

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 Redzie przy ulicy Obwodowej
działki nr 88/4 oraz 492/3 obręb ewidencyjny 0001
gmina Reda M., powiat wejherowski
KW nr GD1W/00050955/1**

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa

Pruszcz Gdański, 25.07.2024 r.

Wyciąg z Operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 88/4 oraz 492/3. Nieruchomość położona w Redzie przy ulicy Obwodowej obręb ewidencyjny 0001, objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1W/00050955/1.

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 88/4 | 4 481 000 zł |
| | <i>słownie: cztery miliony czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych</i> |
| Działka nr 492/3 | 2 471 000 zł |
| | <i>słownie: dwa miliony czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych</i> |

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

| | |
|-------------------------|---|
| Działka nr 88/4 | 3 808 850 zł |
| | <i>słownie: trzy miliony osiemset osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych</i> |
| Działka nr 492/3 | 1 853 250 zł |
| | <i>słownie: jeden milion osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych</i> |

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 25.07.2024 r.

Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzecznawca 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..... | 8 |
| 5.3. STAN OTOCZENIA | 9 |
| 5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY..... | 12 |
| 6. ANALIZA RYNKU | 15 |
| 7. PROCEDURA SZACOWANIA..... | 18 |
| 7.1. METODYKA WYCENY | 18 |
| 7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY..... | 18 |
| 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY | 19 |
| 8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI W PP | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU | BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI. |
| 8.4. 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 niezbudowane działki nr 88/4 oraz 492/3. Nieruchomość położona w Redzie przy ulicy Obwodowej obręb ewidencyjny 0001 powiat wejherowski objęta jest księgą wieczystą KW nr GD1W/00050955/1.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 88/4 obszaru 8614 m² oraz 492/3 obszaru 7101 m². Nieruchomość położona w Redzie przy ulicy Obwodowej. 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 GD1W/00050955/1
- 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 Miasta Reda

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANA

- Data sporządzenia Operatu szacunkowego: 25.07.2024 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 25.07.2024 r. księgi wieczystej KW nr GD1W/00050955/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy W Wejherowie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW NR GD1W/00050955/1

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość: Reda

Numer działki: 88/4
Obszar: 8614,00 m2
Sposób korzystania: Łąki Trwałe
Numer działki: 492/3
Obszar łączny KW: 15715,00 m2

KOMENTARZ DO MIGRACJI - ŁAM 4 - WPIS: MAPY 1, MAPY 4. ŁAM 5 - SPOSÓB KORZYSTANIA: DZ. NR 492/3 - GRUNTY ORNE, ROWY, ŁĄKI TRWAŁE. ZSUMOWANO OBSZAR DZIAŁEK W ŁAMIE 8 WPIS O TREŚCI; PO ZAMKNIĘCIU KSIĘGI WIECZYTEJ 37019

DZIAŁ I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II - WŁASNOŚĆ

Konrad Edmund Węglewski - udział - 1/1

DZIAŁ III -CIEŻARY I OGRANICZENIA

1. INNY WPIS - WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO KONRADA WĘGLEWSKIEGO Z WNIOŚLU WIERZYCIELA: TMS CAPITAL GROUP S.A.R.L. W SPRAWIE KM 631/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WEJHEROWIE KAROLINĘ PYRCZAK KANCELARIA KOMORNICZA W WEJHEROWIE
2. UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO WSZCZĘTEJ EZGEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO KONRADA WĘGLEWSKIEGO Z WNIOSKU WIERZYCIELA: SYNDYK MASY UPADŁOŚCI JOANNY SEGELSTRÖM - PATRIK KALMAN W SPRAWIE KM 2839/21 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WEJHEROWIE KAROLINĘ PYRCZAK KANCELARIA KOMORNICZA NR VIII W REDZIE

DZIAŁ IV -HIPOTEKI

1. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 5270000 zł ; na rzecz - Noble Bank S.A Oddział Specjalistyczny Metrobank Warszawa

2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2000000 zł ; na rzecz - Syndyk Masy Upadłości
Joanny Segelström - Patrik Kalman, Malmo Szwecja

5.1.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ZGODNIE INFORMACJĄ Z REJESTRU GRUNTÓW

Na podstawie Wypisu z rejestru gruntów z dnia 2024-07-18 r. przyjęto:

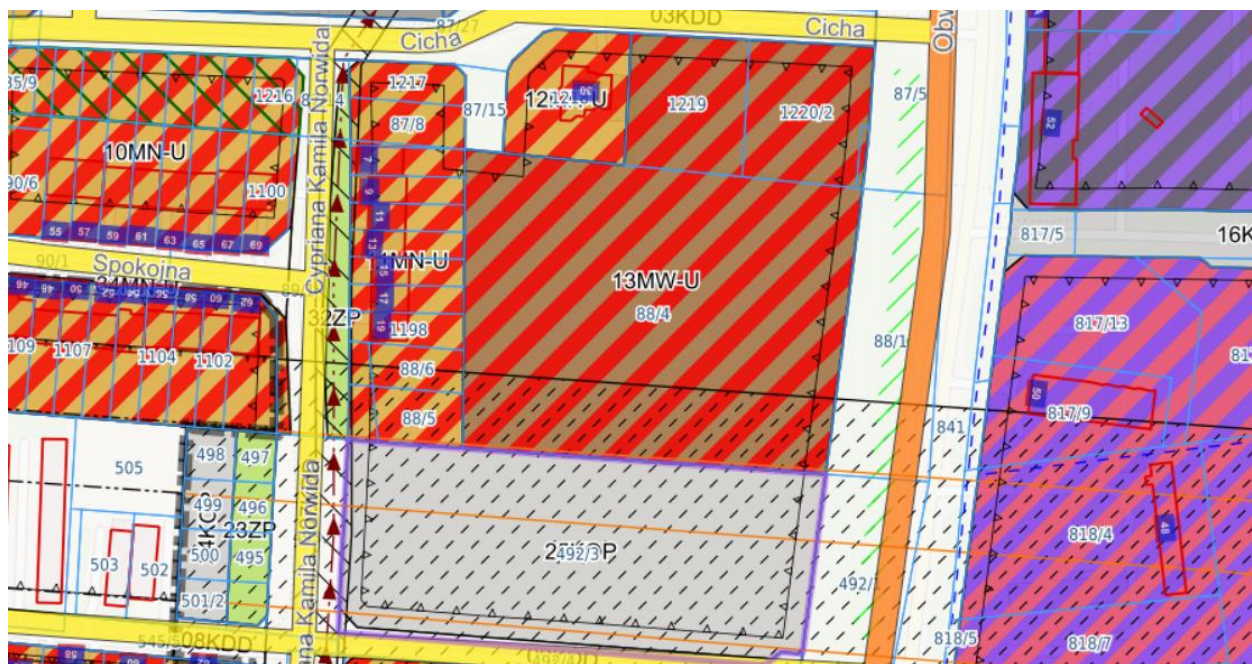
| | |
|------------------------|----------------|
| Województwo: | pomorskie |
| Powiat: | wejherowski |
| Jednostka ewidencyjna: | 221501_1, Reda |
| Obręb: | Reda1 |

| Nr działki | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna | |
|--------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| | | Rodzaj | Powierzchnia [ha] |
| 88/4 | 0,8614 | ŁIV | 0.8614 |
| 492/3 | 0.7101 | RV | 0,0607 |
| | | ŁIV | 0,6152 |
| | | W | 0,0342 |
| Powierzchnia łączna [ha] | | | 1.5715 |

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 LXXIII/707/2024 Rady Miejskiej w Redzie z dnia 29 lutego 2024 r. działka nr 88/4 leży na terenach oznaczonych 13MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług natomiast działka nr 492/3 leży na terenach oznaczonych 25KOP - teren parkingu. Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego wzdłuż południowej granicy działki nr 88/4 przebieg pas o szerokości około 20 m stanowiący obszar, w którym obowiązują ograniczenia dla zagospodarowania terenu w odległości 20 m w obu kierunkach od osi linii

elektroenergetycznej WN 110 kV. Natomiast działka nr 492/3 w całości znajduje się w tym obszarze. Karta terenu MPZP stanowi załącznik do niniejszego opracowania.



Źródło: Rysunek MPZP

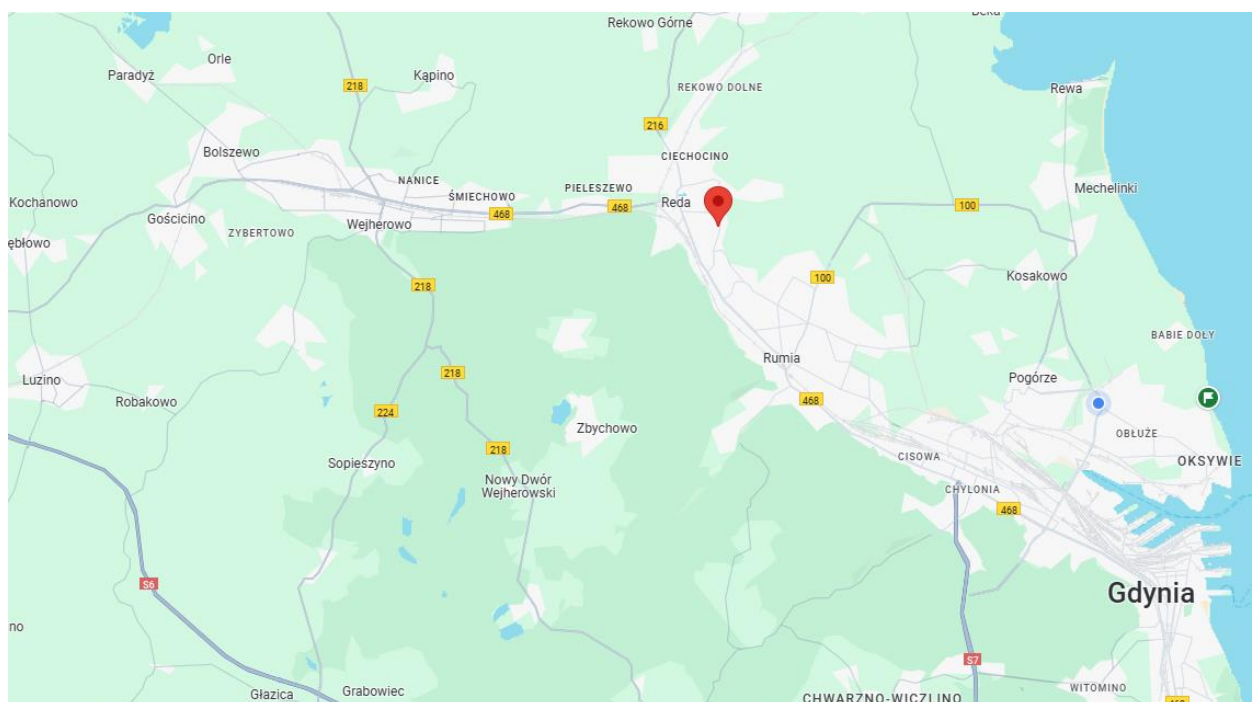
5.3. STAN OTOCZENIA

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Redzie przy ulicy Obwodowej.

Reda to kaszubskie miasto w województwie pomorskim, w powiecie wejherowskim, położone w Pradolinie Redy-Łeby nad rzeką Redą. Stanowi jedno z miast Małego Trójmiasta Kaszubskiego oraz jest częścią aglomeracji Trójmiasta. Reda leży w Pradolinie Redy-Łeby, między zalesionymi wysoczyznami Pucką i Pojezierza Kaszubskiego. Na wschód od miasta znajduje się rozległa nizina, zwana Mościami Błotami, a na północ - Kępa Rekowska. Przez miasto przebiegają ważne szlaki komunikacji drogowej i kolejowej. Północne i zachodnie obszary Redy są porośnięte lasami Puszczy Darżlubskiej, w których rosną sosny, świerki, graby, buki, a rzadziej modrzew, brzozy i klony. Podobne lasy, pokrywające południowo-zachodnie obszary miasta, mieszczą się w granicach chronionego Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Tereny położone na

wschodniej części zajmują łąki torfowe, porośnięte gdzieniegdzie drobnymi zagajnikami, urozmaicającymi krajobraz. Reda jest niewielkim miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą ponad 28 500 mieszkańców. W 2022 roku w Redzie oddano do użytku 263 mieszkania (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Przez miasto Reda przechodzą 2 drogi publiczne zaliczane do kategorii wojewódzkiej lub wyższej (DK 6 i DW 216). Przez miasto Reda przechodzą 2 linie kolejowe wykorzystywane do ruchu pasażerskiego lub towarowego (LK 202 i LK 201).



Źródło: GoogleMap

Powiat wejherowski to powiat w województwie pomorskim, jego siedzibą jest miasto Wejherowo. Jest najludniejszym powiatem ziemskim w województwie pomorskim. Powiat w znacznej części jest zamieszkały przez ludność kaszubską. W dwóch gminach - Szemud i Linia - wprowadzono w 2010 język kaszubski jako język pomocniczy.

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejskie (miasta): Wejherowo, Rumia, Reda
- gminy wiejskie: Choczewo, Gniewino, Linia, Luzino, Łęczyce, Szemud, Wejherowo

Sąsiednie powiaty to: powiat kartuski, powiat lęborski, powiat pucki oraz miasto na prawach powiatu Gdynia.

Powiat wejherowski charakteryzuje się szybkim wzrostem liczby ludności, spowodowanym wysokim przyrostem naturalnym i migracją ludności z Trójmiasta i powiatów ościennych. Trend ten jest szczególnie widoczny w gminach południowo-wschodnich, położonych najbliżej Trójmiasta i najlepiej z nim skomunikowanych.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej oraz w zabudowie szeregowej, miejska ciepłownia oraz przedsiębiorstwa usługowe.



Źródło: Geoportal

Przedmiotowy obszar położony jest w południowo wschodniej części miasta, w pewnej odległości od punktów handlowych.

Działka nr 88/4 posiada dostęp do drogi publicznej - działka drogowa nr 87/15 będąca łącznikiem do ulicy Cichej. Działka nr 492/3 posiada dostęp do ulic Poniatowskiego oraz Norwida.

Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre, ponieważ ulica Obwodowa stanowi obwodnicę wschodnią miasta i łączy się z głównymi ciągami komunikacyjnymi miasta.

5.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

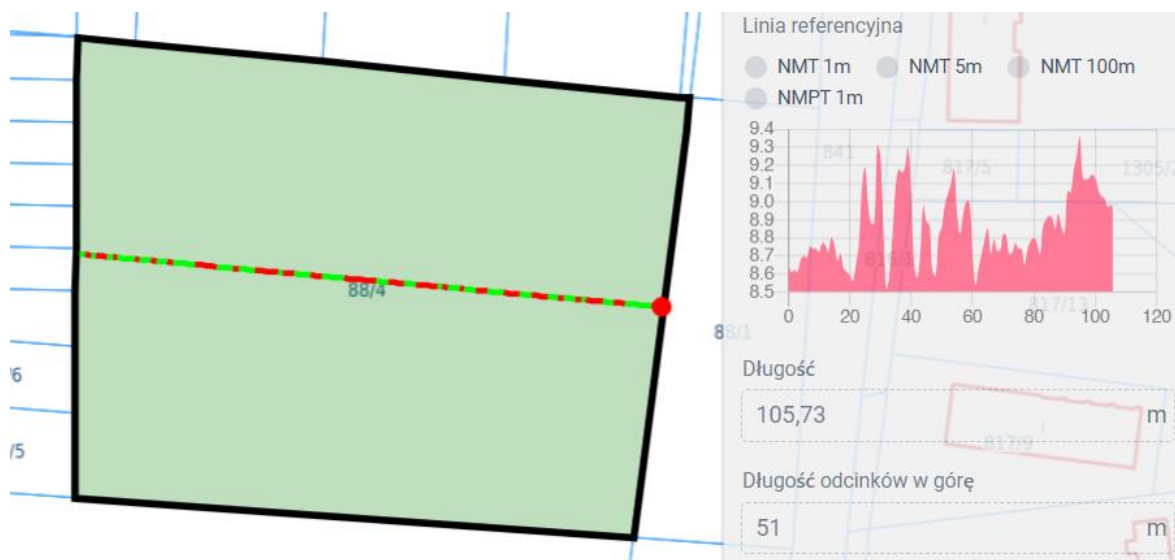
Wycenianą nieruchomość stanowi działka nr 88/4 obszaru 8614 m² oraz działka 492/3 obszaru 7101 m².

Działka 88/4

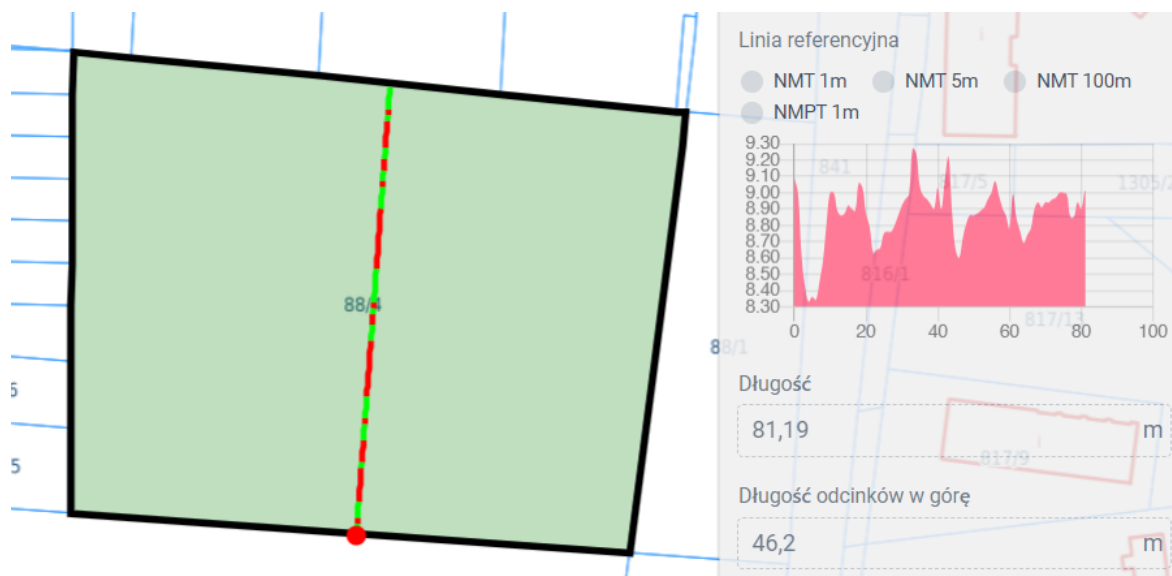
Obszar o regularnym kształcie jest nieogrodzony, północno zachodni narożnik działki graniczy z działką drogową nr 87/15 będąca łącznikiem z nieutwardzoną ulicą Cichą.

Teren działki porośnięty jest samosiewami drzew i krzewów.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu.

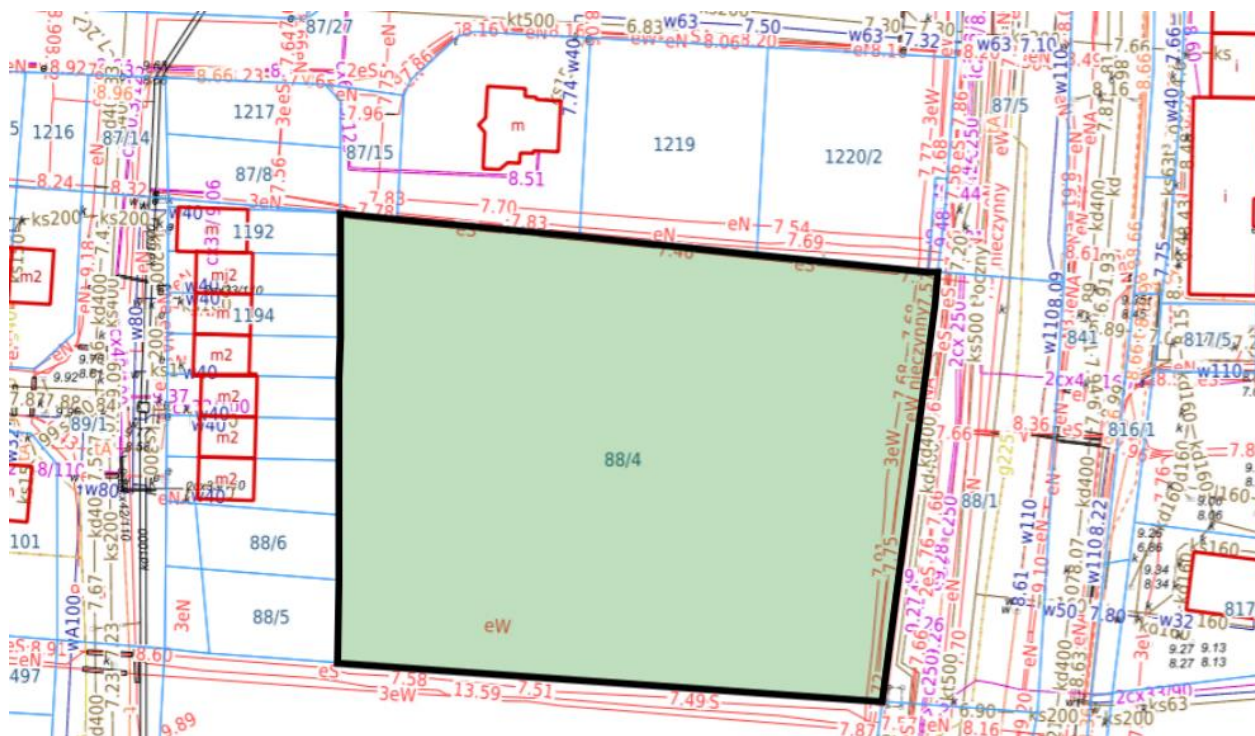


Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Redzie przy ulicy Obwodowej, działki nr 88/4 oraz 492/3, obręb ewidencyjny 0001
KW nr GD1W/00050955/1



Źródło: Geoportal

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej od strony ulicy Cichej i Norwida.

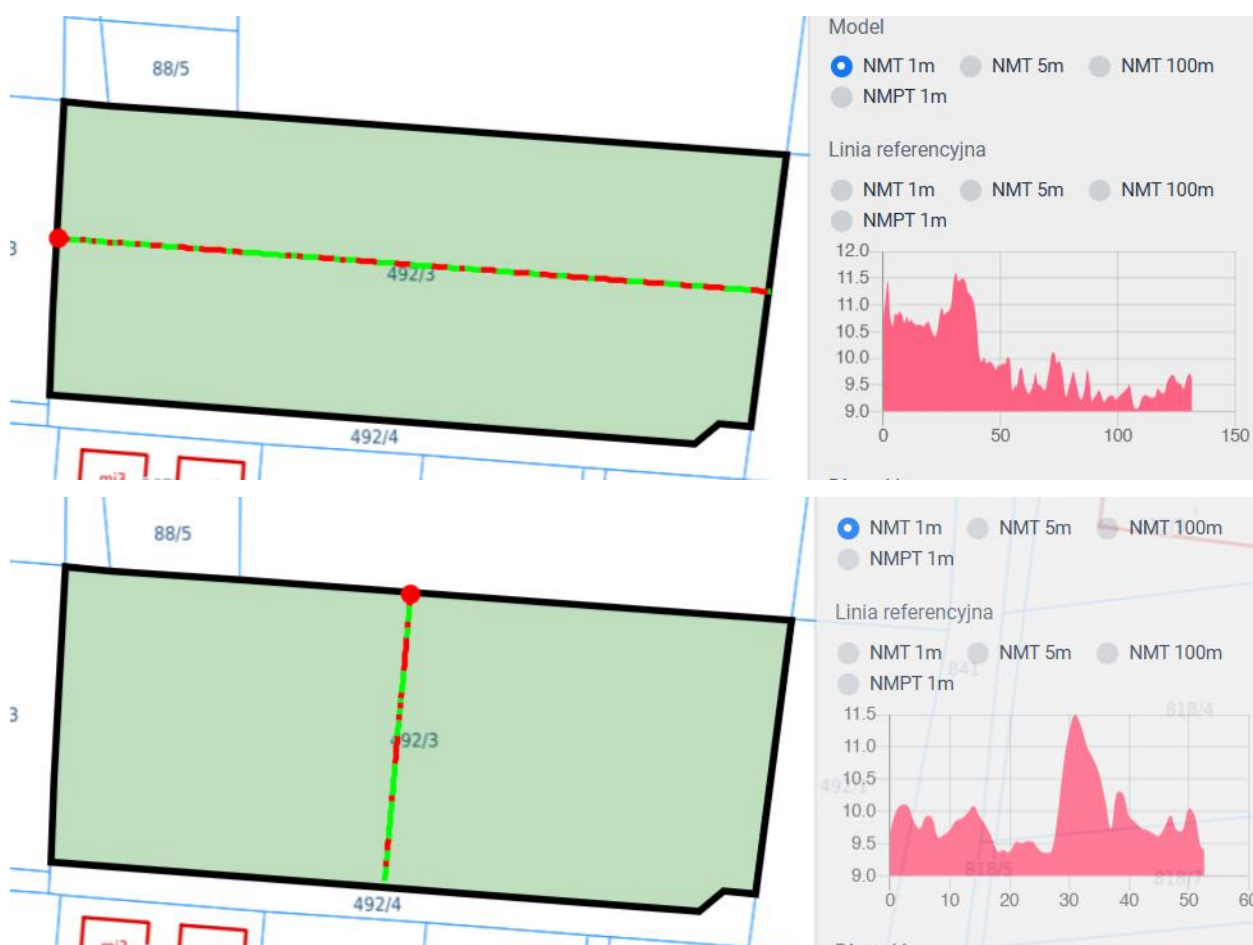


Źródło: Geoportal

Działka nr 492/3

Obszar o regularnym kształcie jest nieogrodzony, od strony południowej graniczy z ulicą Poniatowskiego natomiast od strony zachodniej z ulicą Norwida. Teren działki porośnięty jest samosiewami drzew i krzewów.

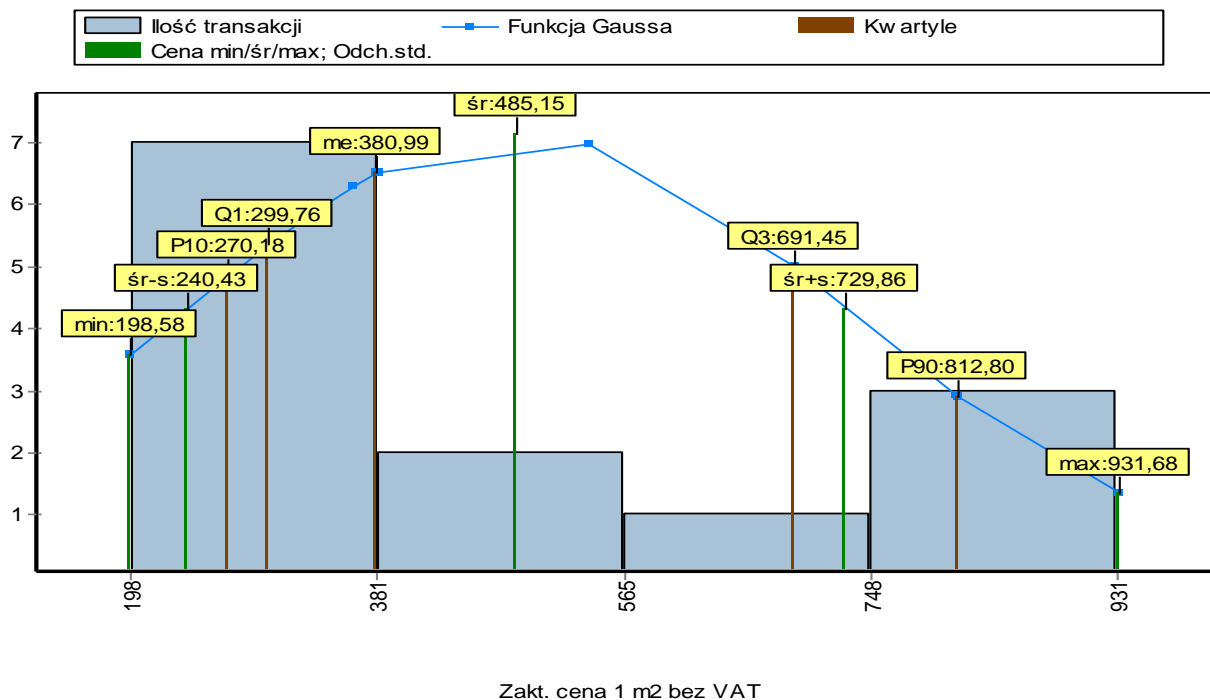
Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze o niewielkim zróżnicowaniu terenu.



Źródło: Geoportal

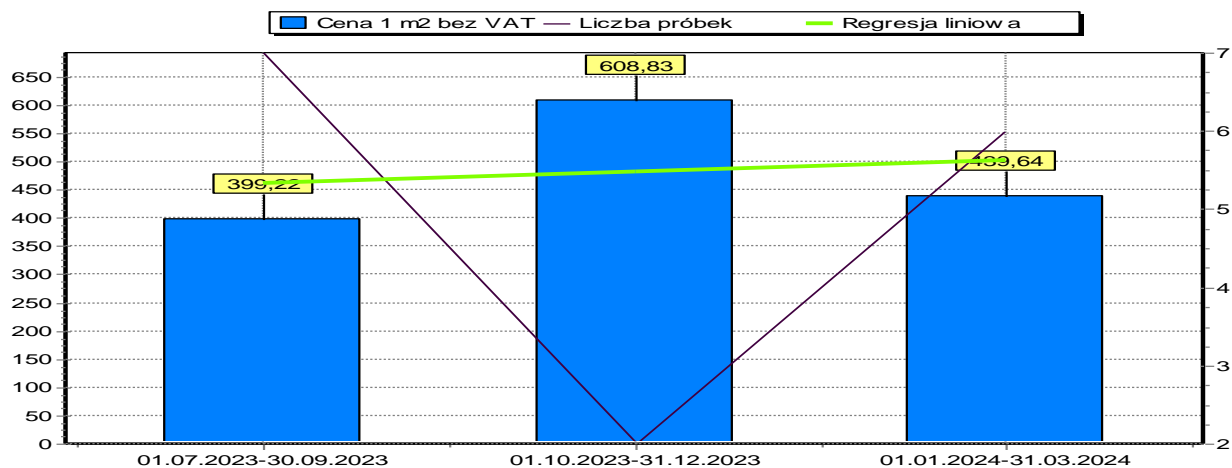
Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do infrastruktury technicznej od strony ulicy Poniatowskiego oraz Norwida.

Rysunek 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale 299,76 zł/m² do 691,45 zł/m², przy wartości przeciętnej 380,99 zł/m².

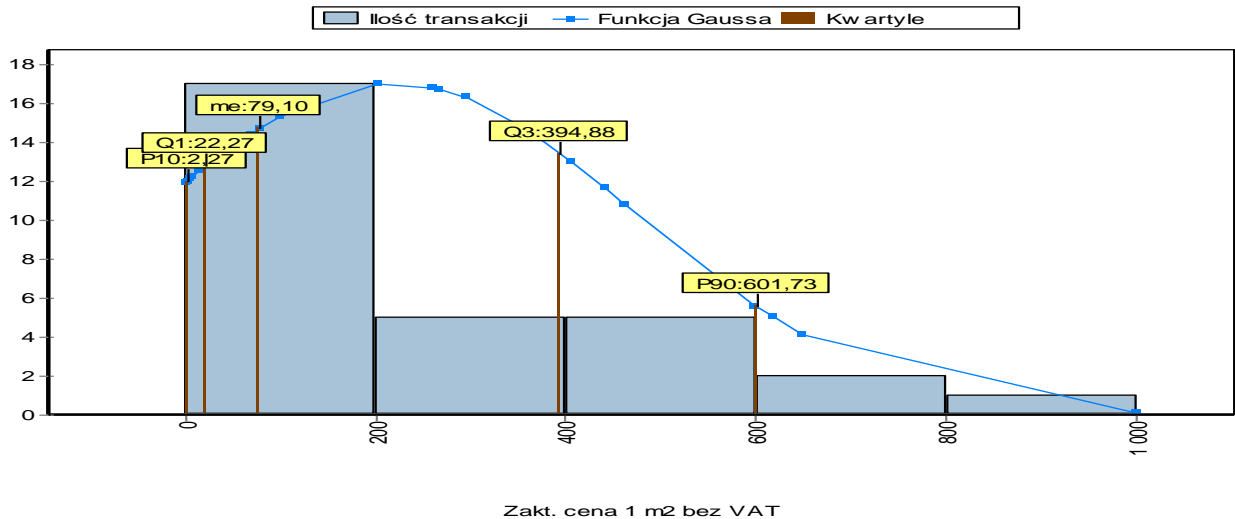
Rysunek 2 Rysunek 3 Trend czasowy



Analiza transakcji sprzedaży na badanym rynku w analizowanym okresie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne na poziomie rocznie 12%.

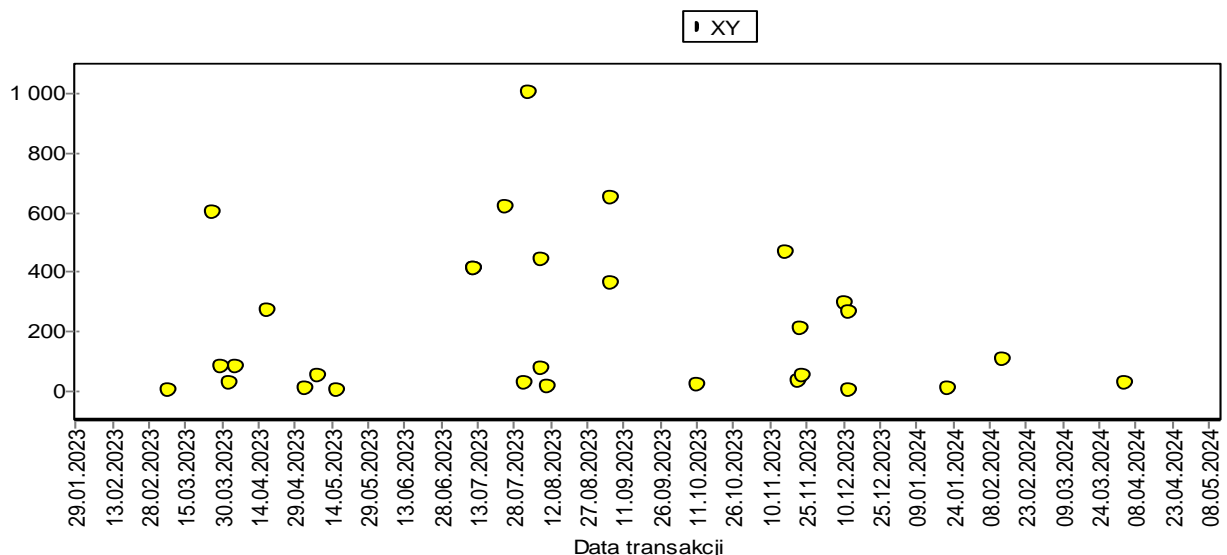
Na potrzeby wyceny przeprowadzono analizę rynku nieruchomości działek niezabudowanych przeznaczonych pod komunikację na terenie powiatu wejherowskiego puckiego i miasta Gdynia od stycznia 2023 do dnia wyceny.

Rysunek 4 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Ceny transakcyjne na badanym rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały się w przedziale od 22,27 zł/m² do 394,88 zł/m², przy wartości przeciętnej 79,10 zł/m².

Rysunek 5 Rysunek 6 Trend czasowy



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

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. METODYKA WYCENY

Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

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

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

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

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

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.

Metoda porównywania nieruchomości parami.

Określanie wartości nieruchomości odbywa się poprzez realizację procedury porównywania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem

cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Innymi słowy przedmiot wyceny jest przyrównywany do nieruchomości, które są porównywalne w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Ze względu na to, że nie ma nieruchomości identycznych, użycie tej metody wyceny wymaga stosowania korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic.

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

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Działka nr 88/4

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

Tabela 1 Cechy rynkowe i ich wagi

| Cecha | Waga | Zróznicowanie cech |
|---|------|---|
| Lokalizacja - cecha określająca wpływ położenia nieruchomości na wartość | 60% | b. korzystna korzystna średniokorzystna |
| Powierzchnia- cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość | 20% | powyżej 4.000 m ² do 4.000 m ² |
| Dostęp do infrastruktury technicznej - cecha określająca wpływ dostępu nieruchomości do infrastruktury technicznej na wartość | 20% | korzystny średniokorzystny zadowalający |

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są działkami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Analiza transakcji wykazała wpływ czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych trend czasowy przyjęto na poziomie 12 % rocznie

| Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej działki nr 88/4 położonej w Redzie przy ulicy Obwodowej | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|----------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------|--|
| Lp. | Cechy porównawcze | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł] | Objekt badany | Objekt nr 1 Reda ul.Obwodowa | Objekt nr 2 Reda ul.Cechowa | Objekt nr 3 Reda ul.Rajska | | |
| | cena rynkowa prawa w zł | | | 0 | 2 200 000 | 3 550 000 | 1 240 000 | poprawki w zł | |
| | data transakcji / wyceny | | | 15.07.2024 | mar 24 | sty 24 | sie 23 | | |
| | powierzchnia w m ² | | | 8 614 | 4 092 | 4 374 | 3 634 | | |
| cena 1 m² skorygowana na dzień wyceny | | | | | | | | | |
| 1 | Lokalizacja | 60% | 289 | korzystna | korzystna | b. korzystna | średniokorzystna | 145 | |
| 2 | Powierzchnia | 20% | 96 | powyżej 4,000 m ² | powyżej 4,000 m ² | powyżej 4,000 m ² | do 4,000 m ² | 96 | |
| 3 | Dostęp do infrastruktury technicznej | 20% | 96 | korzystny | korzystny | korzystny | korzystny | 0 | |
| 4 | Dostępność komunikacyjna | 0% | 0 | dobra | dobra | dobra | dobra | 0 | |
| | Suma | | | | 0 | -145 | 241 | | |
| | | | | | 559 zł | 860 zł | 379 zł | | |
| | | | | | 715 zł | | 620 zł | | |
| | | | | | 631 zł | | | | |
| | | | | | 5 435 000 zł | | | | |
| Wartość rynkowa nieruchomości <i>słownie: pięć milionów czterysta trzydzieści pięć tysięcy złotych</i> | | | | | | | | | |

Działka nr 492/3

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 | 28% | b. korzystna korzystna średniokorzystna |
| Powierzchnia - cecha określająca wpływ wielkości powierzchni nieruchomości na wartość | 11% | do 1.000 m ² od 1.000 -2.000 m ² od 1.000 -2.000 m ² od 1.000 -2.000 m ² powyżej 5.000 m ² |

Po analizie transakcji wyłoniono nieruchomości porównywalne, z których wybrano nieruchomości podobne jako obiekty porównawcze. Obiekty porównawcze są niezabudowanymi działkami przeznaczonymi pod komunikację.

Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

| Tabela obliczeniowa określenia wartości rynkowej działki nr 492/3 położonej w Redzie przy ulicy Obwodowej | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|----------------|---------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|------|
| Lp. | Cechy porównawcze | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł] | Objekt badany | Objekt nr 1 Gdynia ul.Chwasczynska | | Objekt nr 2 Kosakowo ul.Wałowa | | Objekt nr 3 Gdynia ul.Stryjska | |
| | | | | | poprawki w zł | poprawki w zł | poprawki w zł | poprawki w zł | | |
| | cena rynkowa prawa w zł | | | 0 | 440 000 | 500 000 | 800 000 | | | |
| | data transakcji / wyceny | | | 25.07.2024 | lis 23 | wrz 23 | lip 23 | | | |
| | powierzchnia w m ² | | | 7 101 | 949 | 770 | 1 296 | | | |
| cena 1 m² skorygowana na dzień wyceny | | | | | | | | | | |
| 1 | Lokalizacja | 60% | 111 | średniokorzystna | korzystna | b. korzystna | b. korzystna | | | -111 |
| 2 | Powierzchnia działki | 40% | 74 | powyżej 5.000 m ² | do 1;000 m ² | do 1;000 m ² | od 1;000 -2;000 m ² | | | -111 |
| | Suma | | | | | | | | | -222 |
| | | | | | 260 zł | 390 zł | | 395 zł | | |
| | | | | | 348 zł | | | | | |
| | | | | | 2 471 000 zł | | | | | |
| <i>słownie: dwa miliony czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy 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: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -5%

Suma 15%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

Działka nr 88/4

$W_{m_n} = 4\,481\,000 \text{ zł} \times (1 - 15\%) = 3\,808\,850 \text{ zł}$

$W_{m_n} = 3\,808\,850 \text{ zł}$

słownie: trzy miliony osiemset osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych

Działka nr 492/3

- skrócenie ekspozycji: -15%

- płynność nieruchomości na rynku: -10%

Suma 25%

$W_{m_n} = 2\,471\,000 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 1\,853\,250 \text{ zł}$

$W_{m_n} = 1\,853\,250 \text{ zł}$

słownie: jeden milion osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych

8.2. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

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

| | |
|-------------------------|--|
| Działka nr 88/4 | 4 481 000 zł |
| | <i>słownie: cztery miliony czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych</i> |
| Działka nr 492/3 | 2 471 000 zł |
| | <i>słownie: dwa miliony czterysta siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych</i> |

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

| | |
|-------------------------|---|
| Działka nr 88/4 | 3 808 850 zł |
| | <i>słownie: trzy miliony osiemset osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych</i> |
| Działka nr 492/3 | 1 853 250 zł |
| | <i>słownie: jeden milion osiemset pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt 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 GD1W/00050955/1 HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 5270000 zł ; na rzecz - Noble Bank S.A Oddział Specjalistyczny Metrobank Warszawa HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2000000 zł ; na rzecz - Syndyk Masy Upadłości Joanny Segelström - Patrik Kalman, Malmo Szwecja.
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, 25.07.2024 r.

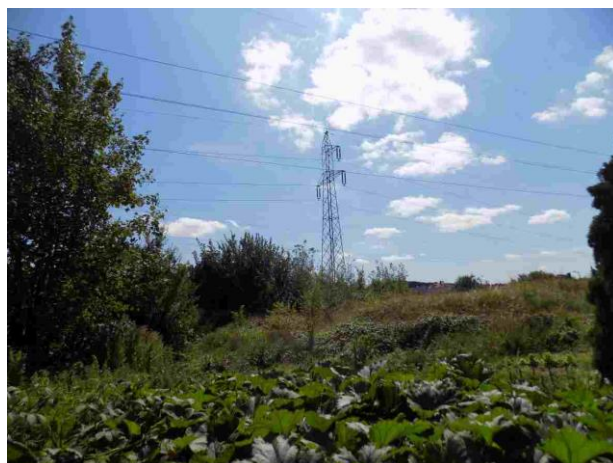
Autor Operatu szacunkowego
Sabina Jurczyk-Wyrwa
Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 4705

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

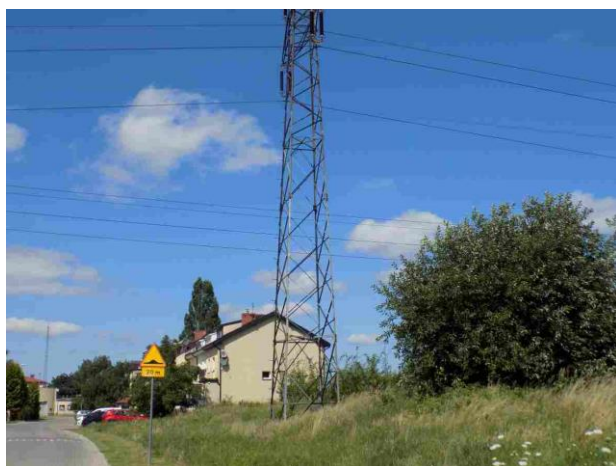
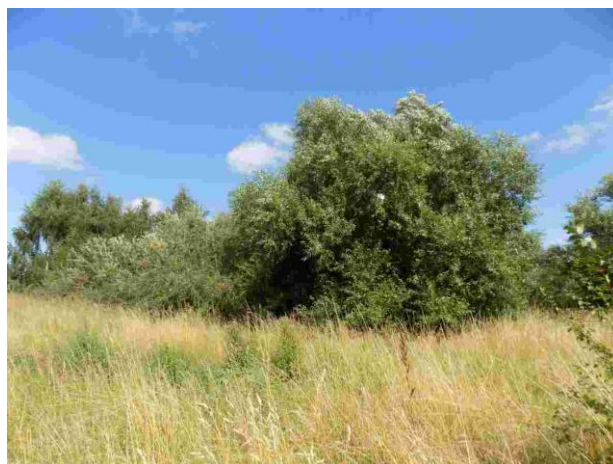
1. Dokumentacja fotograficzna
2. Karta terenu MPZP
3. Wypis z ewidencji gruntów.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

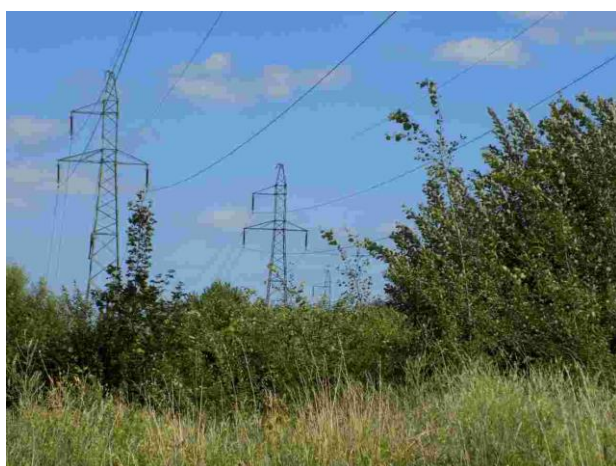
Oględziny przedmiotu wyceny i sąsiedztwa w dniu 19.07.2024 r.



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Redzie przy ulicy Obwodowej, działki nr 88/4 oraz 492/3, obręb ewidencyjny 0001
KW nr GD1W/00050955/1



Operat szacunkowy
dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości
zlokalizowanej w Redzie przy ulicy Obwodowej, działki nr 88/4 oraz 492/3, obręb ewidencyjny 0001
KW nr GD1W/00050955/1



ZAŁĄCZNIK NR 2 KARTA TERENU MPZP

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów 03 MW-U o powierzchni ok. 0,31 ha, 04 MW-U o powierzchni ok. 1,36 ha, 05 MW-U o powierzchni ok. 0,16 ha, 06 MW-U o powierzchni ok. 0,13 ha, 13 MW-U o powierzchni ok. 1,13 ha

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług;

1) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych; dopuszcza się funkcję usługową w budynku mieszkalnym, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

b) budynków i obiektów usługowych dla świadczenia usług, o których mowa w § 3 pkt 1); dopuszcza się funkcję mieszkaniową w budynku usługowym, przy czym funkcja mieszkaniowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku usługowego,

c) garaży, przy czym wyklucza się lokalizację garaży w formie wolnostojącej,

d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) wyklucza się lokalizację:

a) funkcji usługowej wymagającej usytuowania na terenie składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,

b) funkcji usług obsługi komunikacji, za wyjątkiem terenów 04 MW-U oraz 13 MW-U, gdzie dopuszcza się funkcję usług obsługi komunikacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od terenu drogi zbiorczej 01 KDZ, dróg dojazdowych 02 KDL oraz 04 KDD: w odległości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od terenu drogi dojazdowej 03 KDD: w odległości 4 m w terenie 03 MW-U, w odległości 4 m, 6 m oraz 10 m w terenie 05 MW-U, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od terenów 28 IC oraz 29 IC: 4 m,

d) wyznaczoną przez istniejący budynek w terenie 06 MW-U;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 0,6,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimum 25%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 2,4; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej maksymalnie 3,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;

4) rodzaj dachu:

a) kształt dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, dla dachów płaskich dopuszcza się dach jednospadowy; wyklucza się dachy mansardowe oraz obce kulturowo,

- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
- c) obowiązuje sytuowanie budynków mieszkalnych albo usługowych albo usługowo-mieszkalnych z główną kalenicą równoległą bądź prostopadłą do drogi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 6) gabaryty pozostałych obiektów budowlanych: wysokość maksymalna 14,0 m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) pozostałe ustalenia:
- a) dla fragmentów istniejącej zabudowy usytuowanych niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie dopuszcza się remont, przebudowę oraz rozbiórkę, wyklucza się ich rozbudowę oraz nadbudowę,
- b) wyklucza się lokalizowanie nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki,
- c) dopuszcza się bilansowanie części miejsc parkingowych wymaganych dla inwestycji realizowanych w obrębie terenu 13 MW-U na terenie 25 KOP, przy czym teren 25 KOP bądź jego niezbędny fragment należy objąć terenem inwestycji i użytkować zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę przez cały okres użytkowania budynków, zrealizowanych na terenie 13 MW-U,
- d) zabudowę oraz zagospodarowanie w stanie istniejącym, nie spełniające ustaleń planu określonych w ust. 2, uznaje się za zgodne z planem.
3. Obsługa komunikacyjna: z terenów komunikacji drogowej publicznej, oznaczonych w planie jako 01 KDZ, 02 KDL, 03 KDD oraz 04 KDD.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu **24 KOP** o powierzchni 0,074 ha oraz 25. KOP o powierzchni 0,66 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny parkingu;

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze oraz użytkownikom parkingu takie jak budka parkingowa, toaleta ogólnodostępna itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację garaży lub zespołów garaży;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 01 KDZ, 08.KDD oraz 09.KDD: w odległości 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dla terenu 24 KOP:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,1,

- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,1; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 0,15;
- b) dla terenu 25KOP:
- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) rodzaj dachu: kształt dachu oraz kąt nachylenia głównych połaci dachowych: dowolny;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: dla terenu 24 KOP: jak powierzchnia terenu wydzielona liniami rozgraniczającymi w planie, dla terenu 25 KOP: 1000 m²;
- 6) gabaryty pozostałych obiektów budowlanych: wysokość maksymalna 15,0 m; ustalenie nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie jako 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, lub poprzez teren 13 MW-U.