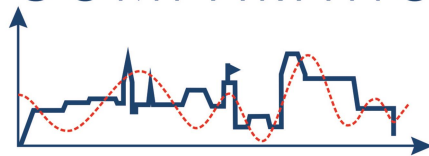


COMPARATIO



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI



Sygn. akt VI GUp 250/18/AS

# OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR GD1G/00186787/0,

POŁOŻONEJ W STRASZYNIE, OBRĘB EWID. NR 16,

GMINA PRUSZCZ GDAŃSKI, POWIAT GDAŃSKI,

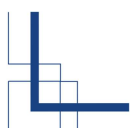
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI EWID. NR 137/13



Data sporządzenia operatu: **28.06.2019 r.**

Autor operatu: **mgr inż. Łukasz Warcholak**

**Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462**



---

---

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	3
1.1. Przedmiot wyceny .....	3
1.2. Zakres wyceny .....	3
2. CEL WYCENY .....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA .....	3
3.1. Podstawa formalna .....	3
3.2. Podstawy prawne .....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	4
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	4
5.1. Stan prawny .....	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie .....	7
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego .....	9
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM .....	13
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....	14
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	16
8.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny .....	16
8.2. Ustalenie cech rynkowych .....	18
8.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości .....	19
9. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM .....	21
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	22
11. ZAŁĄCZNIKI .....	23

---

---

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Straszynie, obręb ewidencyjny nr 16, gmina Pruszcz Gdański, powiat gdański, składająca się z działki ewidencyjnej nr 137/13 o pow. 0,1220 ha.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr GD1G/00186787/0. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GD1G/00186787/0, położonej w Straszynie, gmina Pruszcz Gdański, składającej się z działki ewidencyjnej nr 137/13 o pow. 0,1220 ha, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 22.03.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. VI GUp 250/18/AS.

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie przez Syndyka masy upadłości Korporacji Budowlanej KONVESTA Sp. z o.o. w upadłości z/s w Gdańsku – Kamila Dobiesa wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania wartości nieruchomości stanowiącej własność upadłej spółki.

### 3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2018 poz. 2204, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity - Dz. U. 2019 poz. 498, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. 2019 poz. 1145).

- 
- 
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).
  - Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych

- Informacje z ewidencji gruntów i budynków.
- Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- Wrys z mapy ewidencyjnej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna.
- Pismo Starosty Gdańskiego z dnia 09.05.2019 r.
- Oględziny przeprowadzone na terenie nieruchomości w dniu 22.03.2019 r.
- Badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w dniu 21.06.2019 r.
- Akty notarialne zbadane w Starostwie Powiatowym w Pruszczu Gdańskim.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

## 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 28.06.2019 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.06.2019 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 22.03.2019 r.
- Daty dokonania oględzin nieruchomości: 22.03.2019 r.

## 5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr GD1G/00186787/0.

Z badania księgi wieczystej nr GD1G/00186787/0 w dniu 21.06.2019 r. wynika aktualny stan prawny nieruchomości, który przedstawiono poniżej:

Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości:

Numer bieżący nieruchomości: **1**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: **137/13**

Identyfikator działki: 220404\_2.0016.AR\_3.137/13

---

---

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): 1 / pomorskie, gdański, Pruszcz Gdański, Straszyn

Sposób korzystania: R - grunty orne

Przyłączenie (*numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar*): GD1G/00169850/8, 0,1220 ha

Obszar całej nieruchomości: **0,1220 ha**

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

**Brak wpisów**

Dział II - Własność

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / ---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): **Korporacja Budowlana "KONVESTA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 22027750100000**

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: **wszczęcie egzekucji**

Treść wpisu: wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie Km 1603/09 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku Henryka Kępe (...)

Dział IV - Hipoteka

1) Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna zwykła**

Suma (słownie), waluta: **1 500 000,00** (jeden milion pięćset tysięcy) **zł**

(...)

2) Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna kaucyjna**

Suma (słownie), waluta: **390 000,00** (trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy) **zł**

(...)

3) Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**

---

---

Suma (słownie), waluta: **71 709,14** (siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset dziewięć 14/100) **zł**

(...)

4) Numer hipoteki (roszczenia): **4**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**

Suma (słownie), waluta: **21 647,05** (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset czterdzieści siedem 05/100) **zł**

(...)

5) Numer hipoteki (roszczenia): **5**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**

Suma (słownie), waluta: **6 002,21** (sześć tysięcy dwa 21/100) **zł**

(...)

6) Numer hipoteki (roszczenia): **6**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**

Suma (słownie), waluta: **290,40** (dwieście dziewięćdziesiąt 40/100) **zł**

(...)

7) Numer hipoteki (roszczenia): **7**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa łączna**

Suma (słownie), waluta: **26 339,57** (dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści dziewięć 57/100) **zł**

(...)

8) Numer hipoteki (roszczenia): **8**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa łączna**

Suma (słownie), waluta: **44 449,63** (czterdzieści cztery tysiące czterysta czterdzieści dziewięć 63/100) **zł**

(...)

## 5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Straszyńcu, obręb ewidencyjny nr 16, gmina Pruszcz Gdański, powiat gdański.



Powiat gdański położony jest w północno-wschodniej części województwa pomorskiego. Jego siedzibą jest miasto Pruszcz Gdański, mimo że nazwa pochodzi od miasta Gdańsk. W skład powiatu, poza miastem Pruszcz Gdański, wchodzi siedem gmin wiejskich: Cedry Wielkie, Kolbudy, Pruszcz Gdański, Przywidz, Pszczółki, Suchy Dąb, Trąbki Wielkie. Powierzchnia

powiatu wynosi 794 km<sup>2</sup>, powiat zamieszkuje około 114 000 osób. Wskaźnik gęstości zaludnienia wynosi 144 osoby na km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców powiatu rośnie w tempie około 2% rocznie, głównie za sprawę migracji ludności z obszaru Trójmiasta.



Gmina wiejska Pruszcz Gdański obejmuje północną część powiatu gdańskiego wokół miasta Pruszcz Gdański. Gmina od północy graniczy bezpośrednio z Gdańskiem. Miasto Pruszcz Gdański zajmuje powierzchnię 16,47 km<sup>2</sup> i liczy 30500 mieszkańców.

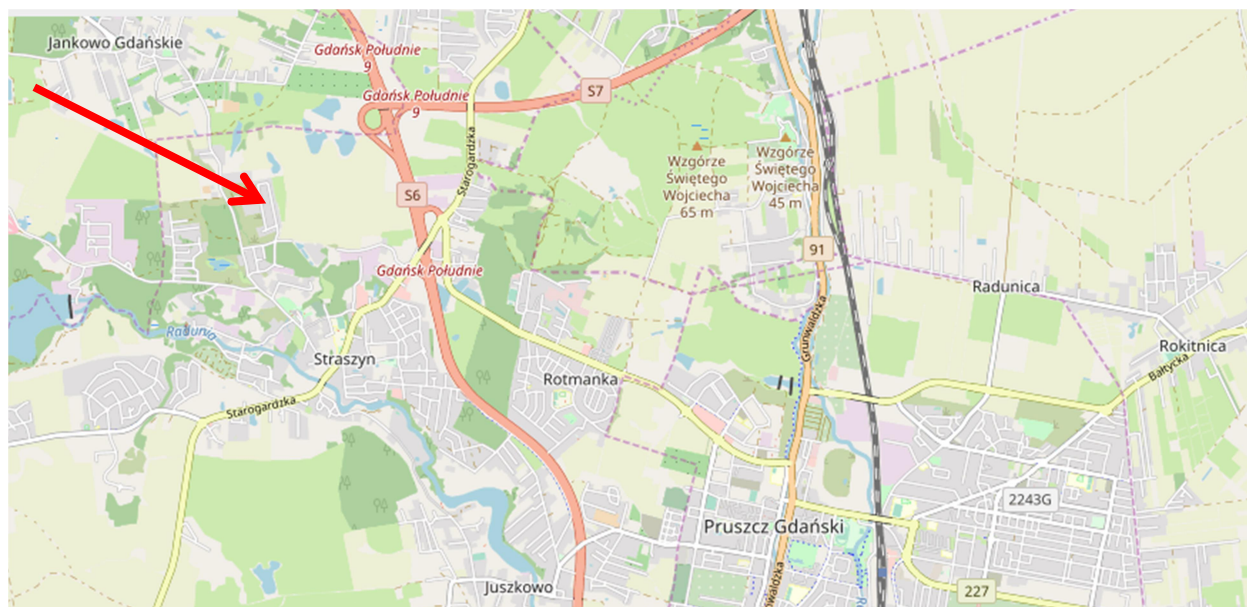
Gmina zajmuje powierzchnię około 144 km<sup>2</sup>, liczba mieszkańców wynosi 29200 osób, a gęstość zaludnienia jest relatywnie wysoka i wynosi 203 osoby na km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców gminy w ciągu ostatnich lat wzrasta o około 1000 rocznie (4 %). Wśród gmin powiatu gdańskiego gmina wiejska Pruszcz Gdański zajmuje trzecie miejsce pod względem liczby ludności na km<sup>2</sup> oraz pierwsze miejsce pod względem salda migracji. W skład gminy wchodzi 31 sołectw obejmujących 33 miejscowości. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego 99,5% mieszkańców gminy korzysta z gminnej sieci wodociągowej, 89,5% z sieci kanalizacyjnej, a 46,9% z sieci gazowej. Zasoby mieszkaniowe gminy są szacowane na 10432 mieszkań / domów, w roku 2017 do użytku oddano 543 nowe obiekty (w tym 240 indywidualnych oraz 303 przeznaczone na sprzedaż lub wynajem). Na obszarze gminy zarejestrowanych jest 4314 podmiotów gospodarczych (pod względem liczby firm na 10 tys. ludności gmina zajmuje pierwsze miejsce wśród gmin powiatu gdańskiego). Wskaźnik bezrobocia w gminie wynosi 2,4% i jest niższy od wskaźnika odnotowanego dla całego powiatu wynoszącego 2,6%.

W strukturze użytkowania gruntów gminy Pruszcz Gdański przeważają użytki rolne, które łącznie zajmują 71,4% powierzchni gminy. Wskaźnik lesistości na obszarze gminy wynosi 4,0%. Obszar gminy Pruszcz Gdański pod względem ukształtowania terenu można podzielić na część nizinną (północno-wschodnia część gminy należąca do Żuław) i część wyżynną (pozostały obszar gminy położony na Pojezierzu Kaszubskim). Części te są zróżnicowane pod względem pełnionych funkcji – w części nizinnej przeważa rolnictwo, natomiast w części wyżynnej handel, usługi oraz przemysł. Bliskie sąsiedztwo aglomeracji trójmiejskiej sprawia, że część miejscowości w gminie rozwija się jako „satelity” Trójmiasta, a na ich obszarze powstają rozległe osiedla mieszkaniowe.

Przez obszar gminy przebiegają: autostrada A1, droga ekspresowa S6, drogi krajowe nr 91 i nr 7, drogi wojewódzkie nr 222, nr 226 i nr 501 oraz główna linia kolejowa nr 9 Gdańsk-Warszawa.

Miejscowość Straszyn zlokalizowana jest w północno-zachodniej części gminy Pruszcz Gdański, od północnego-wschodu graniczy z miastem Gdańsk. Straszyn to najliczniejsza miejscowość gminy licząca ponad 5000 mieszkańców. Straszyn położony jest nad rzeką Radunią, poniżej Jeziora Straszyńskiego, przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 222 z drogą ekspresową nr S6. Dominującą funkcją na obszarze Straszyna jest funkcja mieszkaniowa, w miejscowości powstało kilka osiedli mieszkaniowych.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części Straszyna, w odległości około 7,5 km od centrum Pruszcza Gdańskiego oraz w odległości około 13,5 km od centrum Gdańska.



źródło: <https://www.openstreetmap.org/>



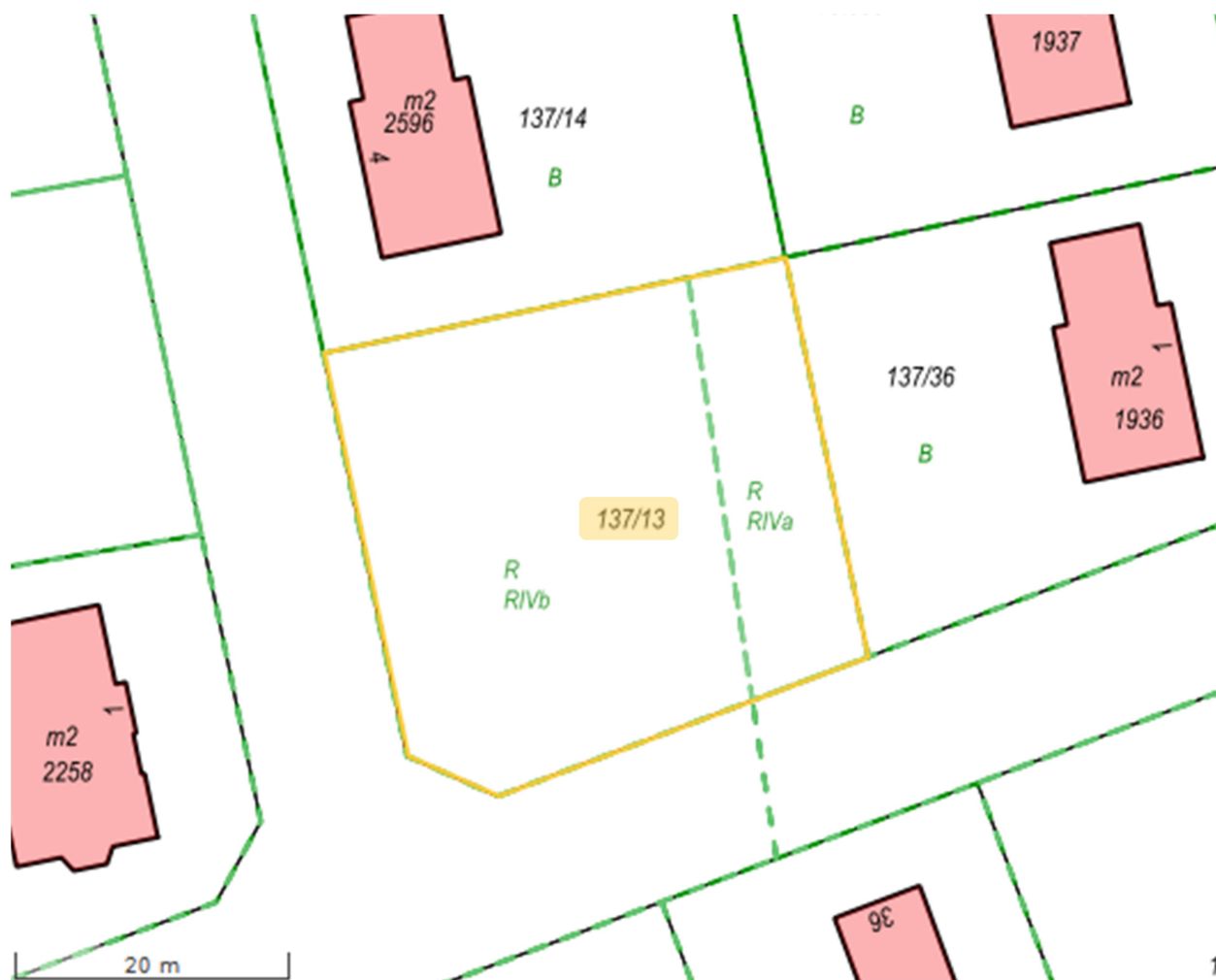
Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obszary niezabudowane. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony, znajdują się one w dalszej odległości. Dojazd do nieruchomości utrudniony - drogami gruntowymi częściowo utwardzonymi płytami betonowymi.



Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia /// źródło: <https://gdanski.e-mapa.net/>

### 5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GD1G/00186787/0 składa się z działki ewidencyjnej nr 137/13 o pow. 1220 m<sup>2</sup>. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów w skład działki wchodzi użytki w postaci gruntów ornych klas: RIVa i RIVb. Działka posiada kształt pięcioboku, jej średnia szerokość wynosi około 34 m, a średnia długość około 36 m. Obszar działki jest stosunkowo płaski z niewielkimi różnicami wysokości terenu. **Działka nr 137/13 nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej. Po stronie zachodniej i południowej działki przebiega droga o nawierzchni gruntowej utwardzonej częściowo płytami betonowymi (ul. Wyspiańskiego po stronie zachodniej i ul. Matejki po stronie południowej). Droga oznaczona jest numerem ewidencyjnym 137/102, objęta jest księgą wieczystą nr GD1G/00225769/4. Współwłaścicielem działki nr 137/102 w największym udziale (54/89 części) jest Spółdzielnia Budownictwa Jednorodzinne "DOMBUD" z siedzibą w Gdańsku, łącznie współwłaścicieli jest około 100.** Działka posiada przyłączenie do sieci energetycznej - w północno-zachodnim narożniku działki posadowiona jest skrzynka elektryczna. W niedalekiej odległości przebiegają sieci wodociągowa i gazowa. Nieruchomości graniczące bezpośrednio z działką nr 137/13 są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.



źródło: <https://gdanski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

Na dzień oględzin działka nr 137/13 była częściowo ogrodzona - w granicach północnej i wschodniej posadowione były ogrodzenia sąsiednich nieruchomości. Obszar działki porośnięty był nieuporządkowaną roślinnością trawiastą oraz samosiejkami. Na działce ewidencyjnej nr 137/13 w jej zachodniej części rozpoczęta została budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Z pisma Starosty Gdańskiego z dnia 09.05.2019 r. wynika, że dla działki nr 137/13 nie została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę. Decyzją nr AB.7351/GP-244/07/GM Starosta Gdański zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę osiedla 89 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z wewnętrznymi instalacjami gazowymi w budynkach na dz. nr 137/1 w miejscowości Straszyn gm. Pruszcz Gdański. Dnia 05.10.2007 r. Wójt Gminy Pruszcz Gdański decyzją nr GPiRG-7430/125/2007/BD zatwierdził projekt podziału działki 137/1 na działki nr 137/2,3,4 oraz decyzją nr GPiRG-7430/153/2007/BD zatwierdził projekt podziału działki 137/3 na działki od nr 137/81 do 137/98 oraz podział działki 137/4 na działki od nr 137/5 do 137/80. Starosta Gdański pismem nr AB.0718-3/11/KW w dniu 13.01.2011 r. przekazał akta sprawy nr AB.7351/GP-244/07/GM wraz z projektem zagospodarowania terenu i projektem

architektoniczno - konstrukcyjnym do Prokuratury Rejonowej w Pruszczu Gdańskim. Starosta Gdański nie jest w posiadaniu oryginałów dzienników budowy. Z informacji uzyskanych od Syndyka masy upadłości Korporacji Budowlanej KONVESTA Sp. z o.o. w upadłości z/s w Gdańsku – Kamila Dobiesa wynika, że brak jest jakiegokolwiek dokumentacji dotyczącej inwestycji realizowanej na działce nr 137/13.

Na dzień oględzin na przedmiotowej nieruchomości znajdują się ściany parteru wraz z wykonanym stropem nad parterem, schodami międzykondygnacyjnymi oraz dwoma kominami. Jeden z kominów uległ zawaleniu. Budowa nie była w żaden sposób zabezpieczona przed działaniem czynników atmosferycznych. Z archiwalnych zdjęć satelitarnych wynika, że stan wykonanych na działce prac na koniec 2010 r. był zbliżony do stanu obecnego. Należy przypuszczać, że przerwa w wykonywaniu robót budowlanych była dłuższa niż 3 lata, w związku z czym zgodnie z art. 37 ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane pozwolenie na budowę wygasło. **W związku z powyższym dla potrzeb oszacowania wartości nieruchomości przyjęto że budowa realizowana na działce nr 137/13 nie będzie kontynuowana. Założono, że wykonana zostanie rozbiórka istniejących składników budowlanych, co uwzględniono w ramach atrybutu „Możliwości zagospodarowania”.**

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną przedmiotowej nieruchomości wykonaną w dniu oględzin, tj. 22.03.2019 r.:



*widok na działkę z jej płd.-zach. narożnika*



*ul. Matejki po stronie południowej działki*



*ul. Wyspiańskiego po stronie zachodniej działki*



*widok na działkę z jej półn.-zach. narożnika*



*zachodnia część działki*



*widok na działkę z jej półn.-wsch. narożnika*



*północna część działki*



*widok na działkę z jej półd.-wsch. narożnika*



*wschodnia część działki*



*widok na budynek od zachodu*



*widok na budynek od wschodu*



*widok na budynek od południa*



*parter budynku*



*zawalony komin*



*parter budynku*



*parter budynku*

## 6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna. Plan został zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. Zgodnie z ustaleniami planu działka ewidencyjna nr 137/13 położona jest w terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem planu MJ.



## 7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Uwzględniając cel wyceny oraz przepisy prawa określono wartość rynkową (WR) prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GD1G/00186787/0, położonej w Straszynie, gmina Pruszcz Gdański, składającej się z działki ewidencyjnej nr 137/13 o pow. 0,1220 ha, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 22.03.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r. Wartość rynkowa nieruchomości odpowiada wartości dla aktualnego sposobu jej użytkowania.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 151

*1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi 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.*

*(...)”*

Zgodnie z art. 154 tej Ustawy:

*„1. 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.*

*(...)”*

---

---

W oparciu o przepisy prawa, po przeprowadzeniu analizy lokalnego rynku nieruchomości właściwego dla przedmiotu wyceny, oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 metra kwadratowego powierzchni gruntu niezabudowanego.

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

*„1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. (...)”*

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

*„1. 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.*

*2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

*(...)*

*4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

*(...)”*

---

---

## 8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

### 8.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

- Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w zakresie prawa własności; analizą objęto nieruchomości o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny.
- Obszar rynku – miejscowość Straszyn.
- Okres badania cen – styczeń 2017 r. ÷ czerwiec 2019 r.

W celu oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Analizę opracowano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych – zbadano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości. Na obszarze Straszyna notuje się relatywnie dużą liczbę transakcji, których przedmiotem są nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym. Ze względu na położenie miejscowości w bezpośrednim sąsiedztwie Gdańska, na jej terenie widoczne są silnie postępujące procesy suburbanizacji. W Straszynie intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, nowe obiekty są budowane zarówno przez deweloperów jak i inwestorów indywidualnych. Nowowydzielane działki budowlane mają zazwyczaj powierzchnię od kilkuset do maksymalnie 2000 metrów kwadratowych. Średnia cena działek budowlanych zanotowana na obszarze Straszyna w okresie ostatnich 3 lat wynosi około 200 zł/m<sup>2</sup>. Większość jednostkowych cen transakcyjnych tego typu nieruchomości zawiera się w przedziale od 160 zł/m<sup>2</sup> do 230 zł/m<sup>2</sup>. Podaż gruntów budowlanych na rynku lokalnym jest znaczna, a popyt na nie sukcesywnie rośnie. W połączeniu z korzystnymi warunkami gospodarczymi oraz łatwym dostępem do kredytów powoduje to duży obrót w tym segmencie rynku i wzrost poziomu cen transakcyjnych. Okres ekspozycji niezabudowanych nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym jest obecnie relatywnie krótki i przy ustaleniu ceny ofertowej na poziomie zbliżonym do ceny rynkowej wynosi od kilku do maksymalnie 12 miesięcy.

Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z tym za nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny uznano nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na funkcje związane z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Z analizy wyłączono nieruchomości o skrajnie dużych wielkościach powierzchni gruntu powyżej 2500 m<sup>2</sup>. Z analizy wyłączono transakcje o cechach nierynkowych zawarte np. pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze sobą, transakcje z odroczonym terminem płatności, itp. Dla potrzeb wyceny odrzucono również transakcje o skrajnie niskich i skrajnie wysokich jednostkowych cenach transakcyjnych, odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Ostatecznie baza nieruchomości podobnych do działki nr 137/13 liczy 26 pozycji.

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zanotowanych i wyselekcjonowanych transakcji:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2019-04-30	Straszyn	1 003	182 000	181,46
2	2019-04-26	Straszyn	1 010	190 000	188,12
3	2019-04-25	Straszyn	1 063	240 000	225,78
4	2019-04-12	Straszyn	1 076	255 000	236,99
5	2019-04-12	Straszyn	1 075	230 000	213,95
6	2019-04-11	Straszyn	1 787	375 270	210,00
7	2019-03-20	Straszyn	1 305	300 000	229,89
8	2019-02-28	Straszyn	671	150 000	223,55
9	2019-02-22	Straszyn	1 177	203 000	172,47
10	2019-02-18	Straszyn	542	130 000	239,85
11	2018-12-13	Straszyn	1 063	250 000	235,18
12	2018-12-04	Straszyn	1 017	205 000	201,57
13	2018-11-27	Straszyn	1 992	385 000	193,27
14	2018-08-24	Straszyn	1 179	190 000	161,15
15	2018-08-13	Straszyn	1 059	200 000	188,86
16	2018-02-08	Straszyn	903	210 000	232,56
17	2018-01-31	Straszyn	1 348	172 000	127,60
18	2017-12-19	Straszyn	1 014	207 870	205,00
19	2017-12-19	Straszyn	1 082	216 400	200,00
20	2017-12-11	Straszyn	800	182 927	228,66
21	2017-12-07	Straszyn	530	110 000	207,55
22	2017-11-16	Straszyn	945	183 000	193,65
23	2017-10-23	Straszyn	905	190 000	209,94
24	2017-08-09	Straszyn	1 072	214 400	200,00
25	2017-01-24	Straszyn	1 084	200 000	184,50
26	2017-01-09	Straszyn	2 064	300 000	145,35

Ceny jednostkowe nieruchomości podobnych przedstawione w powyższej tabeli zmieniają się w przedziale 127,60 zł/m<sup>2</sup> ÷ 239,85 zł/m<sup>2</sup> ze średnią jednostkową ceną transakcyjną wynoszącą 201,42 zł/m<sup>2</sup>. Dokonano analizy zmiany jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych w funkcji czasu. Analizą objęto transakcje zawarte w latach 2017 ÷ 2019 na obszarze miejscowości Straszyn. Na analizowanym segmencie rynku nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości w funkcji czasu, w związku z czym nie jest konieczna aktualizacja cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na dzień sporządzenia operatu.

## 8.2. Ustalenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku ustalono atrybuty nieruchomości, tzw. cechy rynkowe mające wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Waga cechy jest to jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny.

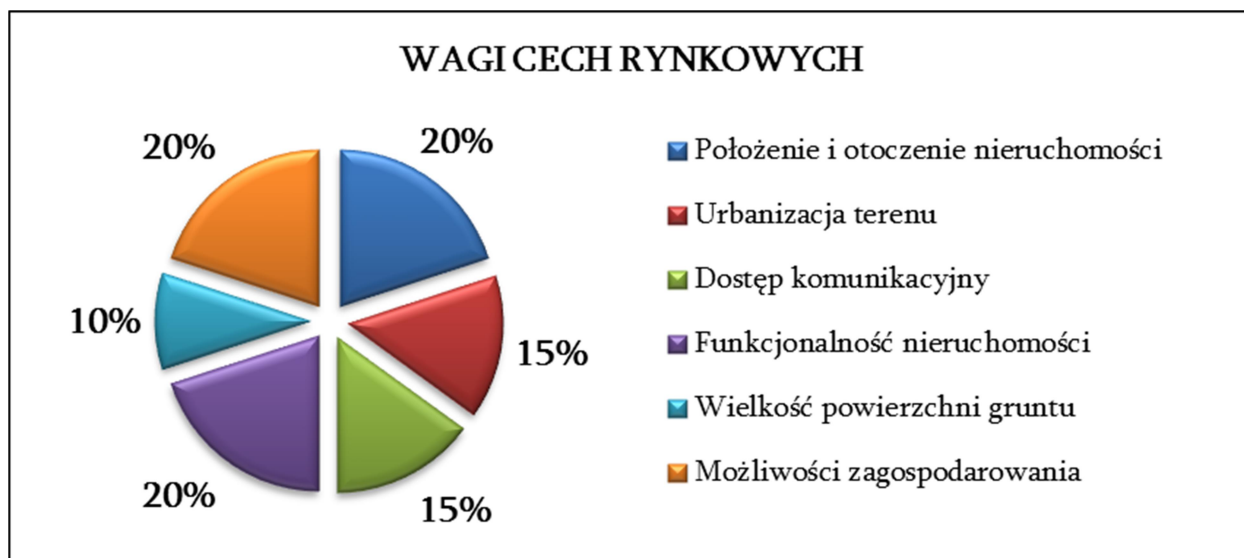
Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen oraz skalę ocen danej cechy określono w odniesieniu do stanu analizowanego segmentu rynku, przy uwzględnieniu wyników analizy statystycznej danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz w oparciu o badanie i obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Statystycznej analizy wpływu cech rynkowych na zmianę cen transakcyjnych nieruchomości dokonano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych oraz badanie cech nieruchomości podobnych. Ponadto analizowano ogłoszenia prasowe oraz internetowe a także przeprowadzono rozmowy z potencjalnymi inwestorami indywidualnymi oraz przedstawicielami biur nieruchomości. W oparciu o przeprowadzone analizy określono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Katalog cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na badanym segmencie rynku przedstawiono poniżej:

- Położenie i otoczenie nieruchomości – 20 % – dobre, przeciętne, niekorzystne  
Pod uwagę brano odległość nieruchomości od głównych centrów administracyjnych, atrakcyjność lokalizacyjną, dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej oraz występujące w sąsiedztwie uciążliwości.

- Urbanizacja terenu – 15 % – dobra, przeciętna, niekorzystna  
Pod uwagę brano stopień zurbanizowania najbliższego otoczenia nieruchomości, gęstość występującej w okolicy zabudowy oraz dostępność elementów sieci uzbrojenia terenu.
- Dostęp komunikacyjny – 15 % – dobry, przeciętny, niekorzystny  
Pod uwagę brano dostęp nieruchomości do drogi publicznej, jakość dojazdu oraz odległość od głównych arterii komunikacyjnych.
- Funkcjonalność nieruchomości – 20 % – dobra, przeciętna, niekorzystna  
Pod uwagę brano cechy fizyczne nieruchomości takie jak kształt, ukształtowanie terenu i inne mające wpływ na użytkowanie nieruchomości.
- Wielkość powierzchni gruntu – 10 % – bardzo dobra (poniżej 800 m<sup>2</sup>), dobra (od 800 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>), przeciętna (od 1200 m<sup>2</sup> do 1600 m<sup>2</sup>), niekorzystna (powyżej 1600 m<sup>2</sup>)
- Możliwości zagospodarowania – 20 % – dobre, przeciętne, niekorzystne  
Pod uwagę brano stan zagospodarowania obszaru nieruchomości, występujące części składowe gruntu, przeszkody terenowe i inne mające wpływ na możliwość wykorzystania nieruchomości w celach inwestycyjnych.

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych:



### 8.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

W zbiorze cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny, zanotowano:

- średnią jednostkową cenę transakcyjną  $C_{\text{SR}} = 201,42 \text{ zł/m}^2$
- minimalną jednostkową cenę transakcyjną  $C_{\text{MIN}} = 127,60 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną jednostkową cenę transakcyjną  $C_{\text{MAX}} = 239,85 \text{ zł/m}^2$

Poniżej podano charakterystykę nieruchomości o minimalnej i maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej:

▪ Nieruchomość o minimalnej jednostkowej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
17	2018-01-31	Straszyn	1 348	172 000	127,60

Nieruchomość położona w północno-zachodniej części Straszyna. Otoczenie nieruchomości stanowi rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o umiarkowanej intensywności. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej. Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej. Kształt działki zbliżony do figury trapezu. Obszar działki cechuje się znacznym spadkiem terenu, porośnięty jest roślinnością trawiastą.

▪ Nieruchomość o maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
10	2019-02-18	Straszyn	542	130 000	239,85

Nieruchomość położona w północnej części Straszyna. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz las. W odległości około 1 km znajduje się dyskont spożywczy oraz zespół szkół. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi. Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej. Kształt działki regularny, zbliżony do figury prostokąta. Obszar działki jest stosunkowo płaski, porośnięty jest roślinnością trawiastą.

W poniższej tabeli przedstawiono charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	20%	0,1267	0,2382	niekorzystne	0,1267
2	Urbanizacja terenu	15%	0,0950	0,1786	przeciętna	0,1368
3	Dostęp komunikacyjny	15%	0,0950	0,1786	niekorzystny	0,0950
4	Funkcjonalność nieruchomości	20%	0,1267	0,2382	dobra	0,2382
5	Wielkość powierzchni gruntu	10%	0,0634	0,1191	przeciętna	0,0818
6	Możliwości zagospodarowania	20%	0,1267	0,2382	niekorzystne	0,1267
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	<b>0,6335</b>	<b>1,1909</b>		<b>0,8052</b>

---

---

$$WR_{\text{jedn.}} = 201,42 \text{ zł/m}^2 \times 0,8052 = 162,18 \text{ zł/m}^2$$

$$WR = 162,18 \text{ zł/m}^2 \times 1220 \text{ m}^2 = 197\,860 \text{ zł} \approx 198\,000 \text{ zł}$$

$$WR = 198\,000 \text{ zł}$$

(słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych)

## 9. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GD1G/00186787/0, położonej w Straszynie, gmina Pruszcz Gdański, składającej się z działki ewidencyjnej nr 137/13 o pow. 0,1220 ha, oszacowana według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 22.03.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r., wynosi:

$$WR = 198\,000 \text{ zł}$$

(słownie: sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych)

### Uwagi:

- *Działka nr 137/13 nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej. Po stronie zachodniej i południowej działki przebiega droga o nawierzchni gruntowej utwardzonej częściowo płytami betonowymi (ul. Wyspiańskiego po stronie zachodniej i ul. Matejki po stronie południowej). Droga oznaczona jest numerem ewidencyjnym 137/102, objęta jest księgą wieczystą nr GD1G/00225769/4. Współwłaścicielem działki nr 137/102 w największym udziale (54/89 części) jest Spółdzielnia Budownictwa Jednorodzinnego "DOMBUD" z siedzibą w Gdańsku, łącznie współwłaścicielami jest około 100.*
- *Na działce ewidencyjnej nr 137/13 w jej zachodniej części rozpoczęta została budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Brak jest jakiegokolwiek dokumentacji dotyczącej tej inwestycji. Na dzień oględzin na przedmiotowej nieruchomości znajdują się ściany parteru wraz z wykonanym stropem nad parterem, schodami międzykondygnacyjnymi oraz dwoma kominami. Jeden z kominów uległ zawaleniu. Budowa nie była w żaden sposób zabezpieczona przed działaniem czynników atmosferycznych. Z archiwalnych zdjęć satelitarnych wynika, że stan wykonanych na działce prac na koniec 2010 r. był zbliżony do stanu obecnego. Należy przypuszczać, że przerwa w wykonywaniu robót budowlanych była dłuższa niż 3 lata, w związku z czym zgodnie z art. 37 ust. 1 Ustawy Prawo Budowlane pozwolenie na budowę wygasło. W związku z powyższym dla potrzeb oszacowania wartości nieruchomości przyjęto że budowa realizowana na działce nr 137/13 nie będzie kontynuowana. Założono, że*

---

*wykonana zostanie rozbiórka istniejących składników budowlanych, co uwzględniono w ramach atrybutu „Możliwości zagospodarowania”.*

Wartość rynkową działki ewidencyjnej nr 137/13 położonej w Straszynie, gmina Pruszcz Gdański, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Oszacowana wartość jednostkowa działki w wysokości 162,18 zł/m<sup>2</sup> mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Przedmiotowa nieruchomość na tle nieruchomości podobnych cechuje się niekorzystnym położeniem - zlokalizowana jest w północnej części Straszyna, w odległości około 7,5 km od centrum Pruszcza Gdańskiego oraz w odległości około 13,5 km od centrum Gdańska. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obszary niezabudowane. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony, znajdują się one w dalszej odległości. Dojazd do osiedla jest utrudniony, odbywa się drogami gruntowymi częściowo utwardzonymi płytami betonowymi. Nieruchomość nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci energetycznej (skrzynka elektryczna w narożniku działki), w niedalekiej odległości przebiegają sieci wodociągowa i gazowa. Funkcjonalność nieruchomości jest dobra - działka posiada kształt pięcioboku, obszar działki jest stosunkowo płaski z niewielkimi różnicami wysokości terenu. Na dzień oględzin działka nr 137/13 była częściowo ogrodzona, obszar działki porośnięty był nieuporządkowaną roślinnością trawiastą oraz samosiejkami. Na działce znajdują się składniki budowlane do rozbiórki. Wielkość powierzchni gruntu szacowanej nieruchomości jest nieznacznie wyższa do średniej zanotowanej w bazie nieruchomości podobnych. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowej nieruchomości w kontekście cech nieruchomości podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.

## **10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

- 1) Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 2) Operat został opracowany dla celu określonego w punkcie 2 i zgodnie z art. 156 ustęp 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został on sporządzony.

- 3) Zgodnie z art. 156 ustęp 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 tej ustawy.
- 4) Zgodnie z art. 156 ustęp 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5) Rzeczoznawca dołożył wszelkich możliwych starań, by operat zawierał kompletne i prawdziwe informacje dotyczące przedmiotu wyceny. Podstawę do określenia stanu przedmiotu wyceny stanowiły przedstawione w punkcie 3.3. źródła i materiały. Rzeczoznawca dokonał ich sprawdzenia, nie odpowiada jednak za fakty ukryte.
- 6) Określona w operacie wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- 2) Wrys z mapy ewidencyjnej.
- 3) Pismo Starosty Gdańskiego z dnia 09.05.2019 r.
- 4) Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.