

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 426/22 oraz 426/27 obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
gmina Kolbudy, powiat gdański
KW nr GD1G/00097162/2

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 426/22 oraz 426/27. Nieruchomość położona w Pręgowie, gmina Kolbudy, powiat gdański, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00097162/2.

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 426/22	97 638 zł
	<i>słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych</i>
Działka nr 426/27	76 547 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści siedem złotych</i>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Działka nr 426/22	73 229 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem złotych</i>
Działka nr 426/27	57 410 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziesięć 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	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA.....	5
5. STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
5.3. STAN OTOCZENIA	8
5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	12
6. ANALIZA RYNKU	16
7. PROCEDURA SZACOWANIA.....	18
7.1. METODYKA WYCENY	18
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19
8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM	24
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	26

Operat szacunkowy zawiera 32 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 426/22 oraz 426/27. Nieruchomość położona w Pręgowie, gmina Kolbudy, powiat gdański objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00097162/2.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 426/22 obszaru 3055 m², 426/27 obszaru 2152 m² 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/00097162/2

- 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/00097162/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ W Gdańsku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1G/00097162/2

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie

Powiat : gdański

Gmina: Kolbudy
Miejscowość: Pręgowo Górne
Numer działki: 426/22
Sposób korzystania: N - Nieużytki
Numer działki: 426/27
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Obszar łączny KW: 0,6550 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

- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIEL - NGI 18 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 246/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA GRABARCZYK
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIEL - NGI 18 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 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 WIERZCIEL - NGI 18 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WARSZAWIE, W SPRAWIE KM 4568/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU KONRADA GRZANKOWSKIEGO
- DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIEL - SYNDYK MASY UPADŁOŚCI JOANNY SEGELSTRÖM PATRIK KALMAN TRÄGARDH ADVOKATBYRA

**AB , W SPRAWIE KM 3449/21 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 40000 zł ; na rzecz - Patrik Kalman
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 32643,85 zł ; na rzecz - Gmina Kolbudy
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 32064,54 zł ; na rzecz - Gmina Kolbudy
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 52114 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni
6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2072098 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni
7. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1392051 zł ; na rzecz - Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego W Gdyni.

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

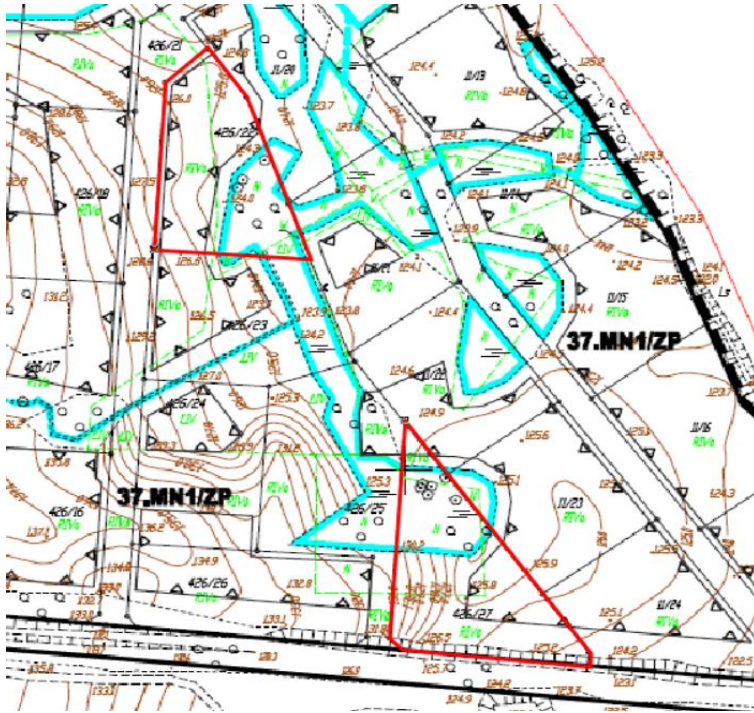
Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 26.07.2024 r. przyjęto:

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

Nr działki	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna	
		Rodzaj	Powierzchnia [ha]
426/22	0.3055	RIVa	0.1432
		ŁIV	0.0092
		W-RIVa	0.0014
		N	0.1517
426/27	0.3495	RIVa	0.2152
		N	0.1343

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 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 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 Wisły i wchodzące w skład większego obszaru Żuław Wiślanych. Na terenach tych prowadzona jest intensywna produkcja rolna. Powiat gdański liczy około 120 tys. 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 stanowiących porośnięte samosiejami drzew i krzewów.

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 426/22 posiada pośredni dostęp do nieurządzonej drogi gminnej poprzez nieurządzoną działkę drogową nr 426/21, w której właściciel działki nr 426/22 posiada udział wynoszący 3/10. Dla działki drogowej nr 426/21 prowadzona jest księga wieczysta KW nr GD1G/00232492/3.

Działka nr 426/27 posiada bezpośredni dostęp do nieurządzonej drogi gminnej stanowiącej działkę nr 58. Przez działkę nr 426/27, 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.



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 głównie samosiejami drzew i krzewów.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowią działki nr 426/22 obszaru 3055 m² oraz 426/27 obszaru 2152 m².

Działka 426/22

Obszar o nieregularnym kształcie jest niezabudowany i nieogrodzony, jego zachodni bok przylega nieurządzonej działki drogowej nr 426/21.

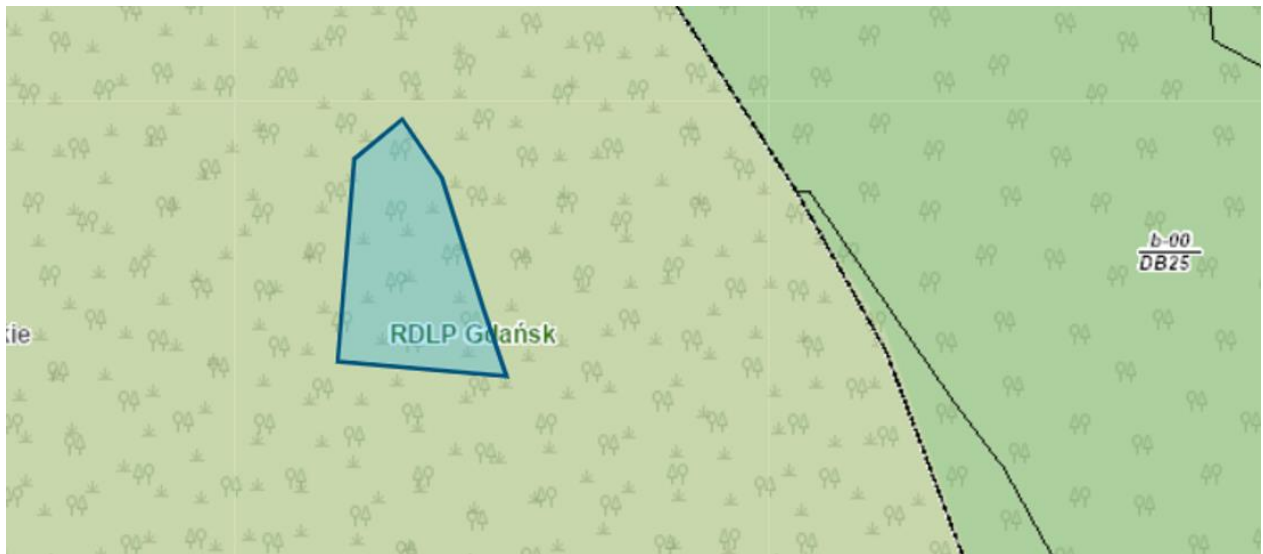
Nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu.

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Pręgowie, działki nr 426/22 oraz 426/27, obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
KW nr GD1G/00097162/2



Źródło: Geoportal

Teren nieruchomości porośnięty samosiewami drzew i krzewów; teren działki nie stanowi wydzielenia leśnego.

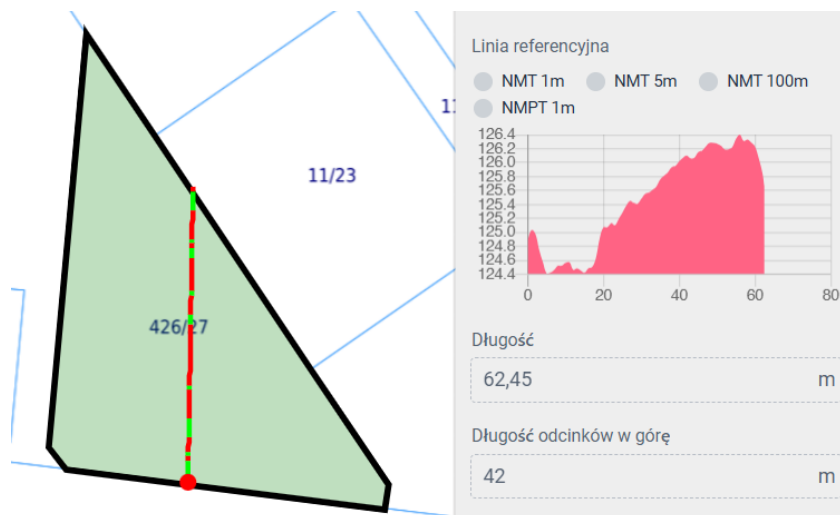


Źródło: Bank Danych o Lasach

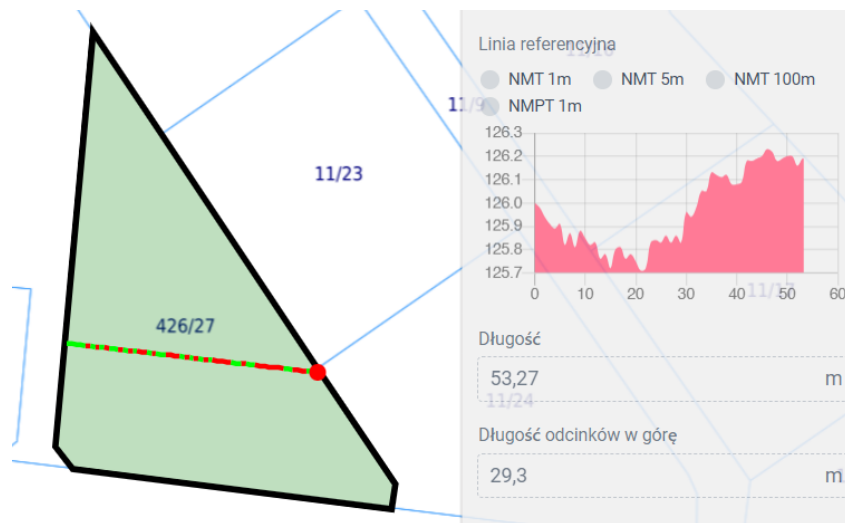
Działka 426/27

Obszar o regularnym kształcie zbliżonym do trójkąta jest niezabudowany i nieogrodzony, jego południowy bok przylega nierządzonej działki drogowej nr 58.

Nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu.

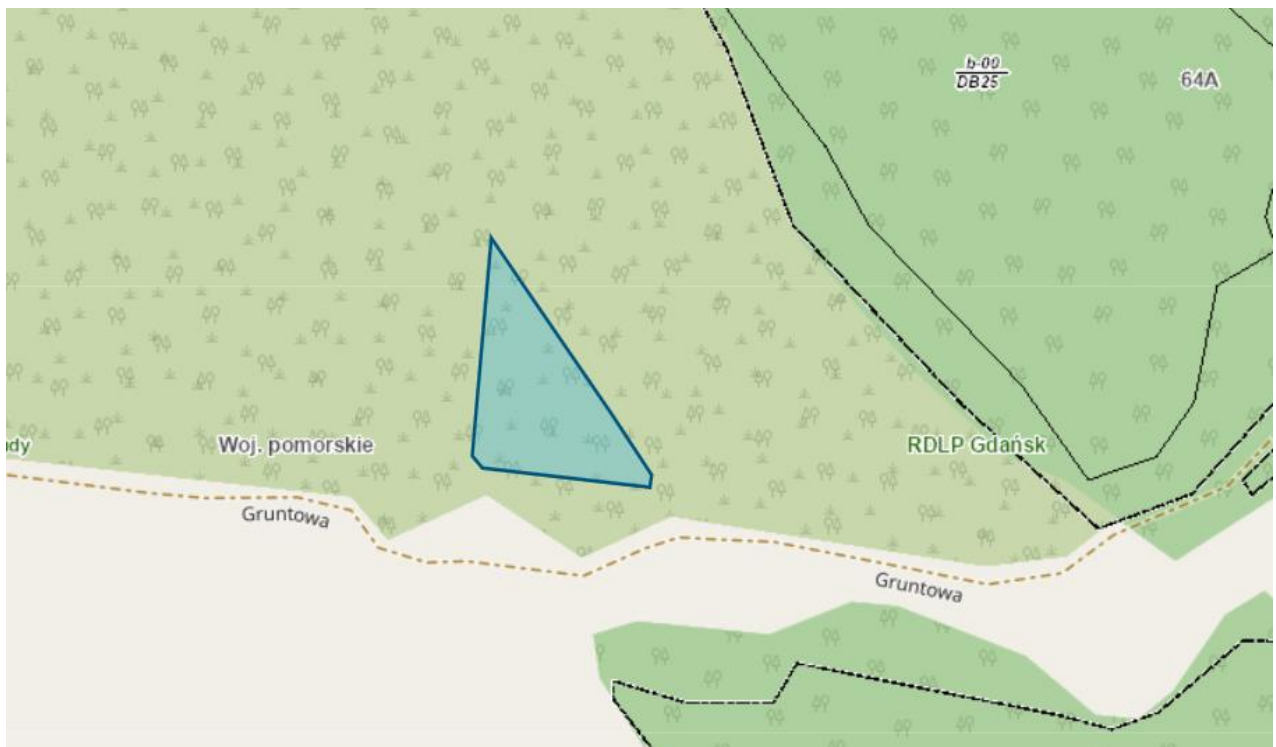


Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Pręgowie, działki nr 426/22 oraz 426/27, obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
KW nr GD1G/00097162/2



Źródło: Geoportal

Teren nieruchomości gęsto porośnięty jest samosiewami drzew i krzewów; 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 blisko 1 km.



Źródło: Geoportal

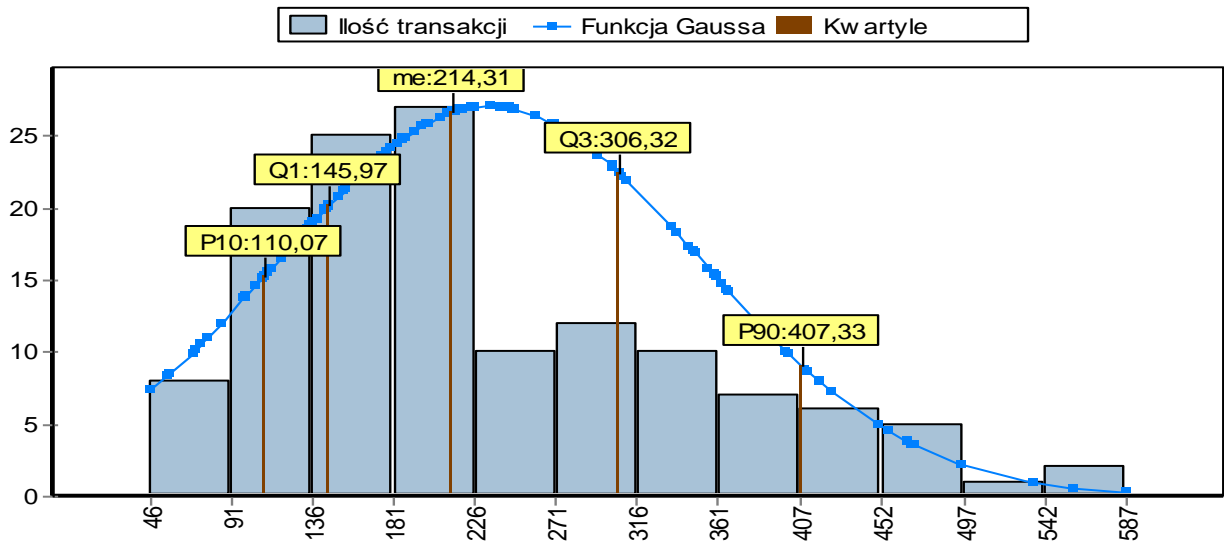
Stan i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 19.07.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

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

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej na terenie gminy Kolbudy od stycznia 2023 do dnia wyceny .

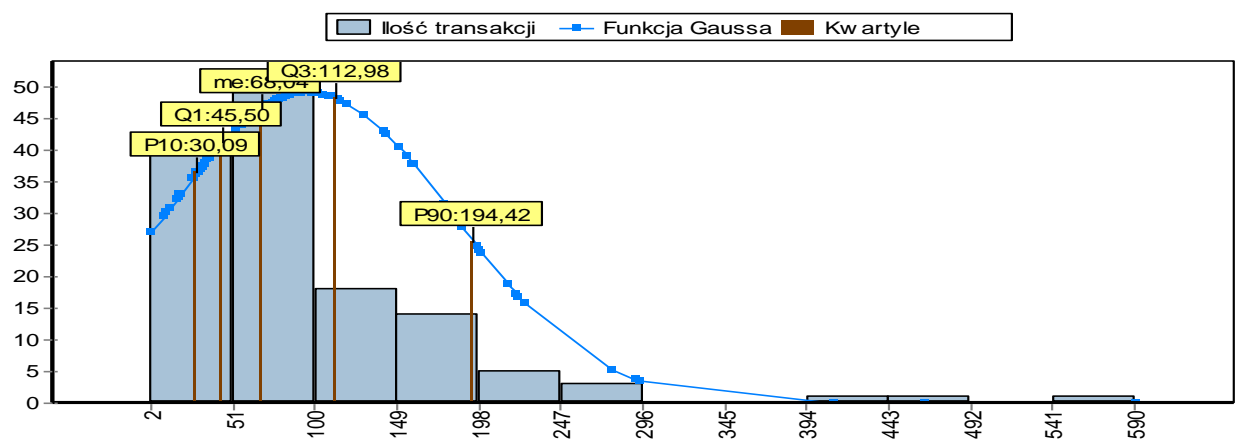
Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Zakt. cena 1 m² bez VAT

Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 110,07 zł/m² do 407,33 zł/m², przy wartości przeciętnej 214,31 zł/m². Ze względu na specyfikę przedmiotowych działek przeprowadzono analizę rynku działek niezabudowanych o powierzchni ponad 1.800 m² przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w zabudowie jednorodzinnej na terenie całego powiatu gdańskiego w analogicznym czasie.

Rysunek 2 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Zakt. cena 1 m² bez VAT

Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 30,09 zł/m² do 194,42 zł/m², przy wartości przeciętnej 68,04zł/m².

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. METODYKA WYCENY

Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla optymalnego sposobu użytkowania. Przyjęto, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi (zgodnie z art.151.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową określoną przy założeniu, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania i że jest dostępna do sprzedaży.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Biorąc pod uwagę zarówno cel wyceny jak i rodzaj, położenie i stan nieruchomości oraz przeznaczenie w planie miejscowym, mając również na uwadze dostępne dane zdecydowano na przeprowadzenie wyceny przedmiotu w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

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

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie

wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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	Nowa Wieś Przywidzka	3001	58,31
maj 24	Piekło Górne	3310	41,09
maj 24	Michalin	1893	52,83
kwi 24	Trzepowo	2997	40,04
kwi 24	Mierzeszyn	3352	59,67
mar 24	Trzepowo	3012	44,82
mar 24	Trzepowo	3020	47,68
sty 24	Przywidz	2318	64,71
paź 23	Piekło Górne	4001	31,99
lip 23	Pręgowo Górne	4288	55,97
kwi 23	Czapielsk	4100	46,34

cena max	64,71 zł
cena min	31,99 zł
cena średnia	49,40 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,647	1,310
Lokalizacja	34%	0,220	0,445
Powierzchnia	11%	0,071	0,144
Dostęp do infrastruktury technicznej	30%	0,194	0,393
Dostępność komunikacyjna	15%	0,097	0,197
Inne czynniki wpływające na popyt	10%	0,065	0,131

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

Cecha	Waga	Zróżnicowanie cech
Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość	34%	średniokorzystna małokorzystna
Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni działki i na wartość	11%	do 3.000 m ² powyżej 3.000 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej - cecha określająca wpływ dostępu nieruchomości do infrastruktury technicznej na wartość	30%	zadowalający średniokorzystny niekorzystny
Dostępność komunikacyjna - cecha określająca wpływ dostępności komunikacyjnej nieruchomości na wartość	15%	zadowalająca zła
Inne czynniki wpływające na popyt - cecha określająca wpływ innych nieskatalogowanych czynników mających wpływ na ceny nieruchomości	10%	wpływające dodatnio neutralne/równoważące wpływające ujemnie

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Cena za 1 m ²	31,99 zł	64,71 zł
Lokalizacja	małokorzystna	średniokorzystna
Powierzchnia	powyżej 3.000 m ²	do 3.000 m ²
Dostęp do infrastruktury technicznej	niekorzystny	zadowalający
Dostępność komunikacyjna	zła	zadowalająca
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Działka nr 426/22

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	małokorzystna	0,220
Powierzchnia	powyżej 3.000 m ²	0,071
Dostęp do infrastruktury technicznej	niekorzystny	0,194
Dostępność komunikacyjna	zła	0,097
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,065
Suma współczynników		0,647
$W = C\bar{s}r \times U_i \times K$		
Cena średnia $C\bar{s}r$	49,40 zł	
Suma współczynników U_i	0,647	
współczynnik K	1,00	
wartość 1m ²	31,96 zł	
powierzchnia w m ²	3055	
wartość nieruchomości	97 638 zł	
<i>słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych</i>		

Działka nr 426/27

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	małokorzystna	0,220
Powierzchnia	do 3.000 m ²	0,144
Dostęp do infrastruktury technicznej	niekorzystny	0,194
Dostępność komunikacyjna	zła	0,097
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,065
Suma współczynników		0,720
$W = C_{sr} \times U_i \times K$		
Cena średnia C_{sr}	49,40 zł	
Suma współczynników U_i	0,720	
współczynnik K	1,00	
wartość 1m ²	35,57 zł	
powierzchnia w m ²	2152	
wartość nieruchomości	76 547 zł	
<i>słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści 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 wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji: -15%

- płynność nieruchomości na rynku: -10%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

Działka nr 426/22

$W_{m_n} = 97\ 638\ \text{zł} \times (1 - 25\%) = 73\ 229\ \text{zł}$

$W_{m_n} = 73\ 229\ \text{zł}$

słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem złotych

Działka nr 426/27

$W_{m_n} = 76\ 547\ \text{zł} \times (1 - 25\%) = 57\ 410\ \text{zł}$

$W_{m_n} = 57\ 410\ \text{zł}$

słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziesięć złotych

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

Działka nr 426/22	97 638 zł
	<i>słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych</i>
Działka nr 426/27	76 547 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści siedem złotych</i>

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Działka nr 426/22	73 229 zł
	<i>słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem złotych</i>
Działka nr 426/27	57 410 zł
	<i>słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziesięć 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/00097162/2 HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1010593,5 zł ; na rzecz - Damian Bartkowiak HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 40000 zł ; na rzecz - Patrik Kalman HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 32643,85 zł ; na rzecz - Gmina Kolbudy HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 32064,54 zł ; na rzecz - Gmina Kolbudy 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.





Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Pręgowie , działki nr 426/22 oraz 426/27, obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
KW nr GD1G/00097162/2



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 - 3000m²;

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 3000m²;*
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.