

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 426/21 obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
gmina Kolbudy, powiat gdański
KW nr GD1G/00232492/3

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 26.07.2022 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 426/21. Nieruchomość położona w Pręgowie, gmina Kolbudy, powiat gdański, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00232492/3.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość udziału 3/10 przedmiotu wyceny,
według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r.**

| | |
|---|---|
| Wartość rynkowa udziału 3/10 | 5 942 zł |
| | <i>słownie: pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote</i> |

| | |
|---|---|
| Wartość dla sprzedaży wymuszonej | 3 565 zł |
| | <i>słownie: trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych</i> |

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 26.07.2022 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..... | 7 |
| 5.3. STAN OTOCZENIA | 8 |
| 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY..... | 12 |
| 6. ANALIZA RYNKU | 14 |
| 7. PROCEDURA SZACOWANIA..... | 16 |
| 7.1. METODYKA WYCENY | 16 |
| 7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY..... | 16 |
| 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY | 17 |
| 8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU | 19 |
| 8.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ..... | 20 |
| 8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM | 21 |
| 10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW | 23 |

Operat szacunkowy zawiera 28 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 426/21. Nieruchomość położona w Pręgowie, gmina Kolbudy, powiat gdański objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1G/00232492/3.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 3/10 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 426/21 obszaru 3001 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/00232492/3

- 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: 26.07.2022 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/00232492/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ W Gdańsku - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1G/00232492/3

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Województwo: pomorskie

Powiat : gdański
Gmina: Kolbudy
Miejscowość: Pręgowo
Numer działki: 426/21
Sposób korzystania: R - Grunty Orne
Obszar: 0,3001 ha

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

1. Konrad Edmund Węglewski - udział - 3/10
2. Redmile Investments Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością Warszawa - udział - 4/10
3. Wioleta Anna Stypuła I Zbigniew Stypuła - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska - udział - 3/10

DZIAŁ III -CIĘŻARY I OGRANICZENIA

INNY WPIS

1. PRZYŁĄCZONO DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI SPRAWĘ KM 246/22 PROWADZONĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU ANDRZEJA GRABARCZYKA - - Z WNIOSKU - NGI 18 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WARSZAWA,
2. PRZYŁĄCZONO DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI SPRAWĘ KM 3449/21 PROWADZONĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM GDAŃSK-POŁUDNIE W GDAŃSKU KONRADA GRZANKOWSKIEGO - Z WNIOSKU - SYNDYK MASY UPADŁOŚCI JOANNY SEGELSTRÖM PATRIK KALMAN TRÄGARDH ADVOKATBYRA AB

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 5000 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

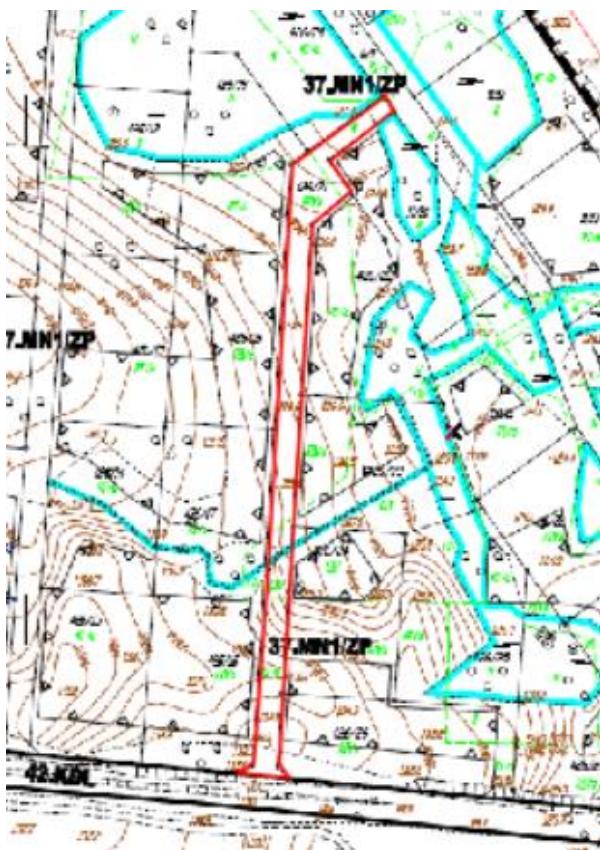
Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 26.07.2022 r. przyjęto:

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

| Nr działki | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna | |
|------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| | | Rodzaj | Powierzchnia [ha] |
| 426/21 | 0.3001 | RIVa | 0.2365 |
| | | ŁIV | 0.0282 |
| | | N | 0.0354 |

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.

Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

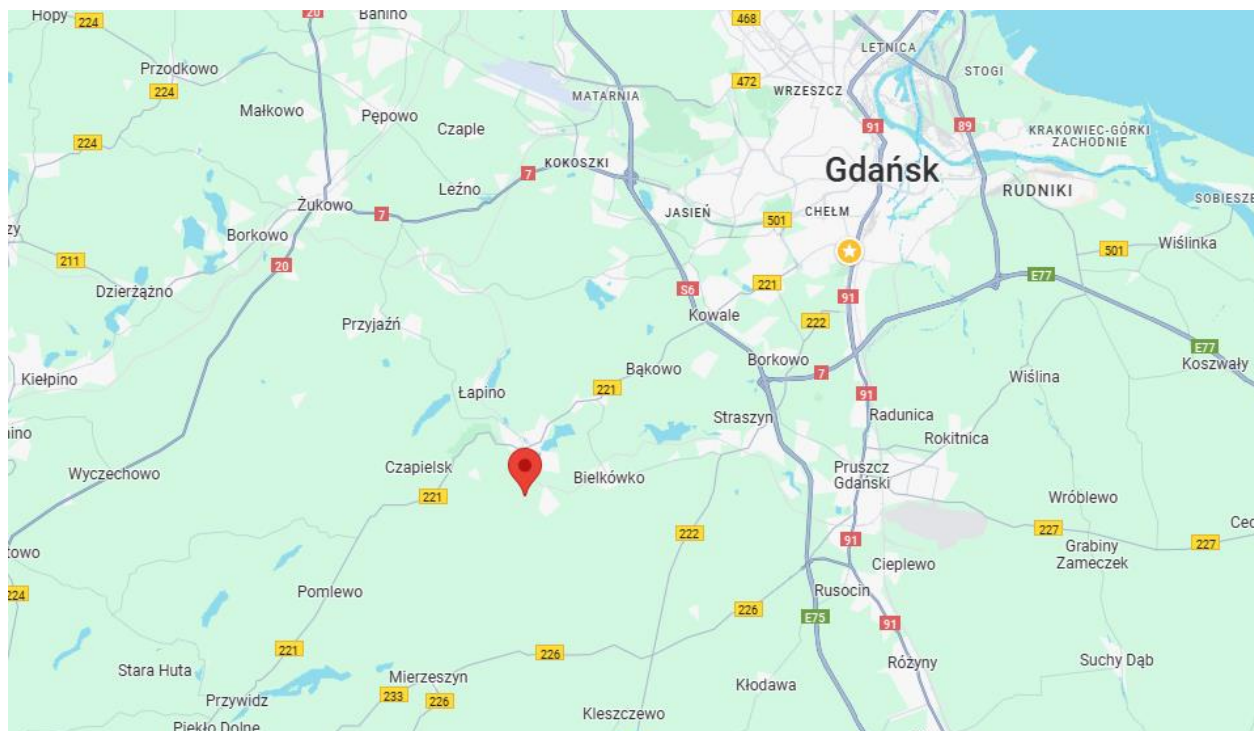
Źródło: Rysunek MPZP

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 zawieszony) 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.



Źródło: Geoportal

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.

Działka nr 426/21 posiada bezpośredni dostęp do nieurządzonej drogi gminnej - działki nr 58.

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 nieurzadzona, porośnięta drzewami i krzewami, głównie samosiejami.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 426/21 obszaru 3001 m². 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, obniżającym się w kierunku północnym.

Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Pręgowie, działka nr 426/21, obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
KW nr GD1G/00232492/3



Źródło: Geoportal

Teren nieruchomości porośnięty drzewami oraz samosiewami drzew i krzewów. 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 1 km.



Źródło: Geoportal

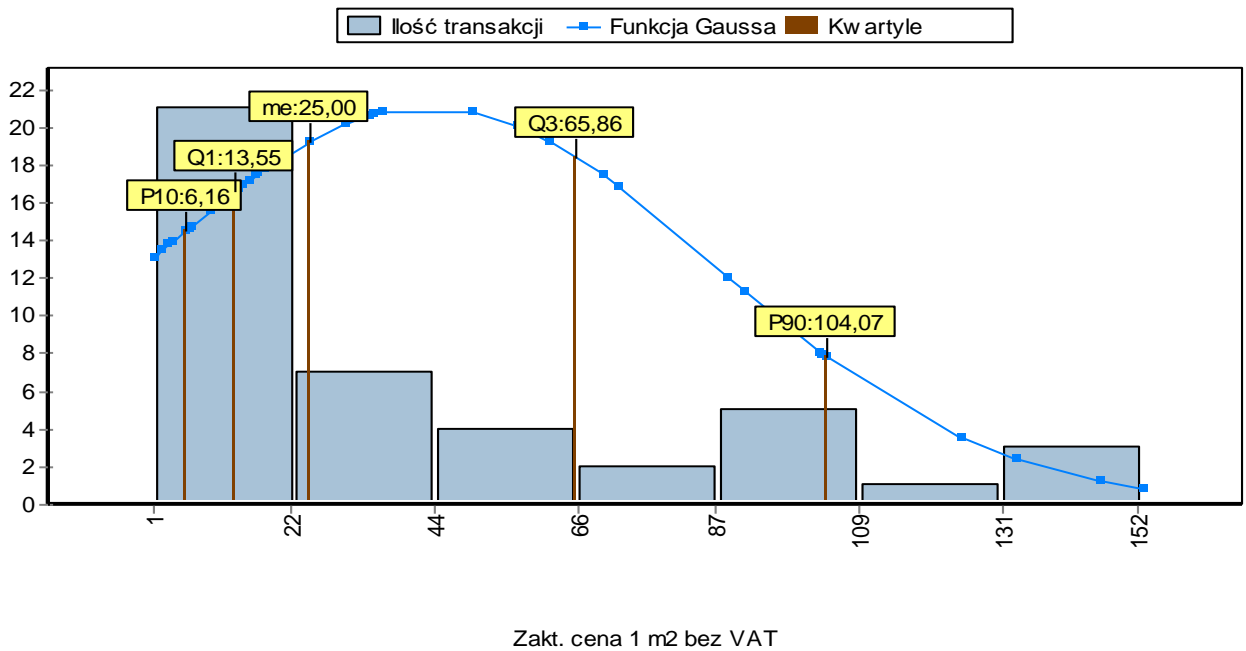
Stan i zagospodarowanie nieruchomości podczas oględzin w dniu 19.07.2024 r. przedstawia dokumentacja fotograficzna zamieszczona w załączeniu (załącznik nr 1) do niniejszego opracowania.

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

6. ANALIZA RYNKU

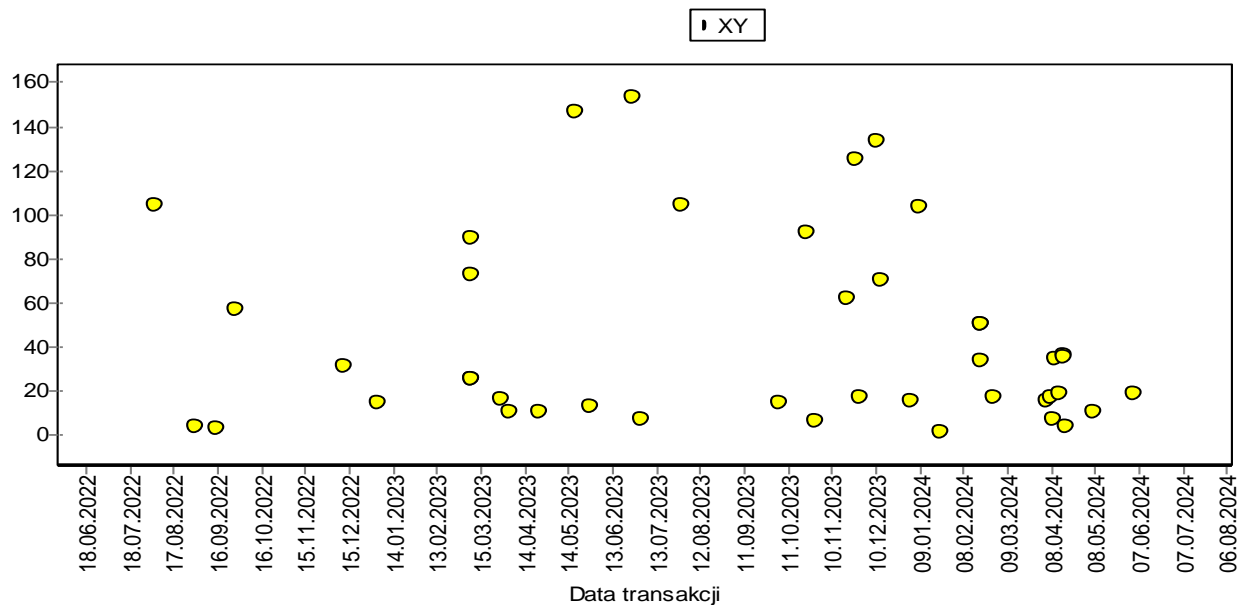
Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod komunikację lub użytkowanych jako komunikacja na terenie powiatu gdańskiego i kartuskiego od sierpnia 2022 do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 6,16 zł/m² do 104,07 zł/m², przy wartości przeciętnej 25,00zł/m². 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 ² | Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł |
|-----------------|------------------|-------------------------------|---|
| cze 24 | Częstocin | 633 | 18,72 |
| lut 24 | Kłodawa | 148 | 33,78 |
| sty 24 | Różyny | 131 | 15,00 |
| 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 |

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

| Cecha | Waga | Zróznicowanie cech |
|---|------|--|
| Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość | 40% | korzystna średniokorzystna małokorzystna |
| Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość | 30% | do 1500 m ² powyżej 1.500 m ² |
| Inne czynniki wpływające na popyt - cecha określająca wpływ dostępu nieruchomości do infrastruktury technicznej na wartość | 30% | wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie |

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

| Cechy | Charakter wycenianej nieruchomości | Współczynnik | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|--------------|------------------------------|----------|------------------------------------|-------|----------------|------|-------------------------|---------|-------------------------------|------|------------------------------|------------------|
| Lokalizacja | małokorzystna | 0,129 | | | | | | | | | | | | |
| Powierzchnia | powyżej 1.500 m ² | 0,097 | | | | | | | | | | | | |
| Inne czynniki wpływające na popyt | wpływające ujemnie | 0,097 | | | | | | | | | | | | |
| Suma współczynników | | 0,323 | | | | | | | | | | | | |
| <p>W = C_{śr} × U_i × K</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">Cena średnia C_{śr}</td> <td style="text-align: right;">20,42 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Suma współczynników U_i</td> <td style="text-align: right;">0,323</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">współczynnik K</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość 1m²</td> <td style="text-align: right;">6,60 zł</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">powierzchnia w m²</td> <td style="text-align: right;">3001</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">wartość nieruchomości</td> <td style="text-align: right;">19 807 zł</td> </tr> </table> <p><i>słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemset siedem złotych</i></p> | | | Cena średnia C _{śr} | 20,42 zł | Suma współczynników U _i | 0,323 | współczynnik K | 1,00 | wartość 1m ² | 6,60 zł | powierzchnia w m ² | 3001 | wartość nieruchomości | 19 807 zł |
| Cena średnia C _{śr} | 20,42 zł | | | | | | | | | | | | | |
| Suma współczynników U _i | 0,323 | | | | | | | | | | | | | |
| współczynnik K | 1,00 | | | | | | | | | | | | | |
| wartość 1m ² | 6,60 zł | | | | | | | | | | | | | |
| powierzchnia w m ² | 3001 | | | | | | | | | | | | | |
| wartość nieruchomości | 19 807 zł | | | | | | | | | | | | | |

8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 3/10. Wartość udziału 3/10 określono jako wartość ułamka 3/10 wartości nieruchomości. Zatem:

$$Wn_{3/10} = 19\,807 \text{ zł} \times 3/10 = 5\,942 \text{ zł}$$

$$Wn_{3/10} = 5\,942 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote

8.2. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -30%

Suma 40%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{3/10} = 5\,942 \text{ zł} \times (1 - 40\%) = 3\,565 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 3\,565 \text{ zł}$$

słownie: trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych

8.3. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość udziału 3/10 przedmiotu wyceny,
według stanu i cen na dzień 15.07.2024 r.:**

| | |
|---|---|
| Wartość rynkowa udziału 3/10 | 5 942 zł |
| | <i>słownie: pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote</i> |

| | |
|---|---|
| Wartość dla sprzedaży wymuszonej | 3 565 zł |
| | <i>słownie: trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć 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/00232492/3 HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 5000 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, 26.07.2022 r.

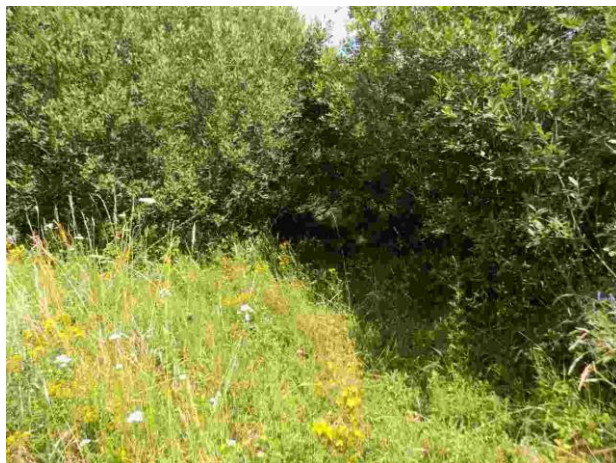
Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

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

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Ogłędziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 19.07.2024 r.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Pręgowie , działka nr 426/21, obręb ewidencyjny Pręgowo Górne
KW nr GD1G/00232492/3



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 prefabrykowanych płytowych elementów betonowych;
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, ZABYTKÓW, 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.