

**Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

uprawnienia zawodowe nr 4705
Tel.693 069 736
e-mail: sabina@wyceny-sjw.pl



Opinia

**dotycząca określenia wartości nieruchomości lokalowej
zlokalizowanej w Chojnicach przy ulicy Budowlanych nr 1/20
KW nr SL1C/00026331/1**

**Autor opinii
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

Pruszcz Gdański, 25.04.2023 r.

Wyciąg z opinii

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 20 położonej na kondygnacji drugiej budynku mieszkalnego nr 1 zlokalizowanego w Chojnicach przy ulicy Budowlanych. Lokal mieszkalny nr 20 objęty KW nr SL1C/00026331/1 składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 37,32 m²; do lokalu przynależy piwnica o pow. 2,90 m². Z uwagi brak możliwości wejścia do mieszkania przeprowadzono tylko oględziny zewnętrzne i przyjęto hipotetyczny stan techniczny mieszkania.

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

3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa udziału 1/24
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny:**

Wartość rynkowa nieruchomości	7 567 zł
	<i>słownie: siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej:	5 675 zł
	<i>słownie: pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć złotych</i>

Opinia sporządzono dnia - 25.04.2023 r.

Autor opinii
Rzecznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa- uprawnienia nr 4705

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ WIERZycIELA	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
3.3. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE.....	4
3.4. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.5. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA.....	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. STAN PRAWNY.....	5
5.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	10
6. ANALIZA RYNKU.....	14
7. PROCEDURA SZACOWANIA	15
7.1. METODYKA WYCENY.....	15
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	15
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....	16
8.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
8.3. WYNIK KOŃCOWY	20
8.4. OCENA PRZYDATNOŚCI DLA ZABEZPIECZENIA	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	22
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	23
ZAŁĄCZNIK NR 2 OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ.....	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.

Opinia zawiera 24 ponumerowanych kart.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 20 położonej na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 1 zlokalizowanego w Chojnicach przy ulicy Budowlanych; nieruchomość objęta jest KW nr SL1C/00026331/1.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/24 prawa własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 37,32 m² do lokalu przynależy piwnica o pow. 2,90 m². Właściciel lokalu posiada udział 143/10000 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 1924/25 oraz w częściach wspólnych budynku z którego lokal został wydzielony; księga wieczysta KW nr SL1C/00023917/2. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen w dniu sporządzenia wyceny. Z uwagi brak możliwości wejścia do mieszkania przeprowadzono tylko oględziny zewnętrzne i przyjęto hipotetyczny stan techniczny mieszkania.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb wyznaczenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA

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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Ceny transakcyjne nieruchomości z aktów notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe.
- Oględziny nieruchomości i sąsiedztwa przeprowadzone w dniu 10.10.2022 r. i 13.04.2023 r
- Księgi wieczyste KW nr SL1C/00026331/1 i SL1C/00023917/2
- Informacje uzyskane od zamawiającego.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia opinii: 25.04.2023 r.
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 25.04.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 13.04.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 10.10.2022 r. i 13.04.2023 r

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z art. 4 pkt 17 UoGN przez **stan nieruchomości** - należy przez to 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 przeprowadzonego w dniu 18.10.2022 r. badania ksiąg wieczystych KW nr SL1C/00026331/1 i SL1C/00023917/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Chojnicach - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

KW nr SL1C/00026331/1

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-

Miejscowość : Chojnice
Ulica : Budowlanych
Nr budynku : 1
Nr lokalu : 20
Przeznaczenie lokalu : lokal mieszkalny
Opis lokalu : pokój - 2;
kuchnia - 1;
łazienka - 1;
przedpokój - 1;
Opis pomieszczeń przynależnych: do lokalu przynależy piwnica o pow. 2,90 m²
Kondygnacja : 2
Powierzchnia : 37,32 m²

Komentarz - w łamie 4 wpis: -lokal typu m-3 w łamie 5 wpis: -mieszkanie w budynku wielorodzinnym w łamie 8 wpis: -na podstawie umowy sprzedaży wieczystego użytkowania, własności budynku i lokali Rep.A. 3053/94 z dnia 28 lipca 1994r sporządzonej w Kancelarii Notarialnej Notariusza Marii Suczyńskiej w Chojnicach dok. Nr 9-na wniosek w niej zawarty w § 8, a złożony w dniu 29 lipca 1994r. Dz.kw. 3733-3860/94-wpisano, dnia 27 grudnia 1994r

Dział I SP -SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Właścicielom tego lokalu przysługuje udział 143/10000 części w nieruchomości wspólnej opisanej w księdze wieczystej nr SL1C/00023917/2

Komentarz - przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności

Dział II WŁASNOŚĆ

Józef Cieśliński i Elżbieta Maria Cieślińska - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
- udział - 1/1

DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA:

1. Ostrzeżenie - ostrzeżenie, iż stan prawny w dziale II tej księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na treść postanowienia Sądu Rejonowego w Chojnicach z dnia 08 listopada 2016 roku, wydanego w sprawie o

stwierdzenie nabycia spadku po Józefie Cieślińskim, Sygn. Akt I Ns 928/14 wskazującego, iż współwłaścicielami nieruchomości opisanej w tej księdze wieczystej są Elżbieta Cieślińska, Lidia Łobocka, Henryk Cieśliński, Hanna Drewczyńska, Justyna Tessmer, Kazimierz Cieśliński, Barbara Fierek.

2. Inny wpis - wzmianka o toczącej się egzekucji z udziału we współwłasności nieruchomości należącego do Elżbiety Cieślińskiej. Postępowanie egzekucyjne prowadzi Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Chojnicach Maria Krauze pod Sygn. Akt KM 1045/12 z wniosku - Wspólnota Mieszkaniowa Budowlanych 1 z siedzibą w Chojnicach.

- Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z udziału w nieruchomości należącego do Elżbiety Cieślińskiej w sprawie KM 833/17 do postępowania egzekucyjnego w sprawie KM 1045/12 z wniosku - Wspólnota Mieszkaniowa Budowlanych 1 z Siedzibą W Chojnicach

- Przyłączenie postępowania egzekucyjnego z udziału w nieruchomości należącego do Elżbiety Cieślińskiej w sprawie KM 317/16 do postępowania egzekucyjnego w sprawie KM 1045/12 z wniosku Hoisti Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Kraków.

3. Roszczenie-roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
4. Ostrzeżenie - ostrzeżenie, że stan prawny w dziale II tej księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym polegającym na nieujawnieniu prawa własności na rzecz Bartosza Dążkowskiego i Wiktora Drażkowskiego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Chojnicach z dnia 16 czerwca 2020 roku, wydanego w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po Elżbiecie Marii Cieślińskiej, Sygnatura Akt I Ns 109/19.

DZIAŁ IV HIPOTEKI

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 3158,74 zł ; na rzecz - Wytwórnia Konstrukcji Stalowych "Mostostal" S.A. W Chojnicach

KW nr SL1C/00023917/2

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -

Miejscowość : Chojnice
Ulica: Budowlanych
Numer działki: 1924/25
Obszar: 0,2126 ha
Sposób korzystania: Tereny Zabudowane

Podrubryka Budynek

Nazwa ulicy: BUDOWLANYCH
Numer porządkowy nieruchomości: 1
Powierzchnia użytkowa budynku: 2 660,7500 M2
Przeznaczenie budynku: BUDYNEK MIESZKALNY 60- CIO RODZINNY
Odrębność: NIE

Informacja o wyodrębnionych lokalach - między innymi lokal nr 20 TYP M-3 objęty księgą wieczystą KW nr /00026331/.

Części wspólne po wyodrębnieniu lokali - częściami wspólnymi nie służącymi do wyłącznego użytku właścicieli są: mury, stropy, klatki schodowe, pralnie, suszarnie.

Dział I SP -SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II WŁASNOŚĆ:

Wytwórnia Kontrukcji Stalowych "Mostostal" Spółka Akcyjna W Chojnicach - udział - 5/10000 oraz między innymi udział wynoszący - 143/10000 lokalu nr 20 objętego KW nr SL1C/00026331/1

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA -

1. Inny wpis - zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie Wytwórca Konstrukcji Stalowych "Mostostal" S.A. w Chojnicach.

2. Inny wpis - zarząd nieruchomością będą wykonywać łącznie wymienione niżej osoby: - Wiesław Niezgoda , syn Henryka i Alfredy zamieszkały w Chojnicach, przy ulicy Jana Pawła II nr 16/8;-Leszek Józef Bonik, syn Franciszka i Marii zamieszkały w Chojnicach przy ulicy Budowlanych Nr 1/26; - Barbara Elżbieta Jackowiak, córka Jana i Gertrudy zamieszkała w Chojnicach, ul. Budowlanych 1/33;-Bożena Krauze, córka Władysława i Anny, zamieszkała Chojnice, ul. Budowlanych 1/35.
3. Roszczenie-roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do Wytwórni Konstrukcji Stalowych "Mostostal" Spółka Akcyjna w Chojnicach na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Komentarz-w łamie 3 dział II ujawniono wpisy: między innymi wpis-Józef Cieśliński, syn Władysława i Władysławy i jego żona Elżbieta Maria Cieślińska, córka Jana i Krystyny- w ustawowej wspólności, jako użytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele budynku do 143/10000 cz. i właściciele lokalu zapisanego w KW. Nr 26331;

Dział IV - HIPOTEKI -

Komentarz-w łamie 4 ujawniono wpis: wszelkie ciężary ciążące na lokalach wydzielonych z nieruchomości ciążą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności.

5.1.2. INNE UWARUNKOWANIA PRAWNE

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Chojnicach z dnia 8 listopada 2016 r. spadek po zmarłym w dniu 21.08.2014 r. Józefie Cieślińskim nabył między innymi Kazimierz Cieśliński w udziale 1/24 części.

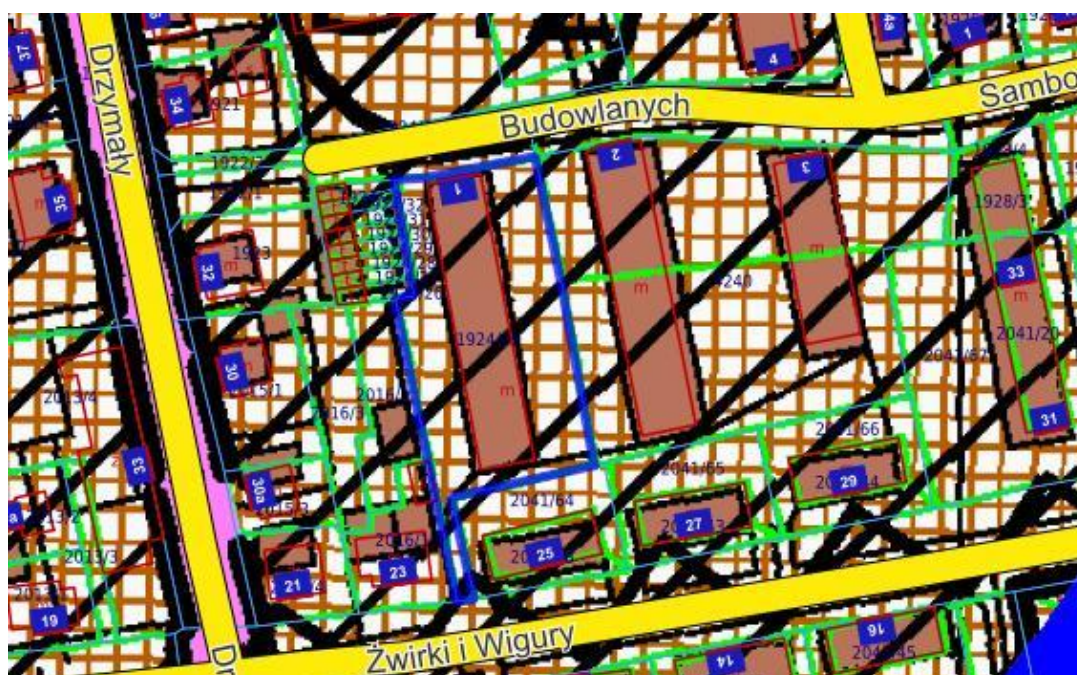
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planie miejscowym. Zgodnie z punktem 2 Art. 154. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu".

Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych jako B12 - strefa mieszkalnictwa i usług - istniejące/projektowane.



Źródło: rysunek SUIKZP

5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku nr 1 w Chojnicach przy ulicy Budowlanych.

Chojnice - miasto położone jest w zachodniej części Borów Tucholskich, w pasie Pojezierza Południowopomorskiego (w tym Borów Tucholskich oraz Pojezierza Krajeńskiego), przy drodze krajowej nr 22, w odległości 120 km na południowy zachód od Gdańska. Chojnice leżą na historycznym Pomorzu Gdańskim, zaliczane są również do północnej Krajny. Według danych z 1 stycznia 2009 powierzchnia miasta wynosi 21,05

km?. Miasto stanowi 1,54% powierzchni powiatu chojnickiego. Według danych z 2002 r. użytki rolne obejmują 57% powierzchni miasta, użytki leśne - 5%. Części miasta: Dolina, Grunowo, Igły, Małe Osady, Podlesie, Zamieście.



Źródło: Googlemap

Chojnice jest niewielkim miastem z liczbą mieszkańców około 40 tys. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 0,1%. W 2021 roku w Chojnicach oddano do użytku 302 mieszkania (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 7,65 nowych lokali. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Chojnicach to 14 334 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 362 mieszkań. Jest to wartość mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz mniejsza od średniej dla całej Polski. 77,8% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 22,2% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Chojnicach to 3,41 i jest porównywalna do przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2021 roku w Chojnicach to 81,20 m² i jest porównywalna do przeciętnej powierzchni użytkowej dla

województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 100,00% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 99,41% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp splukiwany, 96,10% mieszkań posiada łazienkę, 84,16% korzysta z centralnego ogrzewania, a 72,51% z gazu sieciowego.

Przez miasto Chojnice przechodzą 4 drogi publiczne zaliczane do kategorii wojewódzkiej lub wyższej: DK 22, DW 212; DW 235 oraz DW 240. Przez miasto Chojnice przechodzi 5 linii kolejowych wykorzystywanych do ruchu pasażerskiego lub towarowego: LK 203, LK 208, LK 210, LK 281 oraz LK 211.

Powiat chojnicki to powiat województwie pomorskim. Centrum gospodarczym powiatu jest jego największy ośrodek miejski, siedziba powiatu - Chojnice. Miasto skupia ponad połowę podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w powiecie, tam również skoncentrowana jest się działalność okołobiznesowa i zlokalizowane są instytucje istotne dla rozwoju gospodarczego. Od kilku lat na terenie powiatu obserwuje się stały wzrost liczby rejestrowanych podmiotów gospodarczych, większość z tych podmiotów zajmuje się działalnością usługową i handlową ale na terenie powiatu prowadzona jest działalność produkcyjna przede wszystkim w sektorze przetwórstwa drewna, przetwórstwa spożywczego, budownictwa oraz przemysłu maszynowego i metalowego. Powiat Chojnicki cechuje się wysokimi walorami dla rozwoju turystyki wynikającymi przede wszystkim z uwarunkowań przyrodniczych. Dodatkowym walorem jest zachowana w dużym stopniu regionalna kultura kaszubska oraz wiele cennych zabytków kultury materialnej. Główne funkcje turystyczne terenu powiatu to funkcje wypoczynkowa i krajoznawcza. W ostatnich latach na terenie powiatu widać wzrost znaczenia usług turystycznych, a także gastronomii i handlu. handel i turystyka.

5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Budynek w którym znajduje się wyceniany lokal znajduje się w pobliżu centrum miasta, pomiędzy starówką a dworcem kolejowym. Bezpośrednie sąsiedztwo budynku w którym znajduje się przedmiot wyceny stanowią, głównie budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej, w sąsiedztwie znajdują się przychodnia lekarska i dworzec kolejowy.



Źródło: Geoportal

W pobliżu znajdują się liczne punkty usługowe i handlowe i instytucje użyteczności publicznej, a także administracji -Urząd Miasta.

Dostępność komunikacyjna jest dobra ponieważ ulica Budowlanych znajduje się w sąsiedztwie ulicy Gdańskiej będącej częścią drogi wojewódzkiej DW 240 biegnącej do centrum miasta . Droga wojewódzka DW 240 łączy Chojnice z drogą krajową DK 22.

5.3.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w pięciokondygnacyjnym podpiwniczonym budynku wielorodzinnym posadowionym na działce nr 1924/25 o nieregularnym kształcie i powierzchni 2126 m². Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal jest w dobrym stanie technicznym, tereny wokół budynku są zagospodarowane.

Lokal będący przedmiotem wyceny nie został udostępniony do oględzin. Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie zapisów w księdze wieczystej.

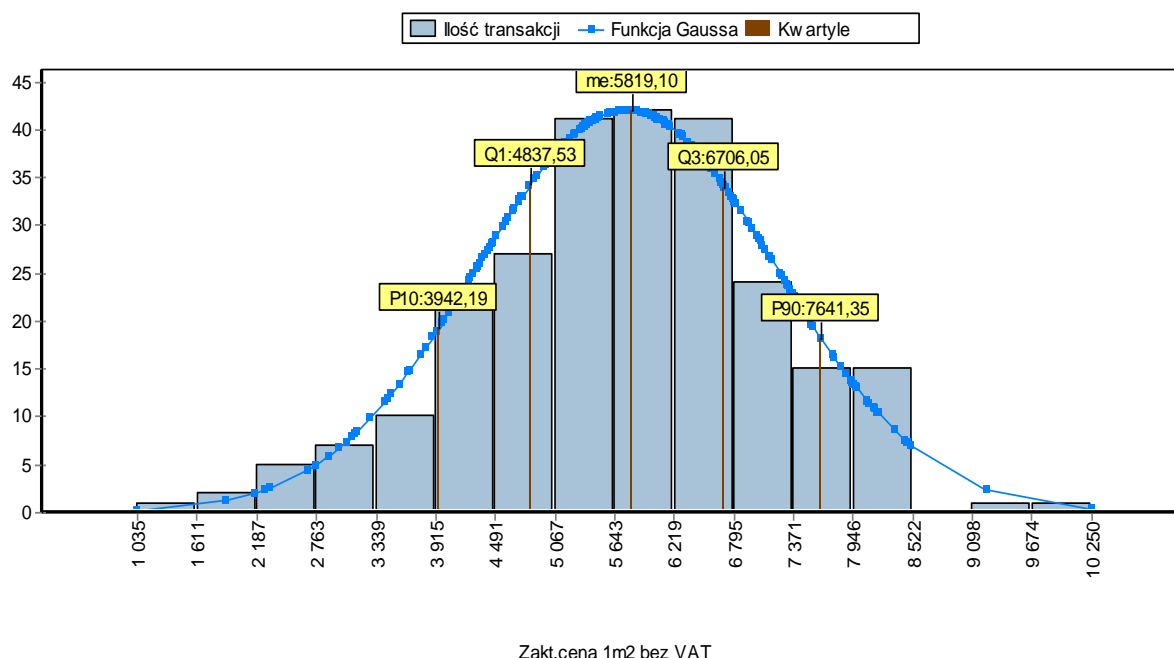
Podczas oględzin w dniu 10.10.2022 r. określono:

- stan techniczny mieszkania - nie określono,
- stan techniczny budynku w którym się znajduje przedmiot wyceny określono jako dobry,
- stan terenu wokół budynku określono jako zagospodarowany.

6. ANALIZA RYNKU

Na potrzeby wyceny przeanalizowano rynek wtórny lokali mieszkalnych na terenie Chojnic. Analizą objęto transakcje prawami własności lokali mieszkalnych od marca 2021 do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1m²



Ceny transakcyjne badanego segmentu rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały przedziały od 4.837,53 zł/m² do 6.706,05 zł/m², przy wartości przeciętnej 5.819,10 zł/m².

7. PROCEDURA SZACOWANIA

7.1. METODYKA WYCENY

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania.

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.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami lub regulacjami prawnymi.

7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

W wyniku przeprowadzonej analizy danych o nieruchomościach oraz celu wyceny dokonano wyboru procedury wyceny. Wartość przedmiotu wyceny została określona z zastosowaniem podejścia porównawczego z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej.

Opis metody wyceny

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość będzie odpowiadała cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej z przy uwzględnieniu upływu czasu na poziom cen.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były

przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wycena wartości rynkowej szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym jest możliwa ze względu na wystarczającą ilość notowań cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny na lokalnym rynku nieruchomości.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

8.1. WARUNKI I ZAŁOŻENIA

Z uwagi brak możliwości wejścia do mieszkania przeprowadzono tylko oględziny zewnętrzne i przyjęto hipotetyczny stan techniczny mieszkania jako do remontu.

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród lokali mieszkalnych. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia w m ²	Cena 1m ² skorygowana na dzień wyceny w zł
sty 23	Książąt Pomorskich	60,70	4612,85
gru 22	Książąt Pomorskich	60,70	4118,62
gru 22	Obrońców Chojnic	60,70	4612,85
cze 22	Budowlanych	37,80	6349,21
cze 22	Budowlanych	37,60	5319,15
maj 22	Budowlanych	37,00	5675,68
sie 22	Książąt Pomorskich	73,00	5479,45
paź 22	Książąt Pomorskich	60,70	4612,85
sie 22	Obrońców Chojnic	39,00	6282,05
lut 22	Budowlanych	28,40	6144,37
sty 22	Żwirki I Wigury	80,20	3983,79

cena max	6 349,21 zł
cena min	3 983,79 zł
cena średnia	5 199,17 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,767	1,221
Lokalizacja	33%	0,253	0,403
Powierzchnia	18%	0,138	0,220
Kondygnacja	14%	0,107	0,171
Stan techniczny	19%	0,146	0,232
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	16%	0,123	0,195

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

Cecha	Waga	Zróznicowanie cech
Lokalizacja	33%	korzystna średniokorzystna
Powierzchnia	18%	do 40 m ² 40 m ² - 60 m ² powyżej 60 m ²
Kondygnacja	14%	1 i 2 piętro 3 i 4 piętro parter i ostatnia kondygnacja
Stan techniczny	19%	do odświeżenia do remontu
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	16%	powyżej 10 m ² od 5 m ² do 10 m ² do 5 m ² brak pomieszczeń przynależnych

Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	średniokorzystna	korzystna
Powierzchnia	powyżej 60 m ²	do 40 m ²
Kondygnacja	parter i ostatnia kondygnacja	1 i 2 piętro
Stan techniczny	do remontu	do odświeżenia
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	brak pomieszczeń przynależnych	powyżej 10 m ²

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,253
Powierzchnia	do 40 m ²	0,220
Kondygnacja	1 i 2 piętro	0,171
Stan techniczny	do remontu	0,146
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	do 5 m ²	0,147
Suma współczynników		0,937

$$W = C\acute{s}r \times U_i \times K$$

Cena średnia C \acute{s} r	5 199,17 zł
Suma współczynników U $_i$	0,937
współczynnik K	1,00
wartość 1m ²	4 872 zł
powierzchnia w m ²	37,32
wartość nieruchomości	181 823 zł

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset dwadzieścia trzy złote

8.2.1. Określenie wartości roszczenia

W Dziale III KW nr SL1C/00026331/1 wpisano: -Roszczenie - roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Na potrzeby wyceny określono wysokość obciążenia wyżej wymienionym prawem.

W Starostwie powiatowym powiatu chojnickiego ustalono wysokość rocznej opłaty 13,18 zł oraz ilość rat pozostałych do zapłaty - 16

Zatem wartość roszczenia wynosi:

$$S_r = 13,18 \text{ zł} \times 16 = 224 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście dwadzieścia cztery złote

Zatem wartość rynkowa mieszkania z uwzględnieniem roszczenia wynosi:

$$Wn_r = 181\,823 \text{ zł} - 224 \text{ zł} = 181\,599 \text{ zł}$$

$$\mathbf{Wn_r = 181\,599 \text{ zł}}$$

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych

8.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/24.

Wartość udziału 1/24 określono jako wartość ułamka 1/24 wartości nieruchomości.

$$Wn_{1/24} = 181\,599 \text{ zł} \times 1/24 = 7\,567 \text{ zł}$$

8.4. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

przedmiotowej nieruchomości przyjęto następujące czynniki wpływające na wpływające na wartość rynkową przy wymuszonej sprzedaży.

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -5%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wm_n = 7\,567 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 5\,675 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 5\,675 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć złotych

8.5. WYNIK KOŃCOWY

**Wartość rynkowa udziału 1/24
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny:**

Wartość rynkowa nieruchomości	7 567 zł
	<i>słownie: siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem złotych</i>
Wartość dla sprzedaży wymuszonej:	5 675 zł
	<i>słownie: pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć złotych</i>

Wartość rynkowa oznacza najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż oszacowana wartość nieruchomości ma odzwierciedlenie na badanym lokalnym rynku nieruchomości i zawiera się w przedziale cen uzyskanych za podobne nieruchomości.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opinię wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Opinia może być wykorzystywana przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego został sporządzony.
3. Opinia nie może być publikowana, powielana ani udostępniana osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw oraz 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.
7. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w KW nr SL1C/00026331/1
HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 3158,74 zł ; na rzecz - Wytwórnia Konstrukcji Stalowych "Mostostal" S.A. W Chojnicach.
8. 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.
9. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.
10. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.

11. 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.
12. 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.
13. Opinia może być wykorzystywana do celu, dla którego została sporządzona, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny
14. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianych obiektów, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dostępnej dokumentacji technicznej lub prawnej.

Pruszcz Gdański, 25.04.2023 r.

**Rzeczoznawca Majątkowy
Sabina Jurczyk-Wyrwa
uprawnienia zawodowe nr 4705**

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Dokumentacja fotograficzna

ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 10.10.2022 r. i 13.04.2023 r.

