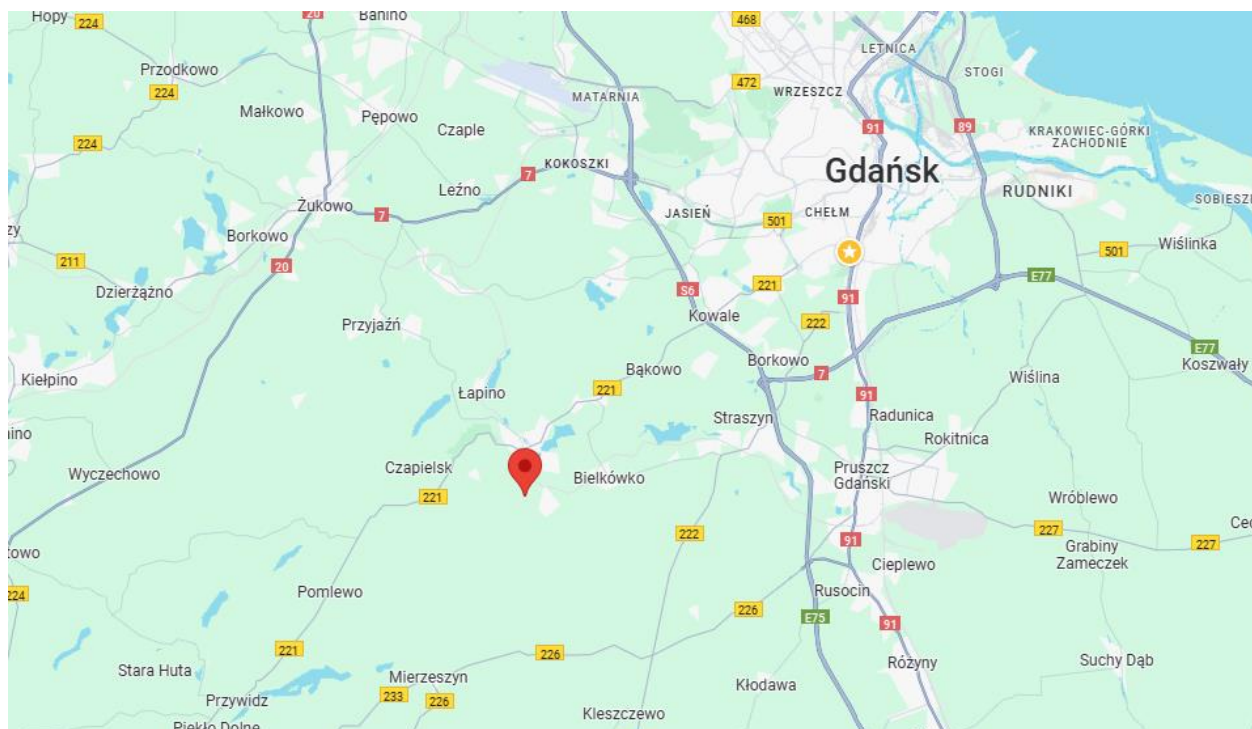
Źródło: Rysunek MPZP

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 zawieszona) 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 Wisty 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 o charakterze nieużytków porośniętych samosiejami drzew i krzewów oraz łąki. Przedmiotowy obszar znajduje się w odległości ponad 1,5 km od punktów handlowych i usługowych, a także od szkół i instytucji użyteczności publicznej położonych w Pręgowie.



Źródło: Geoportal

Działka nr 398/21 posiada bezpośredni dostęp do nieurządzonej drogi gminnej - działka nr 58. Przez działkę nr 398/21, wzdłuż jej północnej granicy, przebiega gruntowa, nieutwardzona droga. Droga przebiega równoległe do wydzielonej działki drogowej nr 58. Wąska droga w złym stanie technicznym, z koleinami.



Źródło: Geoportal



Działki nr 398/22 oraz 398/23 posiadają pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez wydzieloną, nieurządzoną działkę drogową nr 398/20, w której właściciel wycenianych działek posiada udział wynoszący 6/8. Dla działki drogowej nr 398/20 prowadzona jest księga wieczysta KW nr GD1G/00248489/4.

Źródło: Geoportal

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 nieurządzona, porośnięta samosiejami drzew i krzewów.

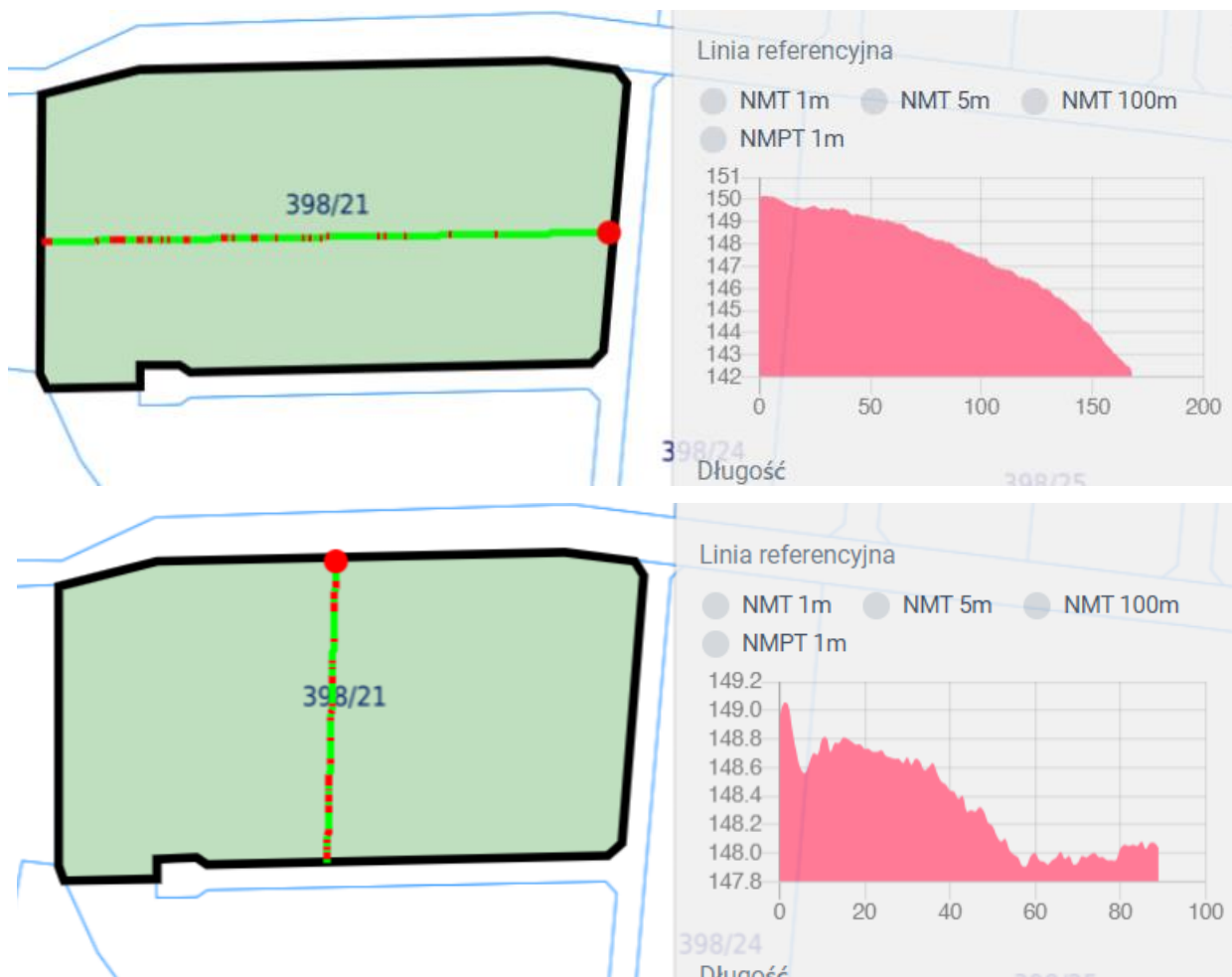
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowią działki nr 398/21 obszaru 15209 m², 398/22 obszaru 10618 m² oraz 398/23 obszaru 14210 m².

Działka 398/21

Obszar o nieregularnym kształcie jest niezabudowany i nieogrodzony, jego północny bok przylega do nieurządzonej działki drogowej nr 58 natomiast wschodni i południowy bok przylega do wewnętrznej, nieurządzonej działki drogowej nr 398/20.

Nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu ze spadkiem w kierunku wschodnim.



Źródło: Geoportal

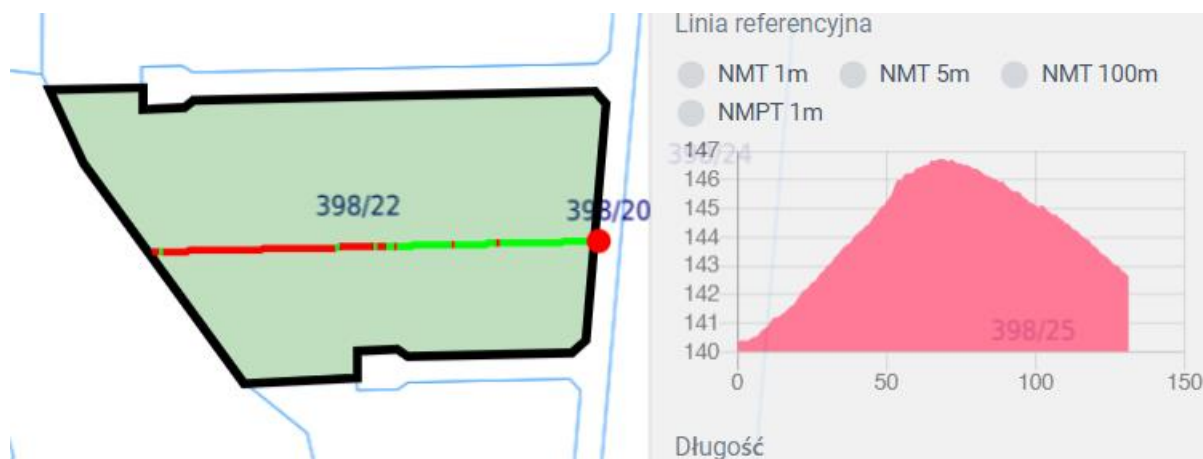
Teren nieruchomości porośnięty samosiejami drzew i krzów. Teren działki nie stanowi wydzielenia leśnego.

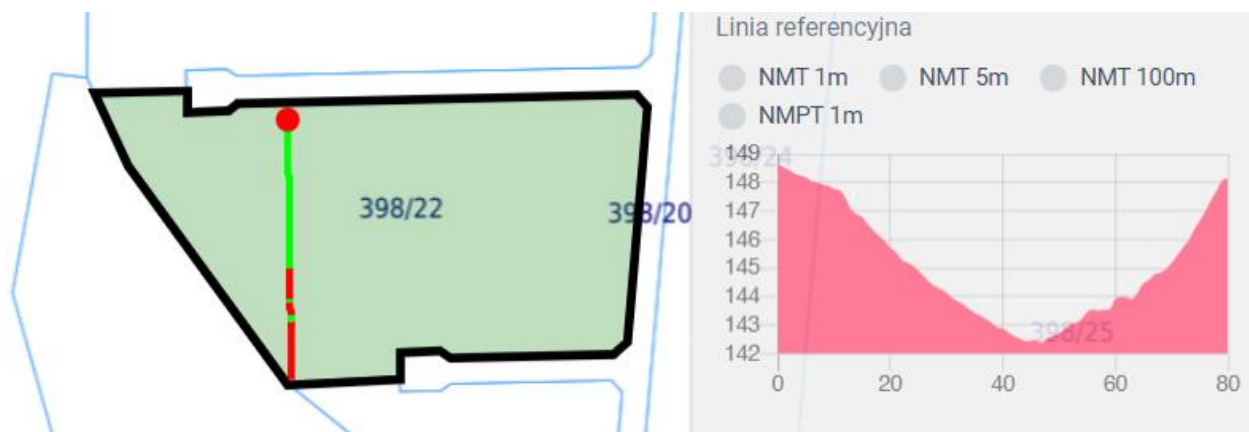


Źródło: Bank Danych o Lasach

Działka 398/22

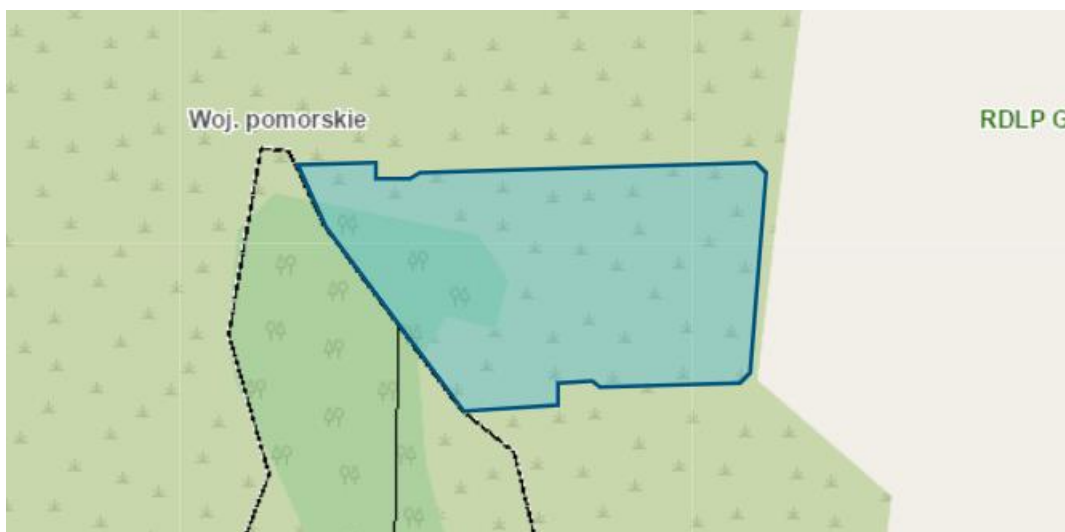
Obszar o nieregularnym kształcie jest niezabudowany i nieogrodzony, jego północny, wschodni oraz południowy bok przylegają do nieurządzonej działki drogowej nr 398/20. Nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu.





Źródło: Geoportal

Teren nieruchomości gęsto porośnięty jest drzew samosiewami drzew i krzewów. Wzdłuż wschodniej granicy pas terenu stanowiący nieużytkowaną łąkę. Teren działki nie stanowi wydzielenia leśnego.

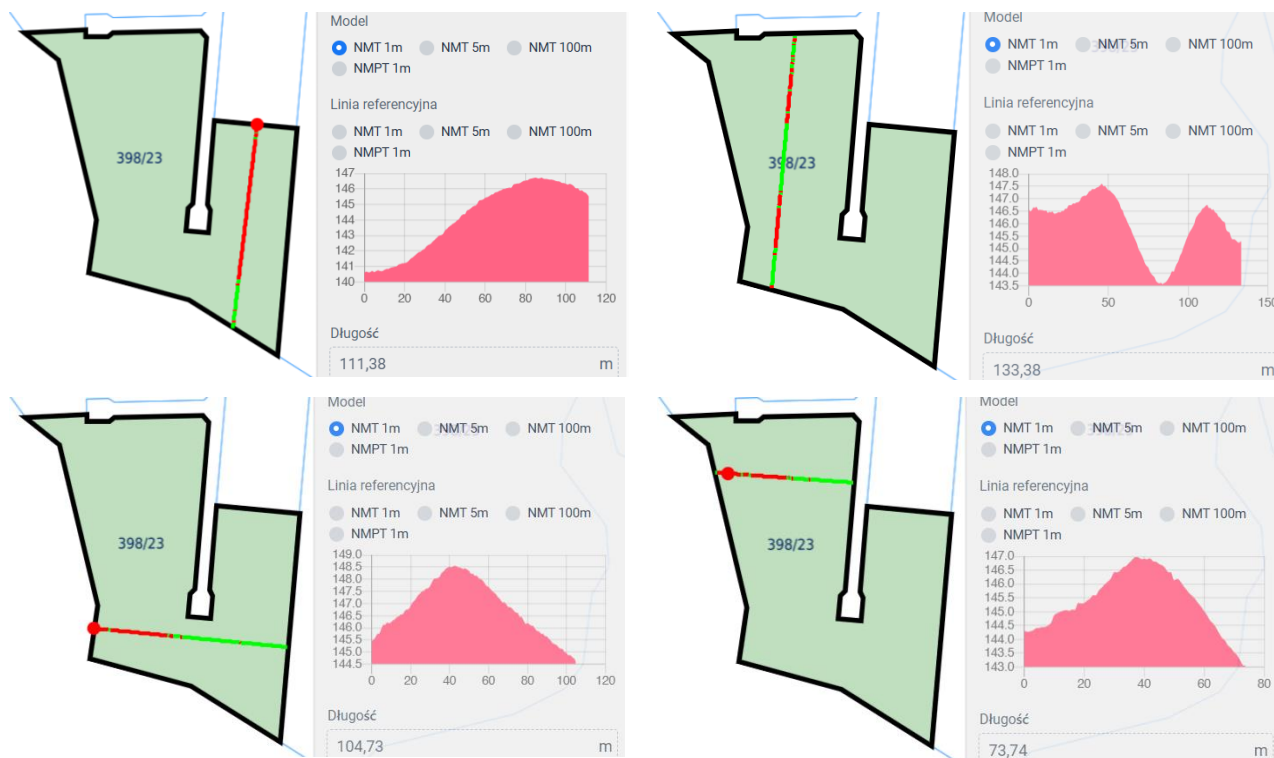


Źródło: Bank Danych o Lasach

Działka 398/23

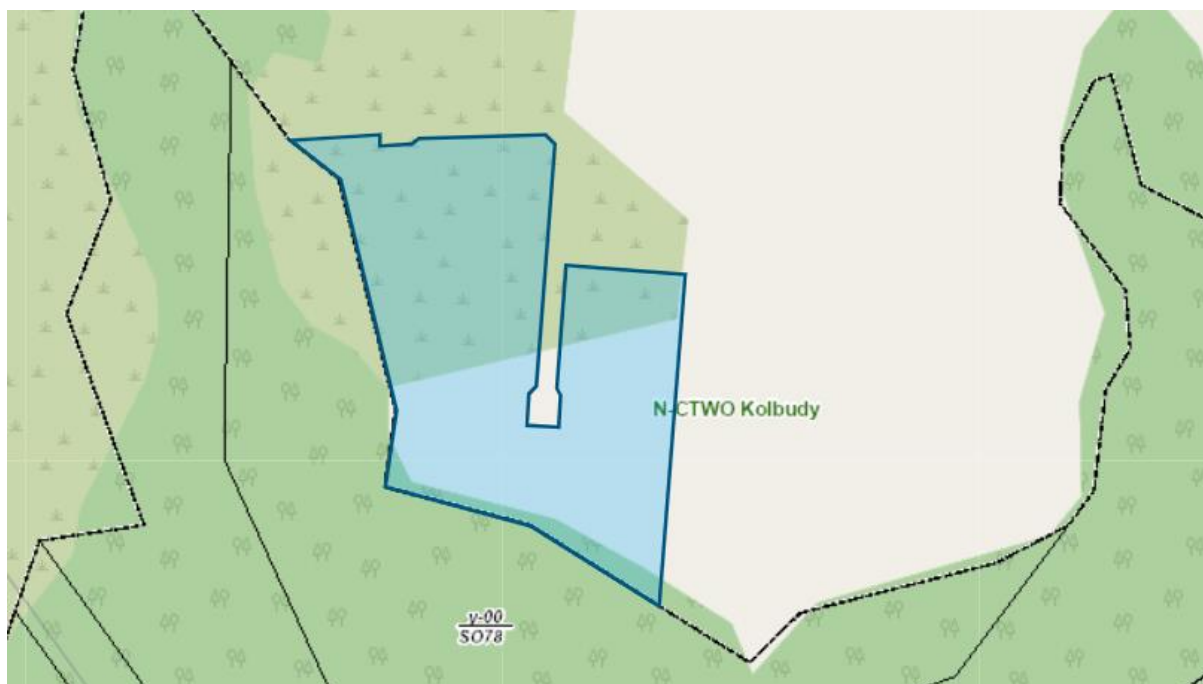
Obszar o nieregularnym kształcie jest niezabudowany i nieogrodzony, jego północny bok oraz środkowa część przylegają do nieurządzonej działki drogowej nr 398/20. Nieruchomość położona jest na obszarze o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu.

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Pręgowie, działki nr 398/21, 398/22 oraz 398/23, obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
KW nr GD1G/00214534/8



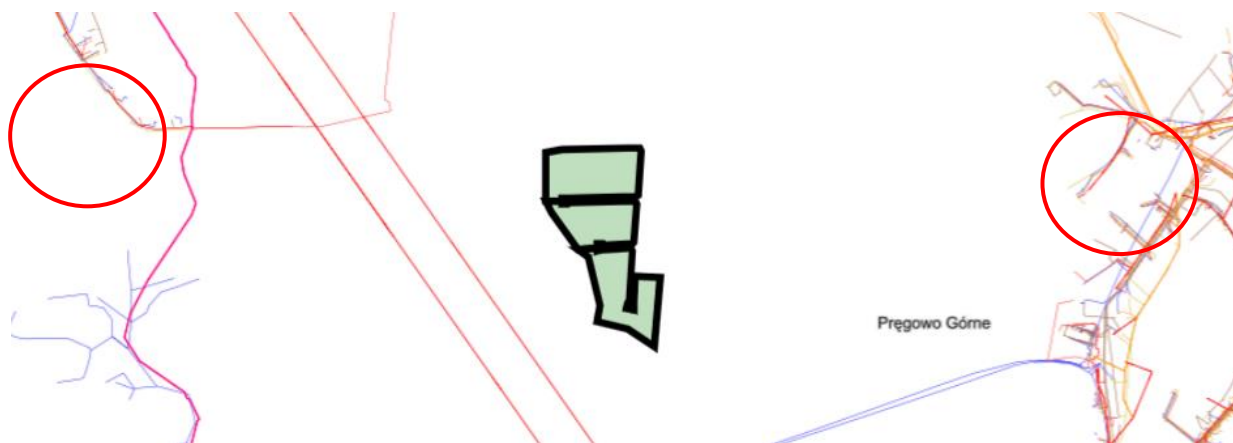
Źródło: Geoportal

Teren nieruchomości w nieznacznym stopniu porośnięty jest samosiewami drzew i krzewów, pozostała część stanowi nieużytkowaną łąkę. Teren działki nie stanowi wydzielenia leśnego.



Źródło: Bank Danych o Lasach

Przedmiotowe działki, w bezpośrednim sąsiedztwie, nie posiadają dostępu do infrastruktury technicznej. Infrastruktura techniczna w postaci wodociągu, kanalizacji, energii elektrycznej oraz teleinformatycznej, znajduje się w rejonie ulicy Bukowskiego, oddalonej od nieruchomości o ponad 1 km. Od strony zachodniej istnieje, oddalony o ponad 1 km, dostęp do energii elektrycznej oraz wodociągu.



Źródło: Geoportal

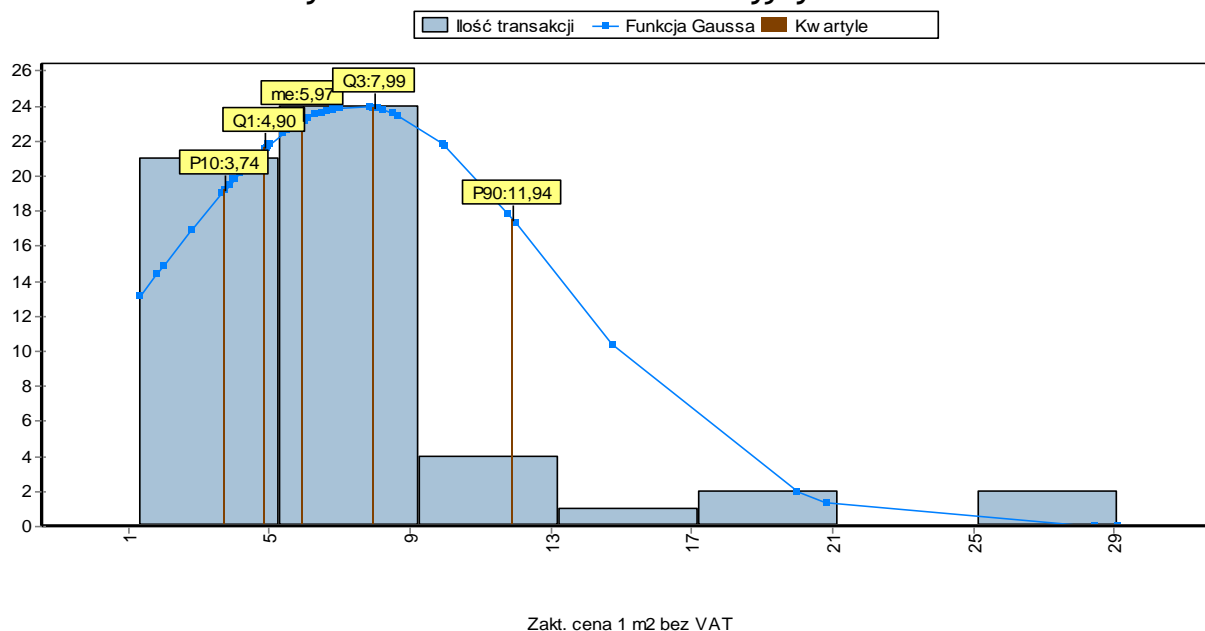
Stan i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 19.07.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

Stan przedmiotu wyceny określono, jako trudno dostępny teren porośnięty częściowo samosiewami drzew i krzewów, w części nieruchomość stanowi nieużytkowana łąka.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości niezabudowanych działek rolnych na terenie powiatu gdańskiego i starogardzkiego od lipca 2022 do dnia wyceny.

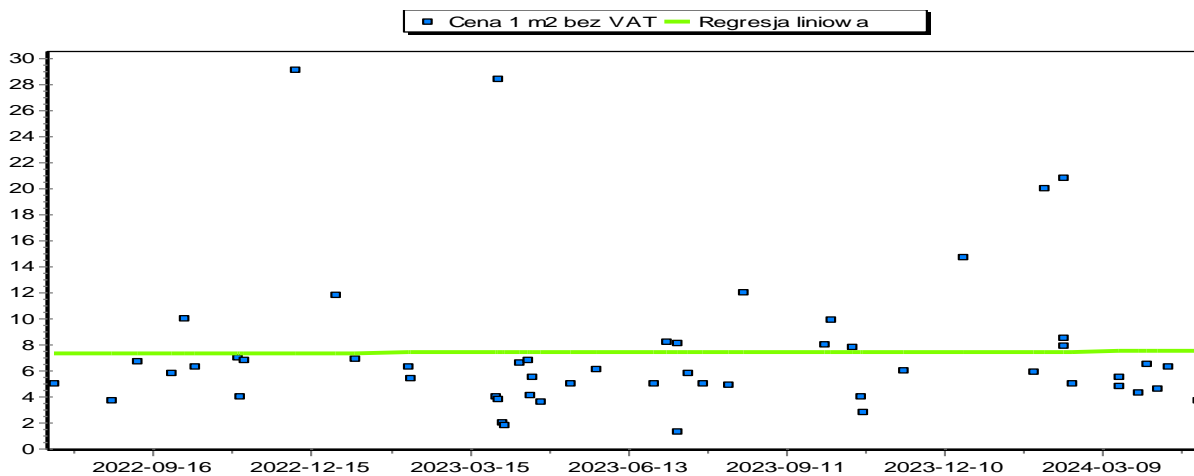
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie zawierały się w przedziale od 1,33 zł/m² do 29,14 zł/m², przy wartości przeciętnej 5,97 zł/m².

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

Rysunek 2 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 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
maj 24	Sucha Huta	19993	3,75
kwi 24	Cieplewo	43100	4,64
mar 24	Suchy Dąb	38900	4,88
mar 24	Mierzeszyn	72500	5,52
lut 24	Giemlice	55100	4,99

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
lis 23	Różyny	10000	6,00
paź 23	Koźliny	19923	4,02
lip 23	Marszewska Góra	22513	5,00
lip 23	Bystra	19017	5,84
maj 23	Stara Huta	11071	5,00
kwi 23	Gołębiewo	14848	4,18
kwi 23	Junkrowy	44300	1,81

cena max	6,00 zł
cena min	1,81 zł
cena średnia	4,64 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
		100%	0,391
Lokalizacja	24%	0,094	0,310
Powierzchnia	5%	0,020	0,065
Jakość dojazdu	15%	0,059	0,194
Ukształtowanie terenu	7%	0,027	0,091
Przydatność rolnicza	27%	0,105	0,349
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę	22%	0,086	0,284

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

Cecha	Waga	Zróźnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	24%	korzystna średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość	5%	do 1.5 ha powyżej 1.5 ha
Jakość dojazdu - cecha określająca wpływ jakości dojazdu na wartość nieruchomości	15%	dobra zadowalająca zła
Ukształtowanie terenu - cecha określająca wpływ ukształtowania terenu nieruchomości na wartość	7%	teren o małym zróźnicowaniu teren średnio zróźnicowany teren o dużym zróźnicowaniu
Przydatność rolnicza - cecha określająca wpływ przydatności rolniczej nieruchomości na wartość	27%	dobra średnia zadowalająca zła
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	1,81 zł	6,00 zł
Lokalizacja	małokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 1.5 ha	do 1.5 ha
Jakość dojazdu	zła	dobra
Ukształtowanie terenu	teren o dużym zróźnicowaniu	teren o małym zróźnicowaniu
Przydatność rolnicza	zła	dobra
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Działka nr 398/21

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,310												
Powierzchnia	powyżej 1.5 ha	0,020												
Jakość dojazdu	zła	0,059												
Ukształtowanie terenu	teren o małym zróżnicowaniu	0,091												
Przydatność rolnicza	średnia	0,186												
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę	wpływające ujemnie	0,086												
Suma współczynników		0,752												
<p>$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Cena średnia $C\acute{s}r$</td> <td style="padding-left: 20px;">4,64 zł</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Suma współczynników U_i</td> <td style="padding-left: 20px;">0,752</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">współczynnik K</td> <td style="padding-left: 20px;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">wartość $1m^2$</td> <td style="padding-left: 20px;">3,49 zł</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">powierzchnia w m^2</td> <td style="padding-left: 20px;">15209</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">wartość nieruchomości</td> <td style="padding-left: 20px;">53 079 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące siedemdziesiąt dziewięć złotych</i></p>			Cena średnia $C\acute{s}r$	4,64 zł	Suma współczynników U_i	0,752	współczynnik K	1,00	wartość $1m^2$	3,49 zł	powierzchnia w m^2	15209	wartość nieruchomości	53 079 zł
Cena średnia $C\acute{s}r$	4,64 zł													
Suma współczynników U_i	0,752													
współczynnik K	1,00													
wartość $1m^2$	3,49 zł													
powierzchnia w m^2	15209													
wartość nieruchomości	53 079 zł													

Działka nr 398/22

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik												
Lokalizacja	korzystna	0,310												
Powierzchnia	do 1.5 ha	0,065												
Jakość dojazdu	zła	0,059												
Ukształtowanie terenu	teren o małym zróżnicowaniu	0,091												
Przydatność rolnicza	średnia	0,186												
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę	wpływające ujemnie	0,086												
Suma współczynników		0,797												
<p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">Cena średnia C_{śr}</td> <td style="text-align: right;">4,64 zł</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,797</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">3,70 zł</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">10618</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">39 287 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych</i></p>			Cena średnia C _{śr}	4,64 zł	Suma współczynników U _i	0,797	współczynnik K	1,00	wartość 1m ²	3,70 zł	powierzchnia w m ²	10618	wartość nieruchomości	39 287 zł
Cena średnia C _{śr}	4,64 zł													
Suma współczynników U _i	0,797													
współczynnik K	1,00													
wartość 1m ²	3,70 zł													
powierzchnia w m ²	10618													
wartość nieruchomości	39 287 zł													

Działka nr 398/23

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	korzystna	0,310
Powierzchnia	do 1.5 ha	0,065
Jakość dojazdu	zła	0,059
Ukształtowanie terenu	teren o małym zróżnicowaniu	0,091
Przydatność rolnicza	średnia	0,186
Występowanie czynników wpływających na agrotechnikę	wpływające ujemnie	0,086
Suma współczynników		0,797
$W = C_{\text{sr}} \times U_i \times K$		
Cena średnia C_{sr}	4,64 zł	
Suma współczynników U_i	0,797	
współczynnik K	1,00	
wartość 1m ²	3,70 zł	
powierzchnia w m ²	14210	
wartość nieruchomości	52 577 zł	
słownie: <i>pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt siedem złotych</i>		

8.1. 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:

Działka nr 398/21

$W_{m_n} = 53\,079 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 39\,809 \text{ zł}$

$W_{m_n} = 39\,809 \text{ zł}$

słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięć złotych

Działka nr 398/22

$W_{m_n} = 39\,287 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 29\,465 \text{ zł}$

$W_{m_n} = 29\,465 \text{ zł}$

słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych

Działka nr 398/23

$W_{m_n} = 52\,577 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 39\,433 \text{ zł}$

$W_{m_n} = 39\,433 \text{ zł}$

słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość przedmiotu wyceny,
według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r.:**

Działka nr 398/21	53 079 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące siedemdziesiąt dziewięć złotych</i>
Działka nr 398/22	39 287 zł
	<i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych</i>
Działka nr 398/23	52 577 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt siedem złotych</i>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Działka nr 398/21	39 809 zł
	<i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięć złotych</i>
Działka nr 398/22	29 465 zł
	<i>słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta</i>

	<i>sześćdziesiąt pięć złotych</i>
Działka nr 398/23	39 433 zł
	<i>słownie: trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote</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/00214534/8 HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1010593,5 zł ; na rzecz - Damian Bartkowiak HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 240000 zł ; na rzecz - Syndyk Masy Upadłościowej 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.

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, 26.07.2024 r.

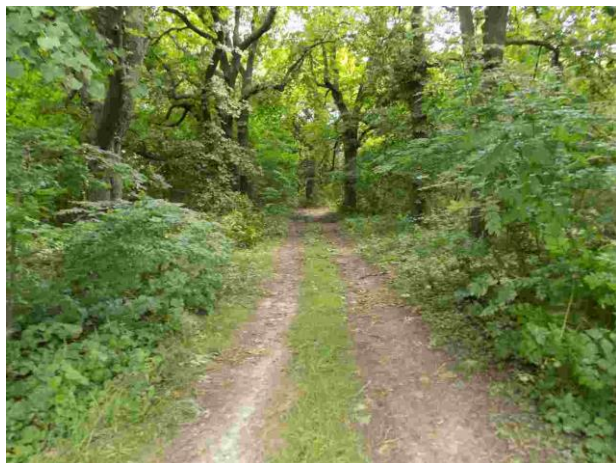
Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 4705

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

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

1. **NUMER TERENU:**40.
2. **POWIERZCHNIA:** 24ha.
3. **PRZEZNACZENIE TERENU:** R - teren rolniczy.
4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** nie ustala się.
5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**
 - 1) **zakaz lokalizacji nośników reklamowych;**
 - 2) **stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9;**
 - 3) **zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych płytowych elementów betonowych;**
 - 4) **korytarz krajobrazowo-widokowy, jak na rysunku planu, dla którego ustala się zakaz nasadzeń zielenią wysoką, realizację ogrodzeń o minimalnym 90% prześwicie.**
6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**
 - 1) **linie zabudowy - zgodnie z ust. 12;**
 - 2) **maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - zgodnie z ust. 12;**
 - 3) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki - nie dotyczy;**
 - 4) **intensywność zabudowy - nie dotyczy;**
 - 5) **wysokość zabudowy - nie dotyczy;**
 - 6) **kształt dachu - nie dotyczy.**
7. **ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):**
 - 1) **szerokość frontu działki - dowolna;**
 - 2) **powierzchnia działki - dowolna;**
 - 3) **kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.**
8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**
 - 1) **ustala się realizację przejść ekologicznych w postaci otworów w ogrodzeniach umożliwiających migrację drobnej zwierzyny, zrealizowanych w formie:**
 - 2) **otworów o średnicy minimum 15cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5m,**
 - 3) **prześwitów o szerokości minimalnej 10cm pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10cm;**
 - 4) **teren w części położony w obszarze potencjalnego zagrożenia ruchami masowymi ziemi.**
9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
 - 1) **strefy ochrony dóbr kultury - teren położony w strefie ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Pręgowo Górne;**
 - 2) **zasady kształtowania struktury przestrzennej - zgodnie z ust.: 5, 6;**

- 3) *zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych - nie dotyczy.*
10. *ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.*
11. *SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.*
12. *SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:*
- 1) *zakaz zabudowy;*
 - 2) *strefy ograniczeń od istniejących napowietrznych linii wysokiego oraz najwyższego napięcia - jak na rysunku planu - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.*
13. *ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:*
- 1) *dostępność drogowa: teren nr 28 - od ulicy w terenie 42.KDL oraz spoza granic planu;*
 - 2) *parkingi - wyklucza się;*
 - 3) *zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy;*
 - 4) *odprowadzenie ścieków - nie dotyczy;*
 - 5) *zagospodarowanie wód opadowych - nie dotyczy;*
 - 6) *zaopatrzenie w energię elektryczną - nie dotyczy;*
 - 7) *zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy;*
 - 8) *zaopatrzenie w ciepło - nie dotyczy;*
 - 9) *gospodarka odpadami - nie dotyczy.*
14. *SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.*
15. *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%.*