



ul. Obrońców Wybrzeża 6/73  
81-397 Gdynia  
Tel.: 734-472-219

# OPERAT SZACUNKOWY

w zakresie określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej,  
położonej w woj. pomorskim, powiecie gdańskim, gminie Pruszcz  
Gdański, miejscowości Mokry Dwór, dz. nr 77/4; KW nr  
GD1G/00034997/5; (sygn. akt VI GUp 325/22)



Autor operatu: Krogulewska Anna  
Rzecznawca majątkowy nr upr. 7317

Gdynia dn. 25.10.2022 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot i zakres wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana usytuowana w woj. pomorskim, powiecie gdańskim, gminie Pruszcz Gdański, miejscowości Mokry Dwór, dz. nr 77/4. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na dzień oględzin.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach postępowania upadłościowego o sygn. akt VI GUp 325/22.
Prawa do nieruchomości	Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr GD1G/00034997/5 przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z księgą wieczystą przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Weroniki i Roberta Klimek – udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.
Data sporządzenia operatu	25.10.2022 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	<u>110 000 zł</u> <i>słownie: sto dziesięć tysięcy złotych</i>
Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	<u>77.000 zł</u> <i>(słownie: siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych)</i>
Autor operatu	Krogulewska Anna nr upr. 7317

## SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny.....	4
2.	Cel wyceny.....	4
3.	Podstawy wyceny.....	4
3.1.	Podstawy formalne:.....	4
3.2.	Podstawy materialnoprawne:.....	4
3.3.	Podstawy metodologiczne:.....	4
4.	Źródła danych.....	5
5.	Daty istotne dla wyceny.....	5
6.	Opis stanu nieruchomości.....	5
6.1.	Stan prawny.....	5
6.2.	Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia.....	6
6.3.	Otoczenie nieruchomości.....	8
6.4.	Stan zagospodarowania nieruchomości.....	8
7.	Przeznaczenie nieruchomości.....	10
8.	Uwarunkowania prawne i zastosowanie metody wyceny.....	12
9.	Określenie wartości nieruchomości.....	14
9.1.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości.....	14
10.	Wynik końcowy wyceny.....	18
11.	Wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży.....	19
12.	Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.....	20
13.	Klauzule i zastrzeżenia.....	22
14.	Załączniki.....	23

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana usytuowana w woj. pomorskim, powiecie gdańskim, gminie Pruszcz Gdański, miejscowości Mokry Dwór, dz. nr 77/4. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr GD1G/00034997/5 przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodnie z księgą wieczystą przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Weroniki i Roberta Klimek – udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na dzień oględzin.

## 2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach postępowania upadłościowego o sygn. akt VI GUp 325/22.

## 3. Podstawy wyceny

### 3.1. Podstawy formalne:

Zlecenie z dnia 26.09.2022 r. Syndyk masy upadłości Renaty Piętka Rzeczoznawcy Majątkowemu Annie Krogulewskiej sporządzenia wyceny prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 77/4 zlokalizowanej w miejscowości Mokry Dwór (sygn. akt VI GUp 325/22).

### 3.2. Podstawy materialnoprawne:

Zagadnienia objęte opracowaniem zostały uregulowane w następujących przepisach prawnych:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555.),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360).

### 3.3. Podstawy metodologiczne:

Powszechne Krajowe Standardy Wyceny uchwalone przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, obowiązujące na datę wyceny.

## 4. Źródła danych

- Badanie księgi wieczystej KW nr GD1G/00034997/5,
- Oględziny przeprowadzone w dniu 21.10.2022 r.,
- Zlecenie Syndyk masy upadłości Renaty Piętka z dnia 26.09.2022 r. sporządzenia wyceny nieruchomości w sprawie o sygn. akt VI GUp 325/22,
- Uchwała Nr XXXIV/190/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A,
- Przegląd transakcji nieruchomości podobnych z lokalnego rynku na podstawie aktów notarialnych.

## 5. Daty istotne dla wyceny

Data oględzin nieruchomości	21.10.2022 r.
Data, na którą określono wartości nieruchomości	25.10.2022 r.
Data, na którą określono stan nieruchomości	21.10.2022 r.
Data sporządzenia opinii	25.10.2022 r.

## 6. Opis stanu nieruchomości

### 6.1. Stan prawny

Dla nieruchomości gruntowej została założona księga wieczysta nr GD1G/00034997/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych. Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania ww. księgi wieczystej poprzez portal Elektroniczne Księgi Wieczyste.

Zapisy w księdze wieczystej, są następujące:

### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

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

<b>Działki ewidencyjne</b>		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>77/4</b>	1, 8, 9
Identyfikator działki	<u>220404_2.0006.AR_2.77/4</u>	
Obręb ewidencyjny (numer)	220404_2.0006	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1 GDAŃSK, PRUSZCZ GDAŃSKI, MOKRY DWÓR	
Sposób korzystania	1. R - GRUNTY ORNE	

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00007683 / , 0,1247 HA

Obszar całej nieruchomości

**0,1274 HA**

Nr podstawy  
wpisu  
8, 9

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ  
BRAK WPISÓW**

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. // 7850 / 07 / 0 -

**Właściciele**

Lp. 1.

---

Nr podstawy wpisu  
WSPÓLNOŚĆ  
USTAWOWA  
MAJĄTKOWA  
MAŁŻEŃSKA3, 4

Lista wskazań udziałów w  
prawie (numer udziału w prawie/  
wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 2 1/1  
1.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie  
nazwisko, PESEL) **WERONIKA TERESA KLIMEK**

Lp. 2.

---

Nr podstawy wpisu  
WSPÓLNOŚĆ  
USTAWOWA  
MAJĄTKOWA  
MAŁŻEŃSKA3, 4

Lista wskazań udziałów w  
prawie (numer udziału w prawie/  
wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 2 1/1  
1.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie  
nazwisko, PESEL) **ROBERT ALEKSANDER KLIMEK**

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA  
BRAK WPISÓW**

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. // 7850 / 07 / 0 -

**BRAK WPISÓW**

## 6.2. Lokalizacja i warunki środowiskowe położenia

Powiat gdański położony jest w centralnej części woj. pomorskiego. Od północy graniczy z aglomeracją trójmiejską, od zachodu z Pojezierzem Kaszubskim, z rejonem Kociewia od południa, od wschodu z terenem Żuław Wiślanych.

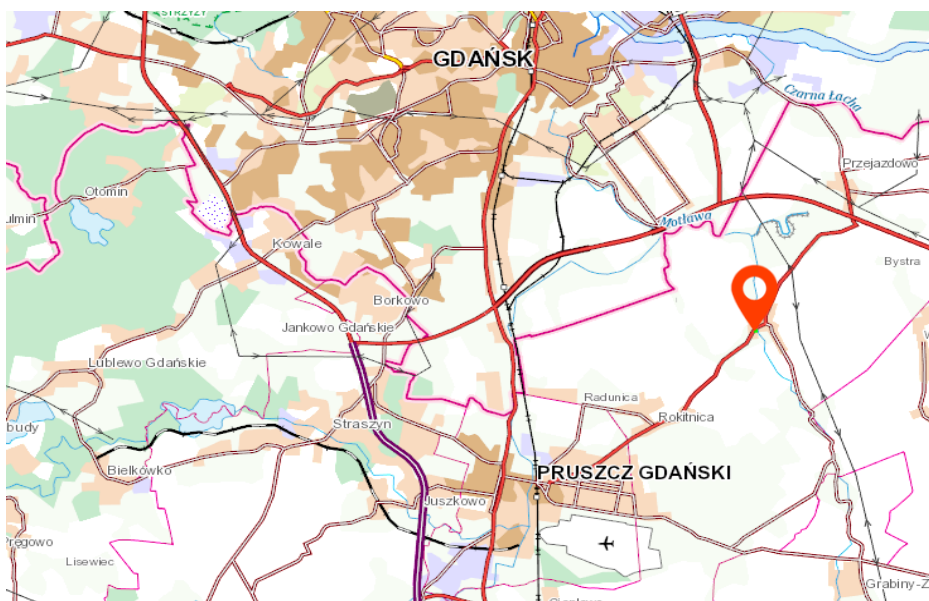
W skład powiatu wchodzi miasta: Pruszcz Gdański oraz gminy wiejskie: Cedry Wielkie, Kolbudy, **Pruszcz Gdański**, Przywidz, Pszczółki, Suchy Dąb, Trąbki Wielkie. Powiat zajmuje powierzchnię 793 km<sup>2</sup>, z czego ponad 67% zajmują użytki rolne, a 17,5% lasy. Obszar jest bardzo zróżnicowany pod względem warunków naturalnych, wyraźnie zaznacza się podział powiatu na tzw. część wyżynną (zachodnią), ze wzgórzami morenowymi, jeziorami oraz głębokimi korytami

rzeczynami; oraz nizinną, obejmującą równinne Żuławy Gdańskie z intensywną produkcją rolną. Powiat zamieszkuje ok. 79 tys. mieszkańców.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest gminie Pruszcz Gdański w miejscowości Mokry Dwór. Gmina posiada obszar 142,56 km<sup>2</sup>, w tym: użytki rolne: 79%, użytki leśne: 4%. Gminę zamieszkuje około 22,5 tys. osób, jej obszar stanowi 17,97% powierzchni powiatu.

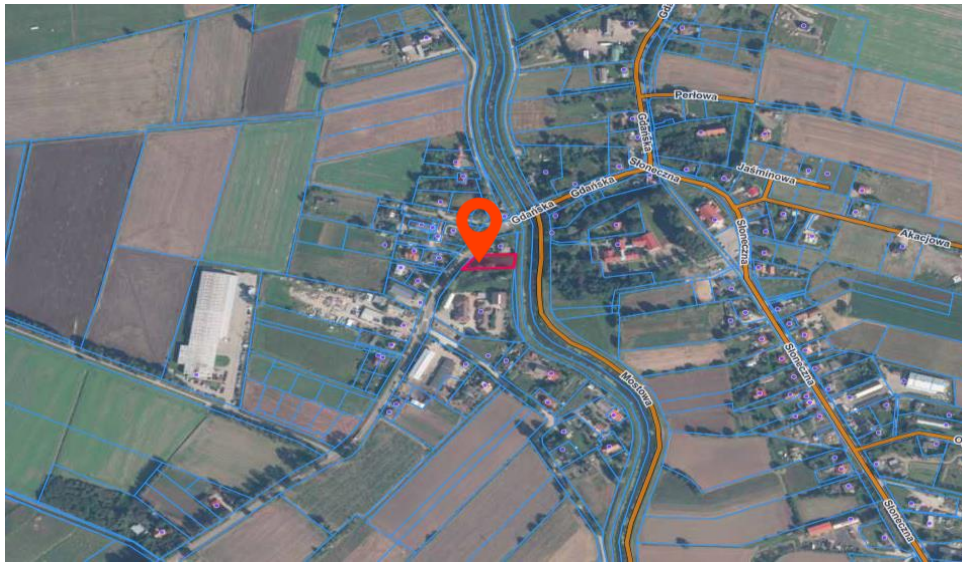
Mokry Dwór leży na Żuławach Gdańskich, przy drodze wojewódzkiej nr 226 (Przejazdowo-Horniki Dolne).



lokalizacja przedmiotu wyceny

### 6.3. Otoczenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość położona jest w otoczeniu rozproszonej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz gospodarskiej, handlowo-usługowej i wolnych terenów niezabudowanych rolnych. W bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Motława, która przepływa po wschodniej stronie oraz przy drodze wojewódzkiej nr 226 od strony zachodniej. Podstawowa oferta handlowo-usługowa dostępna w okolicy i pobliskich miejscowościach. Nieruchomość oddalona o ok. 4 km od Pruszcza Gdańskiego oraz ok. 10 km od Gdańska.



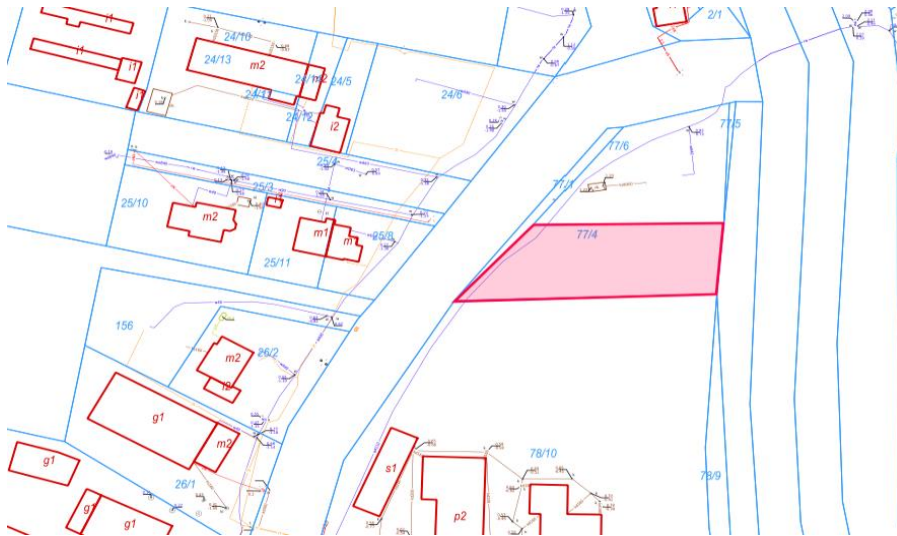
*lokalizacja szczegółowa przedmiotu wyceny*

Dostępność komunikacyjna dobra, funkcjonuje komunikacja autobusowa łącząca Mokry Dwór z okolicznymi miejscowościami (przystanek autobusowy usytuowany jest przy zachodniej granicy działki). Infrastruktura techniczna terenu: sieć energetyczna, wodociągowa i gazowa. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni utwardzonej.

### 6.4. Stan zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi działkę nr 77/4 o trapezowym kształcie i powierzchni 1247 m<sup>2</sup>. Obszar działki nieutwardzony, porośnięty nieuporządkowaną zielenią, nieogrodzony. Przez teren nieruchomości – przy zachodniej granicy przebiega sieć wodociągowa. Pozostałe sieci infrastruktury technicznej dostępne w okolicy. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.





*uzbrojenie terenu*



*przedmiotowa nieruchomość*



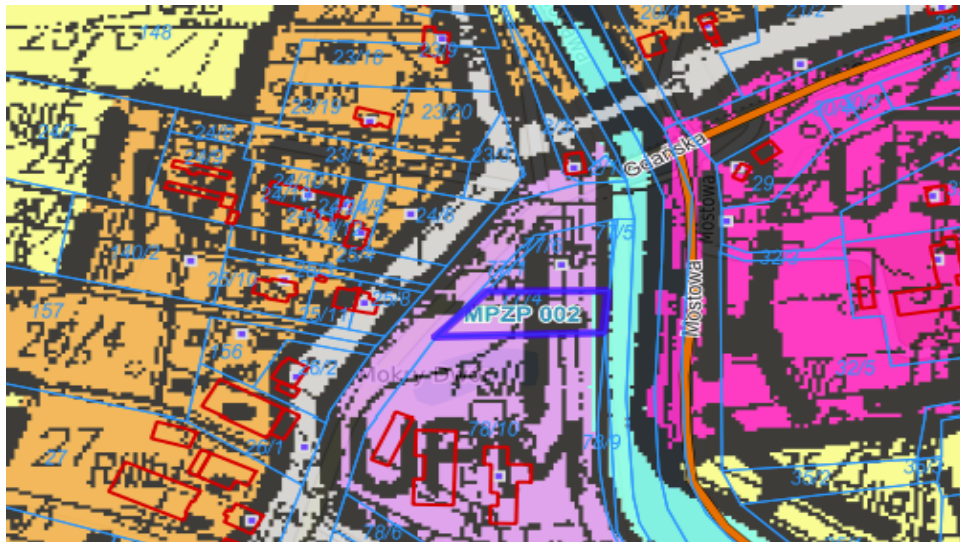
*dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny i otoczenia*

## 7. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (planu miejscowego), a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W przypadku braku studium lub decyzji (art. 154 ust3 ustawy o g n) uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość jest położona na terenach, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami planu przyjętego Uchwałą Nr

XXXIV/190/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański – część nizinna A nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych jako: **zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela – UPM**.



wyrys z planu

§ 64

1. Ustala się funkcję podstawową – **zabudowa usług produkcyjnych i składów z mieszkaniem właściciela** dla terenów oznaczonych symbolem UPM.
2. Ustala się minimalną wielkość działek dla zabudowy jak w ust. 1 na 3.000 m<sup>2</sup>, z czego minimum 1.000 m<sup>2</sup> na część mieszkalną.
3. Ustalenie ostatecznej wielkości działki uzależnia się od rodzaju zakładanej działalności oraz uwzględnienia dla części mieszkalnej analizy jak w § 60 ust. 3, z jej lokalizacją od strony drogi dojazdowej.
4. Dla części mieszkalnej procent zabudowy ustala się w wysokości 30% terenu, dla pozostałej części procent zabudowy i urządzenia placów ustala się w wysokości do 60 %.
5. W obrębie terenów jak w ust. 1 przewiduje się zabudowę dla różnych form działalności gospodarczej, w tym rzemieślniczej związanych z wytwarzaniem produktów, ich składowaniem, przetwarzaniem lub naprawą, o zatrudnieniu do 100 osób/ha z zachowaniem zasad określonych w § 9 i 16. Limit zatrudnienia nie dotyczy zakładów prawnie istniejących w dniu uprawomocnienia planu.
6. Ustala się, że wszelkie place nie narażone na działanie środków stanowiących zagrożenie dla środowiska należy wykonywać jako utwardzone, ażurowe dla ograniczenia spływu wód opadowych.
7. Ustalenia jak w ust. 6 nie obowiązują na terenach depresyjnych, jeżeli może to powodować podtopienie terenu.
8. W obrębie terenów jak w ust. 1 zieleń należy kształtować w pierwszej kolejności jako izolację od dróg, sąsiadów i od części mieszkalnej.
9. Ustala się, że część mieszkalna na poszczególnych działkach zabudowy jak w ust. 1 nie może być wyodrębniona jako oddzielna nieruchomość i nie może stanowić samodzielnej własności. Obowiązuje zasada, że obiekty usług produkcyjnych należy zrealizować w pierwszej kolejności.
10. W obrębie poszczególnych działek należy zrealizować niezbędną ilość miejsc parkingowych dla pracowników i interesantów, w tym minimum 5 miejsc dla interesantów i 1 miejsce na 3 zatrudnionych.
11. Przy ulicach i dojazdach wymagana jest realizacja minimum 2 miejsc postojowych na każdy zakład.
12. Realizacja mieszkania nie jest obowiązkowa, jeżeli teren jak w ust. 1 nie graniczy z zabudową mieszkaniową lub zielenią izolacyjną rozgraniczającą te dwie funkcje.

ustalenia dla terenu UPM

## 8. Uwarunkowania prawne i zastosowanie metody wyceny

Niniejszy operat sporządza się na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach postępowania upadłościowego, w związku z powyższym określeniu podlega wartość rynkowa.

Stosownie do art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkowa definiowana jest jako 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.

Do określenia wartości jw. zastosowano podejście porównawcze.

Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny

Sposoby określenia wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 152. ust 1 ustawy).

Art. 152. ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: „Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich, ust. 3 ustawy jw. stanowi, iż: przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 154 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Przez nieruchomość podobną (art. 4 ust 16 ustawy) należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Charakter prawa wycenianego, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- Rynek jest w stabilny,
- Odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomościami o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- Nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku.

Dla przedmiotowej nieruchomości dokonano wyboru podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

§ 4. Ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów stanowi, iż: przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Ust. 2 – w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Obliczenie ceny średniej (C<sub>sr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).

7. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej, z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Cśr] i górnej granicy [Cmax/Cśr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
9. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin,Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalenia współczynników korygujących cenę średnią.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^N u_i$$

Gdzie  $u_i$  – wartość  $i$ -tego współczynnika korygującego

$n$  – liczba współczynników korygujących

11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

W przedmiotowej opinii przyjęto jednostkę porównawczą 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

## 9. Określenie wartości nieruchomości

### 9.1. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości podobnie jak inne rynki branżowe jest powiązany z tempem wzrostu. Ważnym czynnikiem ekonomicznym, powiązany ze wzrostem gospodarczym jest aktywność gospodarcza. Ma ona wpływ na rynek nieruchomości przede wszystkim w zakresie popytu. Im szybciej, bowiem rozwija się gospodarka tym większe zainteresowanie jest rynkiem nieruchomości. Czynniki demograficzne, w dłuższej perspektywie czasowej, mają znaczenie największe w kontekście oddziaływania na rynek nieruchomości. O ile bowiem koniunktura rynkowa ulega cyklicznym zmianom a trendy społeczne zmieniającym się tendencjom, zmiany demograficzne następują wolniej a ich odwrócenie wymaga czasu liczonego w pokoleniach.

Do czynników ekonomicznych wpływających na rozwój sektora nieruchomości zaliczyć należy: poziom wzrostu gospodarczego, poziom aktywności gospodarczej kraju, regionu, miasta, dochody ludności, poziom zamożności społeczeństwa, poziom inflacji, oprocentowanie i dostępność kredytów, poziom oszczędności, sytuacja i jakość rynku pracy, rozwój postępu technicznego.

W szerszej perspektywie aktywność gospodarcza przekłada się na wzrost dochodów ludności,

poziom oszczędności oraz sytuację na rynku pracy. Również te, mające charakter ekonomiczny czynniki mają wpływ na sytuację na rynku nieruchomości. Wzrost dochodów ludności wpływa na wzrost ilości sprzedawanych nieruchomości.

### Badanie rynku:

Obszar rynku: dokonano badania i analizy transakcji rynkowych oraz cen kształtujących się na rynku lokalnym na terenie gminy wiejskiej Pruszcz Gdański oraz gmin ościennych o podobnej charakterystyce.

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, o przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym.

Okres badania: okres najbliższy dacie wyceny z rozszerzeniem do ok. 2 lat.

Dokonując badania rynku lokalnego stwierdzono, iż nieruchomości gruntowe niezabudowane, o przeznaczeniu produkcyjno-usługowym były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. W badanym okresie odnotowano ok. 40 transakcji sprzedaży. Rozrzut cenowy badanych transakcji kształtował się w przedziale ca 100-200 zł/ m<sup>2</sup>, w zależności od lokalizacji, powierzchni i funkcjonalności nieruchomości.

Oszacowanie przeprowadzono przy uwzględnieniu obecnie kształtujących się cen w obrocie. W tym celu wykorzystano ceny transakcyjne dotyczące sprzedaży nieruchomości, biorąc pod uwagę stan prawny, położenie, przeznaczenie, sposób korzystania, datę sprzedaży i inne cechy związane z daną nieruchomością mogące mieć wpływ na jej wartość. Podczas porównania uwzględnione zostały uwarunkowania lokalne charakteryzujące dane środowisko

Z badanych współczynników korelacji pomiędzy datami zawarcia transakcji a cenami transakcyjnymi (sprawdzanymi również dla krótszych interwałów czasowych) wynika brak zależności i nieistotność trendu czasowego zmiany cen. Badania zostały przeprowadzone na konkretnych transakcjach z rynku lokalnego i mogą się różnić od wyników opartych na ogólnych danych z innych regionów.

Zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach przedstawiono poniżej w tabeli.

Lp	Data transakcji	Nr Rep.	Gmina	Ulica	Cena trans.	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]
1.	3.06.2020	823/2020	Łęgowo	Przemysłowa	455000	5007	90,87
2.	3.06.2020	831/2020	Łęgowo	Przemysłowa	335000	2936	114,1
3.	9.07.2020	4805/2020	Pszczółki	Nie Podano	284000	3268	86,9
4.	31.08.2020	8359/2020	Juszkowo	Nie Podano	701960	5014	140
5.	2.12.2020	12776/2020	Juszkowo	Nie Podano	44160	552	80
6.	30.12.2020	3041/2020	Łęgowo	Łąkowa	817000	8600	95
7.	24.02.2021	1337/2021	Przejazdowo	Nie Podano	399900	3999	100

8.	8.07.2021	7333/2021	Cieplewo	Przemysłowa	850000	6300	134,92
9.	29.09.2021	12644/2021	Przejazdowo	Nie Podano	900000	8700	103,45
10.	23.12.2021	7193/21	Ulkowy	Kasztanowa	287175	3829	75
11.	27.01.2022	724/22	Pszczółki	Bałtycka	496350	3313	149,82

Wyszczególnione transakcje sprzedaży nieruchomości wyselekcjonowano ze zbioru nieruchomości z uwagi na bliskie podobieństwo do nieruchomości wycenianej, po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych. W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu na podstawie danych zawartych powyższej tabeli określony został zakres przedziału cenowego  $\Delta C$ , a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej  $C_{\min}$  i ceny maksymalnej  $C_{\max}$  w stosunku do ceny średniej  $C_{\text{sr}}$ . Parametry określone na podstawie przedstawionych wyżej danych kształtują się następująco:

Parametr	Wartość
Delta C	<b>74,82</b>
Min	75,00
Max	149,82
Średnia	106,37
Cena min/sr.	0,71
Cena max/sr.	1,41
Wariancja:	435,33
Odch.stand.	20,86
Zakres:	
od	85,51
do	127,23
Śr. geom.	103,29
Mediana	100,00

Ceny transakcyjne nieruchomości, przyjętych do analizy, zawierały się w przedziale ca 80 zł/m<sup>2</sup> do 150 zł/m<sup>2</sup>. Cena średnia kształtowała się na poziomie ca 110 zł/m<sup>2</sup>.

## 9.2. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz ich wag.

W wyniku analizy lokalnego rynku wskazano najważniejsze atrybuty i ich wagi, które mają wpływ na wartość rynkową. Poniższe wagi, uwzględniające również preferencje nabywców, odnoszą się do szerszego kręgu badanych transakcji i wynikają z wzajemnych zależności pomiędzy poszczególnymi atrybutami analizowanych nieruchomości. Do najważniejszych cech rynkowych, wpływających na wartość rynkową zaliczono:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Kryteria i zakres oceny
1	Lokalizacja	30	atrakcyjna, dobra, mało atrakcyjna
2	Potencjał inwestycyjny	25	wysoki, średni, niski



3	Warunki geotechniczne	15	bardzo dobre, dobre, dostateczne
4	Układ funkcjonalny	20	bardzo dobry, dobry, dostateczny
5	Powierzchnia	10	ocena liniowa w ramach przedziału z uwzgl. relacji cenowych
RAZEM		100	

Lokalizacja - odnosi się do uwarunkowań na obszarze o zasięgu lokalnym (dostępność komunikacyjna, sąsiedztwo, obecność usług komplementarnych, ekspozycja, otoczenie nieruchomości itp.).

Potencjał inwestycyjny – możliwość zagospodarowania terenu na podstawie zapisów w planie miejscowym, decyzji o warunkach zabudowy, możliwość wprowadzenia zróżnicowanych funkcji w tym także dopuszczalność zmiany przeznaczenia nieruchomości

Przez warunki geotechniczne rozumie się zarówno stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, np.: kanalizacja, en. elektryczna, gaz, wodociąg itd., jak i możliwość podłączenia się do niej oraz infrastrukturę drogową, która wpływa na dogodny lub niedogodny dojazd oraz łatwość zaparkowania w pobliżu.

Funkcjonalność układu nieruchomości obejmuje układ przestrzenny (kształt, zwartość, wielkość, usytuowanie w stosunku do drogi, warunki fizyczne), stan zagospodarowania (występowanie zabudowań przeznaczonych do rozbiórki), a także obecność zjawisk i elementów mogących wpływać na funkcjonalność nieruchomości, zarówno pod względem pozytywnym, jak i negatywnym.

Odnośnie powierzchni obserwuje się następującą relację: cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest zazwyczaj wyższa przy mniejszych powierzchniach, a niższa przy powierzchniach większych.

Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych

Cechy rynkowe	C <sub>min</sub>	C <sub>max</sub>	Przedmiot wyceny
Lokalizacja	dobra	atrakcyjna	mało atrakcyjna
Potencjał inwestycyjny	średni	wysoki	niski
Warunki geotechniczne	dostateczne	dobre	dobre
Układ funkcjonalny	dobry	dobry	dostateczny
Powierzchnia	3829	3313	1247

### 9.3. Wartość rynkowa nieruchomości

Wycena gruntu została przeprowadzona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. W celu ustalenia poziomu kształtowania się cen i ich rozkładu określony został zakres przedziału cenowego  $\Delta C$ , a następnie na jego podstawie wielkości współczynników ceny minimalnej

$C_{\min}$  i ceny maksymalnej  $C_{\max}$  w stosunku do ceny średniej  $C_{\text{sr}}$ . Na podstawie analizy rynku i przeglądu nieruchomości można założyć, że wartość rynkowa nieruchomości powinna się znaleźć w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. W związku z tym możliwe jest zastosowanie zasady interpolacji dla oszacowania wartości znajdującej się wewnątrz przedziału cenowego, a także określenie wag cech rynkowych jako procentowego ich udziału w przedziale ( $C = C_{\max}; C_{\min}$ ).

Zestawienie poprawek dla przedmiotowej nieruchomości:

Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres współczynników		Wartość współcz.
		$U_{\min}$	$U_{\max}$	
Lokalizacja	30	0,213	0,423	0,213
Potencjał inwestycyjny	25	0,178	0,353	0,178
Warunki geotechniczne	15	0,107	0,212	0,160
Układ funkcjonalny	20	0,142	0,282	0,142
Powierzchnia	10	0,071	0,141	0,140
<b>RAZEM</b>	<b>100</b>	<b>0,710</b>	<b>1,410</b>	<b>0,833</b>

Współczynnik korygujący dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi 0,833, co przy średniej cenie transakcyjnej 106,37 zł/m<sup>2</sup> daje wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni w wysokości:

$$0,833 \times 106,37 \text{ zł/m}^2 = \underline{88,61 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, oddanej w użytkowanie wieczyste wynosi:

$$1 \ 247 \text{ m}^2 \times 88,61 \text{ zł/m}^2 = 110 \ 497 \text{ zł} \approx \underline{110 \ 000 \text{ zł}}$$

*słownie: sto dziesięć tysięcy złotych*

## 10. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej usytuowanej w woj. pomorskim, powiecie gdańskim, gminie Pruszcz Gdański, miejscowości Mokry Dwór, dz. nr 77/4, została określona w wysokości:

110 000 zł

*słownie: sto dziesięć tysięcy złotych*

Klauzula: Obliczeń dokonano w programie MS Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń.

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

## 11. Wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Mając na uwadze cel wyceny, jakim jest określenie wartości rynkowej na potrzeby ustalenia wartości majątku w ramach postępowania upadłościowego, zaprezentowano również wartość rynkową majątku dla wymuszonej sprzedaży.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży jest wyznaczana przy założeniu, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne z punktu widzenia okresu ekspozycji majątku lub wynegocjowania sprzedaży.

Zgodnie z metodologią wyceny wartość rynkowa jest najbardziej prawdopodobną ceną za jaką powinna zostać sprzedana nieruchomość na wolnym rynku, przy założeniu odpowiedniej ekspozycji nieruchomości na rynku. Jest to więc pewnego rodzaju wartość docelowa. Tymczasem w przypadku przedmiotowej nieruchomości występują istotne przesłanki wymuszonej sprzedaży, wynikające z postępowania upadłościowego.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży pokazuje zatem minimalną cenę, na którą może się zgodzić sprzedający, przy założeniu, że ma on stanowczy zamiar zawarcia umowy, ale godzi się na krótszą ekspozycję na rynku lub też inne ograniczenia rynkowe.

Podstawą przyjętej stawi dyskonta były wiedza podparta odpowiednim doświadczeniem w ocenie płynności wycenianych składników majątku. Należy przy tym podkreślić, że wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest w polskim prawie zdefiniowana – pojawiła się i funkcjonuje na rynku jako szczególna kategoria wartości nieruchomości i innych składników majątku w odpowiedzi na konkretne zapotrzebowanie docelowej grupy odbiorców, w tym przede wszystkim wierzycieli. Do chwili obecnej nie dopracowano się również jednoznacznych zasad, procedur czy sposobów określania tej kategorii wartości. Brak jest także monitoringu zmian tej wartości czy też statystyk, które wskazywałyby relacje tej wartości do faktycznie odzyskiwanej wierzytelności w następstwie prowadzonej egzekucji.

Efektom współpracy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Majątkowych ze Związkiem Banków Polskich został opracowany roboczy materiał badawczy, który analizował m.in. w jaki sposób polskie banki uniwersalne ustalają wartość dla wymuszonej sprzedaży, jakie są relacji tej wartości do określonej wartości rynkowej oraz odzyskiwanych w trakcie egzekucji wierzytelności.

Na podstawie dokonanej analizy ustalono jaka jest uzyskiwana wysokość współczynnika relacji wartości wymuszonej sprzedaży do wartości rynkowej nieruchomości:

- niskiej płynności – wartość wymuszona stanowi 60-70% wartości rynkowej;
- średniej płynności – 70-80% wartości rynkowej;
- średniej płynności (ale położone w dużych aglomeracjach) – 90% wartości rynkowej.

Przedmiotową nieruchomość jest położona na rynku o dość umiarkowanej płynności, szczególnie w przypadku obiektów zabudowanych.

Ponadto w ramach tych samych badań ustalono jaki jest średni procent odzyskiwanej wartości nieruchomości w trybie egzekucji w stosunku do wcześniej wartości rynkowej nieruchomości:

- dla nieruchomości o funkcji mieszkalnej – 60-96%;
- dla nieruchomości o funkcji komercyjnej – 50-70%.

Powyższe badania oraz charakterystyka wycenianej nieruchomości pozwoliły na przyjęcie poziomu dyskonta na dość wysokim poziomie, wynoszącym minimum 30%. Jest to poziom zbliżony do sprzedaży nieruchomości w procesie windykacji komorniczej.

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży została zatem określona w kwocie:

77.000 zł

(słownie: *siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych*)

## 12. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym

Zgodnie z art. 319. Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.

2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona prawami i roszczeniami osobistymi oraz hipotekami, co wynika także z zapisów księgi wieczystej (rzeczoznawcy nie zgłoszono innych praw nie ujawnionych w księdze wieczystej).

Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.

W art. 313 ww. ustawy czytamy:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Upadły posiada następujące składniki majątku podlegające oszacowaniu:

LP	Składnik majątku upadłego	Wartość rynkowa	Wartość wymuszona	Kwota zadłużenia zabezpieczonego	Wierzytelności zabezpieczone majątkiem	Wartość majątku niezabezpieczonego
1	Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Mokry Dwór, dz. nr 77/4 objęta KW GD1G/00034997/5	110 000 zł	77 000 zł	0 zł	0 zł	77 000 zł
2	Pojazd	9 800 zł	9 800 zł	0 zł	0 zł	9 800 zł
	<b>SUMA</b>					<b>86 800 zł</b>

W związku z powyższym stosunek wartości składnika majątku stanowiącego:

- prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Mokry Dwór, dz. nr 77/4 objęta KW GD1G/00034997/5 do wartości całej masy upadłościowej wynosi 89 %.
- prawo własności pojazdu do wartości całej masy upadłościowej wynosi 11 %.

### 13. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony. Opracowanie do wskazanego celu może być wykorzystywane przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.
3. Przedstawiona w treści opinii ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej
4. Przyjęta do obliczeń powierzchnia użytkowa nie stanowi inwentaryzacji powierzchni lokalu
5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów techniczno – prawnych, przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny.
6. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

7. Wykonawca nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym.

## 14. Załączniki

Załącznik nr 1– Badanie KW

Załącznik nr 2– Polisa OC autora operatu

Gdynia 25.10.2022 r.

Podpis: