

**Rzecznawca Majątkowy  
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

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



# **Operat szacunkowy**

**dotyczący określenia wartości nieruchomości lokalowej  
zlokalizowanej w miejscowości Kwidzyn przy ulicy Radzyńskiej nr 16D/1  
KW nr GD11/00043966/7**

**Autor operatu szacunkowego  
Sabina Jurczyk-Wyrwa**

**Pruszcz Gdański, 31.10.2023 r.**

## Wyciąg z operatu szacunkowego

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 1 położonej na kondygnacji pierwszej budynku mieszkalnego nr 16D zlokalizowanego w miejscowości Kwidzyn przy ulicy Radzyńskiej. Lokal mieszkalny nr 1 objęty KW nr GD11/00043966/7 składa się z wiatrołapu, przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki o powierzchni użytkowej 49,96 m<sup>2</sup> ; do lokalu przynależą pomieszczenia: garażu, kotłowni i składu opału o powierzchni łącznej- 24 m2.

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

### 3. Oszacowana wartość

**Wartość rynkowa udziału 1/4 przedmiotu wyceny,  
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

<b>Wartość rynkowa</b>	<b>43 178 zł</b>
	<i>słownie: czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt osiem złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>32 384 zł</b>
	<i>słownie: trzydzieści dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt cztery złote</i>

Operat szacunkowy sporządzono dnia - 31.10.2023 r.

**Autor operatu szacunkowego  
Rzecznawca Majątkowy  
Sabina Jurczyk-Wyrwa- uprawnienia nr 4705**

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA .....</b>	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNOPRAWNE.....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
<b>4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA.....</b>	<b>5</b>
<b>5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>5</b>
5.1. STAN PRAWNY.....	5
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	9
<b>6. ANALIZA RYNKU.....</b>	<b>13</b>
<b>7. PROCEDURA SZACOWANIA .....</b>	<b>14</b>
7.1. METODYKA WYCENY.....	14
7.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY .....	14
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>15</b>
<b>9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>20</b>
<b>10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....</b>	<b>22</b>
ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA .....	23

Operat szacunkowy zawiera 24 ponumerowanych kart.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 1 położonej na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego nr 16D zlokalizowanego w miejscowości Kwidzyn przy ulicy Radzyńskiej; nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW nr GD11/00043966/7.

### **1.2. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej udziału 1/4 prawa własności lokalu o powierzchni użytkowej mieszkania 49,96 m<sup>2</sup> do lokalu przynależy pomieszczenia: garażu, kotłowni i składu opału o powierzchni 24 m<sup>2</sup>. Właściciel lokalu posiada udział 50/100 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 329 oraz w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony; księga wieczysta KW nr GD11/00019729/7. Wycenę przeprowadzono według stanu przedmiotu wyceny w dniu oględzin i cen w dniu wyceny.

## **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 28.10.2023 r.
- Księgi wieczyste KW nr GD11/00043966/7 i GD11/00019729/7
- Informacje uzyskane od zamawiającego.

### 4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 31.10.2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 31.10.2023 r.
- Stan przedmiotu wyceny przyjęto na dzień: 28.10.2023 r.
- Data oględzin nieruchomości: 28.10.2023 r.

### 5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

#### 5.1. STAN PRAWNY

##### 5.1.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Podczas przeprowadzonego w dniu 27.10.2023 r. badania ksiąg wieczystych KW nr GD11/00043966/7 i GD11/00019729/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy W Kwidzynie - Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono:

#### **KW nr GD11/00043966/7**

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

#### **Dział I -OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI-**

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kwidzyński
Miejscowość:	Kwidzyn
Ulica:	Radzyńska
Nr budynku:	16D
Nr lokalu:	1
Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny

Opis lokalu:	pokoj - 3; kuchnia - 1; łazienka - 1; garaż - 1; kotłownia - 1; skład opału - 1
Kondygnacja:	1
Powierzchnia:	73,96 m <sup>2</sup>

*Komentarz - ogólna powierzchnia lokalu jest sumą powierzchni lokalu mieszkalnego (49,96 m<sup>2</sup>) i powierzchni garażu, kotłowni i składu opału (24 m<sup>2</sup>). W tamie 8 wpisano: przy założeniu księgi wieczystej wpisano na podstawie opisu i planu, po wyodrębnieniu z KW nr 19729. Dnia 18.10.2004r.*

### **Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

#### **UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU**

Udział właściciela lokalu wynoszący 50/100 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą KW nr GD11/ 00019729/ 7

#### **Dział II WŁASNOŚĆ**

Sławomir Piotr Czarnobaj - udział - 1/4 i Elżbieta Adamowicz - udział - 3/4

#### **DZIAŁ III CIĘŻARY I OGRANICZENIA:**

1. ROSZCZENIE - ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO 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
2. INNY WPIS - KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KWIDZYNIE, MACIEJ PRZYBYLSKI, WSZCZĄŁ EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1077/18 Z PRZYSŁUGUJĄCEGO SŁAWOMIROWI CZARNOBAJOWI UDZIAŁU NR 1 W WYSOKOŚCI 1/4 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI NA WNIOSEK WIERZycIELA, PROKURY NIESTANDARYZOWANEGO SEKURyTYZACYJNEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO Z SIEDZIBĄ WE WROCLAWIU

#### **DZIAŁ IV HIPOTEKI**

1. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 88428,56 zł ; na rzecz - Ge Bank Mieszkaniowy S.A. W Warszawie,
2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 2424,11 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie,
3. HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 1557,23 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie,
4. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9697,14 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie,
5. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 4189,87 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie,
6. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 5069,48 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie,
7. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2513,68 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie,
8. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 27602,46 zł ; na rzecz - Jupiter Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny Warszawa,
9. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 7500 zł ; na rzecz - Kredyt Inkaso li Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty - Subfundusz Ki 1 Warszawa

#### **KW nr GD11/00019729/7**

#### **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

#### **Dział I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI -**

Województwo:	pomorskie
Powiat:	kwidzyński
Miejscowość:	Kwidzyn
Ulica:	Radzyska
Numer działki:	329
Obszar:	0,0403 ha

Sposób korzystania: Działka Zabudowana

Podrubryka Budynek

Nazwa ulicy: RADZYŃSKA  
Numer porządkowy nieruchomości: 16 D  
Przeznaczenie budynku: BUDYNEK MIESZKALNY  
Odrębność: NIE

Informacja o wyodrębnionych lokalach - między innymi lokal nr 1 objęty księgą wieczystą KW nr GD11/00043966/7.

Dział I SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

Dział II WŁASNOŚĆ:

m.in. udział 50/100 KW nr GD11/00043966/7 nr lokalu 1

Dział III CIĘŻARY I OGRANICZENIA

brak wpisów

Dział IV - HIPOTEKI

brak wpisów

**5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Przeznaczenie nieruchomości zgodnie z Art. 154. punkt 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się na podstawie zapisów planie miejscowym. Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXIX/175/17 Rady Miejskiej w Kwidzynie z dnia 30 marca 2017 r. przedmiotowy obszar leży na terenach oznaczonych 6MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.





Źródło: rysunek MPZP

### 5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

#### 5.3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w budynku nr 16D w miejscowości Kwidzyn przy ulicy Radzyńskiej.

Kwidzyn to- miasto w województwie pomorskim, w powiecie kwidzyńskim, położone nad rzeką Liwą, prawym dopływem Nogatu, 5 km od Wisły, siedziba władz powiatu. Kwidzyn leży na obszarze dawnej Pomezanii, w historycznych Prusach Górnych, a także na Powiślu. Kwidzyn jest niewielkim miastem z liczbą mieszkańców wynoszącą prawie 40 tyś,. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców wzrosła o 2,2%. W 2020 roku w Kwidzynie oddano do użytku 107 mieszkań (oznaczenie mieszkanie w tym statystycznym kontekście rozumiane jest zarówno jako lokal mieszkalny jak i dom. Zastosowana terminologia jest zgodna z tą stosowaną przez Główny Urząd Statystyczny). Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,79 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Kwidzynie to 14 049 nieruchomości. 79,4% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 20,6% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Kwidzynie to 3,07 i jest

mniejsza od przeciętnej liczby izb dla województwa pomorskiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku w Kwidzynie to 82,30 m<sup>2</sup> i jest nieznacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa pomorskiego oraz mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,73% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 99,27% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 97,12% mieszkań posiada łazienkę, 91,64% korzysta z centralnego ogrzewania, a 79,44% z gazu sieciowego. Przez miasto Kwidzyn przechodzi 6 dróg publicznych zaliczanych do kategorii wojewódzkiej lub wyższej. Przez miasto Kwidzyn przechodzą 2 linie kolejowe wykorzystywane do ruchu pasażerskiego lub towarowego.



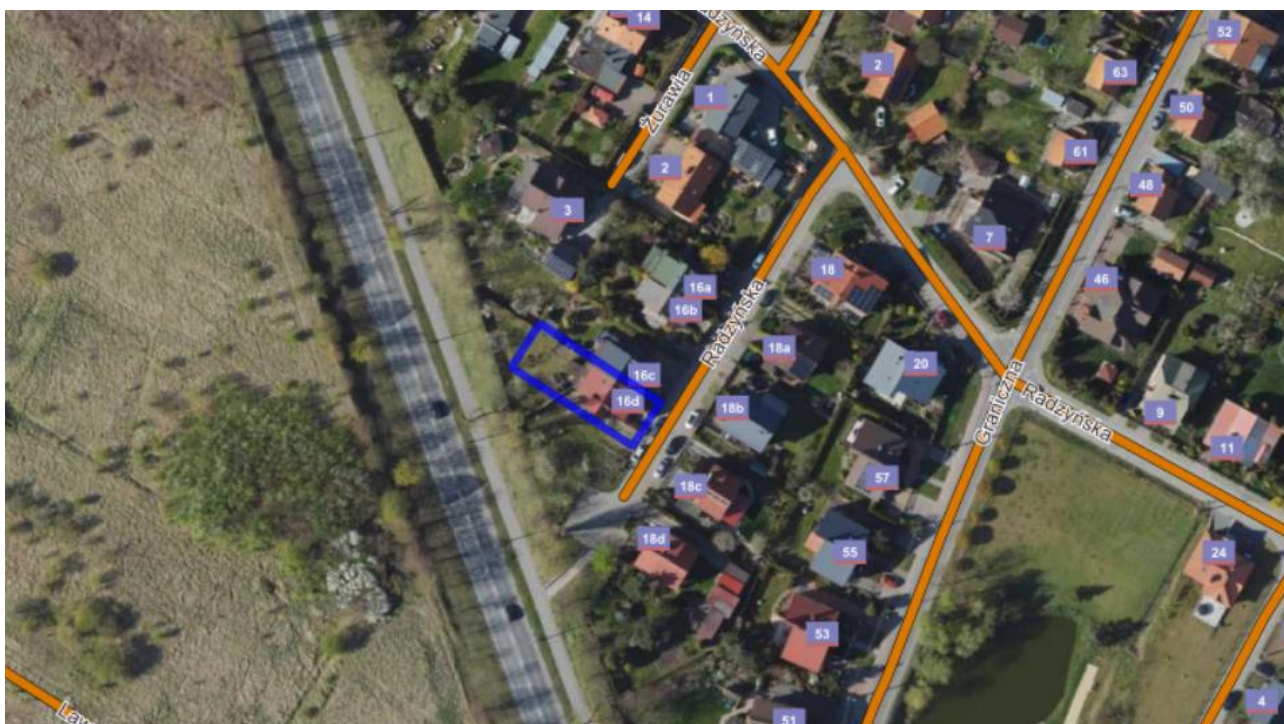
Źródło: Googlemap

Powiat kwidzyński leży w południowo - wschodniej części województwa pomorskiego i przy granicy z województwami kujawsko-pomorskim i warmińsko-mazurskim. Zachodnią granicę powiatu stanowi rzeka Wisła. Dużym atutem powiatu są dobre połączenia

komunikacyjne. Przez teren powiatu przebiega droga krajowa nr 55 (Malbork - Stolno) oraz linie kolejowe: magistrala Gdańsk - Warszawa. Wybudowanie mostu przez Wisłę usprawniło komunikację regionu łącząc go z autostradą A1. Główne sektory gospodarki to przede wszystkim przemysł celulozowo-papierniczy, elektroniczny, elektrotechniczny, drzewny oraz przetwórstwo warzyw i owoców.

### 5.3.2. SĄSIEDZTWO I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal znajduje się w północnej części miasta, bezpośrednie sąsiedztwo budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny stanowią budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej oraz tereny niezabudowane o charakterze inwestycyjnym i rolniczym.



Źródło: Geoportal

Nieruchomość położona jest w odległości około 1,5 km od centrum miasta, gdzie znajdują się liczne sklepy, punkty usługowe oraz budynki użyteczności publicznej. Położenie komunikacyjne nieruchomości jest dobre ponieważ położona jest ona w pobliżu drogi krajowej DK55, która stanowi główną arterię komunikacyjną miasta.

### 5.3.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest w dwukondygnacyjnym podpiwniczonym budynku jednorodzinnym wybudowanym na początku lat 90-tych XX w. posadowionym na działce nr 329 w kształcie prostokąta o powierzchni 403 m<sup>2</sup>. Budynek murowany w technologii tradycyjnej przykryty jest dachem o konstrukcji drewnianej przekryty blachą trapezową. Budynek posiada wspólny komin z drugim, przyległym budynkiem.

W budynku wydzielono dwa lokale mieszkalne z rozdzielonymi instalacjami technicznymi.

#### Opis mieszkania

Wyceniane mieszkanie znajduje się na pierwszej kondygnacji budynku w dwukondygnacyjnym budynku jednorodzinnym.

Mieszkanie składające się z wiatrołapu, przedpokoju, dwóch pokoi, kuchni i łazienki o powierzchni użytkowej mieszkania 49,96 m<sup>2</sup> oraz z garażu i pomieszczenia kotłowni o łącznej powierzchni 24 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia wynosi 73,96 m<sup>2</sup>.

Układ funkcjonalny mieszkania jest następujący: do mieszkania wchodzi się poprzez wiatrołap do przedpokoju. Po lewej stronie znajduje się wejście do łazienki, po prawej stronie wejście do pokoju a na wprost znajduje się przechodnia kuchnia i pokój. W pokoju po prawej stronie znajduje się wyjście na balkon, z którego można zejść do ogrodu.

Budynek jest w części ocieplony bez warstw wykończeniowych. Stolarka okienna - PCV.

Ostatni remont mieszkania przeprowadzono około 2000 r.

#### Standard wykończenia mieszkania jest następujący:

- wiatrołap - podłoga terakota, ściany panele PCV,
- przedpokój - podłoga terakota, ściany tynk malowany,
- łazienka - podłoga terakota, ściany glazura. Na wyposażeniu pomieszczenia znajduje się wanna, umywalka oraz toaleta,
- pokój - podłoga terakota, ściany tynk malowany,
- kuchnia - podłoga terakota, ściany tynk malowany, w ciągu roboczym glazura,
- pokój - podłoga panele, ściany tynk malowany,
- garaż oraz kotłownia - podłoga wylewka cementowa, ściany w stanie surowym.

### Mieszkanie posiada instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową i kanalizacyjną z sieci miejskiej,
- gazową,
- ogrzewanie - centralne ogrzewanie zasilane z dwufunkcyjnego kotła gazowego, grzejniki panelowe,

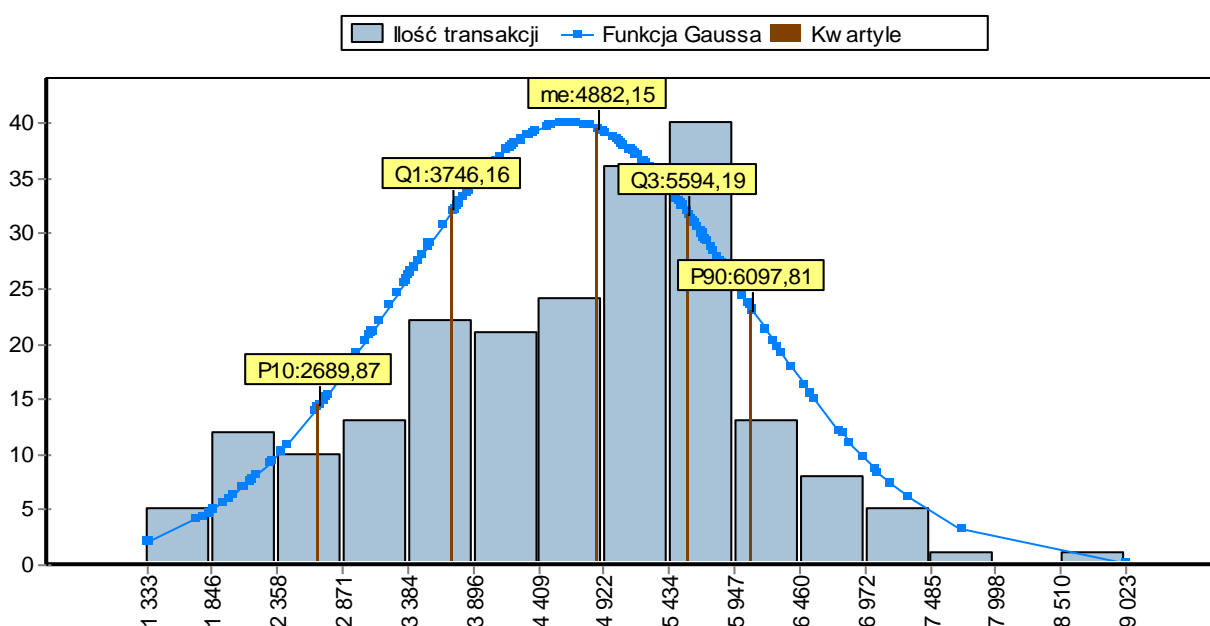
Instalacje w piwnicy położone w sposób prowizoryczny.

Podczas oględzin w dniu 28.10.2023 r. określono stan techniczny mieszkania, jako do remontu, stan techniczny budynku w którym się znajduje przedmiot wyceny określono jako do remontu.

## 6. ANALIZA RYNKU

Dla potrzeb przedmiotowego opracowania przeanalizowano rynek wtórny lokali mieszkalnych na terenie Kwidzyna. Analizą objęto transakcje prawami własności lokali mieszkalnych od stycznia 2022 r. do dnia wyceny.

Wykres 1 Rozkład cen transakcyjnych 1m<sup>2</sup>



Zakt.cena 1m2 bez VAT

Ceny transakcyjne badanego segmentu rynku, w rozpatrywanym czasie najczęściej zawierały przedziale od 2.689,87 zł/m<sup>2</sup> do 6.097,81 zł/m<sup>2</sup>, przy wartości przeciętnej 4.882,15 zł/m<sup>2</sup>.

## 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 metodą 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

Po analizie transakcji na badanym rynku wyłoniono do porównania nieruchomości najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny. Obiekty porównawcze wybrano spośród lokali mieszkalnych w małych domach mieszkalnych w porównywalnym stanie technicznym z terenu Kwidzyna, które były przedmiotem prawa własności. Analiza transakcji nie wykazała wpływu czasu na ceny transakcyjne w okresie dobranych transakcji porównawczych dlatego trend czasowy przyjęto na poziomie 0%

Tabela 1 Obiekty porównawcze

Data transakcji	Ulica	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Cena 1m <sup>2</sup> skorygowana na dzień wyceny w zł
lut 23	Grunwaldzka	75,00	4666,67
sty 23	Słowackiego	66,00	5439,39
sty 23	Grunwaldzka	81,00	4320,99
sty 23	Grudziądzka	120,71	1822,55
lis 22	Żeromskiego	56,29	2433,82
wrz 22	Grudziądzka	71,70	2092,05
sie 22	Braterstwa Narodów	82,92	3437,05
sie 22	Starozamkowa	83,00	2144,58
lip 22	Mickiewicza	53,32	5626,41
lip 22	Chelmińska	98,00	2857,14
lip 22	Chelmińska	115,00	3304,35

cena max	5 626,41 zł
cena min	1 822,55 zł
cena średnia	3 467,73 zł

zakres współczynnika	wpływ [%]	min	max
	100%	0,527	1,623
Lokalizacja	33%	0,174	0,536
Powierzchnia	18%	0,095	0,292
Stan techniczny	19%	0,100	0,308
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	16%	0,084	0,260
Inne czynniki wpływające na popyt	14%	0,074	0,227

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

Cecha	Waga	Zróznicowanie cech
Lokalizacja	33%	b.korzystna korzystna średniokorzystna
Powierzchnia	18%	do 60 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup> powyżej 100 m <sup>2</sup>
Stan techniczny	19%	do odświeżenia do remontu do remontu kapitalnego
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	16%	powyżej 10 m <sup>2</sup> od 5 m <sup>2</sup> do 10 m <sup>2</sup> do 5 m <sup>2</sup> brak pomieszczeń przynależnych
Inne czynniki wpływające na popyt	14%	wpływające dodatnio neutralne wpływające ujemnie



Cechy	Charakterystyka nieruchomości	
	cena minimalna	cena maksymalna
Lokalizacja	średniokorzystna	b.korzystna
Powierzchnia	powyżej 100 m <sup>2</sup>	do 60 m <sup>2</sup>
Stan techniczny	do remontu kapitalnego	do odświeżenia
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	brak pomieszczeń przynależnych	powyżej 10 m <sup>2</sup>
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	wpływające dodatnio

Cechy	Charakter wycenianej nieruchomości	Współczynnik
Lokalizacja	średniokorzystna	0,174
Powierzchnia	do 60 m <sup>2</sup>	0,292
Stan techniczny	do remontu	0,204
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	powyżej 10 m <sup>2</sup>	0,260
Inne czynniki wpływające na popyt	wpływające ujemnie	0,074
<b>Suma współczynników</b>		<b>1,004</b>

$$W = C_{\text{sr}} \times U_i \times K$$

Cena średnia $C_{\text{sr}}$	3 467,73 zł
Suma współczynników $U_i$	1,004
współczynnik $K$	1,00
wartość 1m <sup>2</sup>	3 482 zł
powierzchnia w m <sup>2</sup>	49,96
wartość nieruchomości	173 961 zł

*słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych*

## 8.1. WYCENA WARTOŚCI OBCIĄŻEŃ

W Dziale III KW nr GD11/00043966/7 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 urzędzie Miasta ustalono wysokość rocznej opłaty 83,20 zł oraz ilość rat pozostałych do zapłaty - 15

Przyjęto, że waloryzacja opłaty będzie na poziomie stopy dyskontowej, zatem wartość roszczenia wynosi:

Zatem wartość roszczenia wynosi:

$$S_r = 83,20 \text{ zł} \times 20 = 1\,248,00 \text{ zł}$$

Zatem wartość rynkowa mieszkania z uwzględnieniem roszczenia wynosi:

$$Wn_r = 173\,961 \text{ zł} - 1\,248,00 \text{ zł} = 172\,713 \text{ zł}$$

$$\mathbf{Wn_r = 172\,713 \text{ zł}}$$

*słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset trzynaście złotych*

## 8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU

Na podstawie określonej wartości nieruchomości określono wartość udziału 1/4.

Wartość udziału 1/4 określono jako wartość ułamka 1/4 wartości nieruchomości.

Zatem:

$$\mathbf{Wn_{1/4} = 172\,713 \text{ zł} \times 1/4 = 43\,178 \text{ zł}}$$

$$\mathbf{Wn_{1/4} = 43\,178 \text{ zł}}$$

*słownie: czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt osiem złotych*

### 8.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ

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

- skrócenie ekspozycji: -10%

- płynność nieruchomości na rynku: -15%

Suma 25%

Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej według stanu na dzień wyceny:

$$Wn_{1/4} = 43\,178 \text{ zł} \times (1 - 25\%) = 32\,384 \text{ zł}$$

$$Wm_n = 32\,384 \text{ zł}$$

*słownie: trzydzieści dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt cztery złote*

### 8.4. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

**Wartość rynkowa udziału 1/4 przedmiotu wyceny,  
według stanu w dniu oględzin i cen na dzień wyceny:**

<b>Wartość rynkowa</b>	<b>43 178 zł</b>
	<i>słownie: czterdzieści trzy tysiące sto siedemdziesiąt osiem złotych</i>
<b>Wartość dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>32 384 zł</b>
	<i>słownie: trzydzieści dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt cztery złote</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. Operat szacunkowy wykonano w 2 egzemplarzach.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany przez Zleceniodawcę wyłącznie w celu dla którego został sporządzony.
3. Operat szacunkowy nie może być publikowany, powielany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
4. Przedmiotowa wycena została wykonana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
5. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wygaśnięcie praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej lub nieujawnionych, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi.
6. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślenie hipotek. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym spowoduje, że z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wykreślone zostaną następujące hipoteki zapisane w KW nr GD11/00043966/7: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA w kwocie 88428,56 zł ; na rzecz - Ge Bank Mieszkaniowy S.A. W Warszawie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 2424,11 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA w kwocie 1557,23 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 9697,14 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 4189,87 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie, HIPOTEKA

PRZYMUSOWA w kwocie 5069,48 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 2513,68 zł ; na rzecz - Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Gdańsku Inspektorat W Kwidzynie, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 27602,46 zł ; na rzecz - Jupiter Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny Warszawa, HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 7500 zł ; na rzecz - Kredyt Inkaso li Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty - Subfundusz Ki 1 Warszawa.

7. Przy sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia: służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
8. Przyjęta w niniejszym opracowaniu ocena stanu technicznego przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.
9. Wyliczona wartość nieruchomości nie uwzględnia hipotek.
10. Ustalona wartość rynkowa nieruchomości (i dla sprzedaży wymuszonej) nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem. Wartość nieruchomości nie zawiera również podatku VAT.
11. 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.
12. Operat szacunkowy może wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań wyceny.

13. 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.
14. Operat szacunkowy sporządzono przy założeniu, że właściciel sprawuje odpowiedni nadzór nad nieruchomością, udostępnił wszystkie posiadane dokumenty odnośnie przedmiotu wyceny i udzielił prawdziwych informacji na jej temat.
15. Operat szacunkowy zostały wykonane na podstawie danych dostarczonych przez Zleceniodawcę.
16. Operat szacunkowy zostały wykonane zgodnie z zaleceniami przez Zleceniodawcy.

Pruszcz Gdański, 31.10.2023 r.

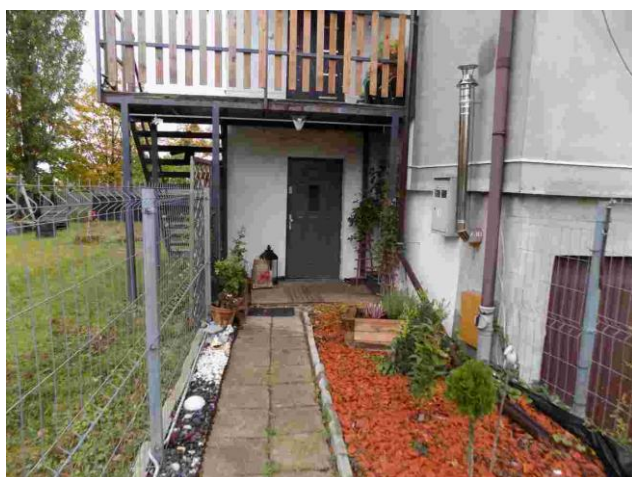
**Rzeczoznawca Majątkowy**  
**Sabina Jurczyk-Wyrwa**  
**uprawnienia zawodowe nr 4705**

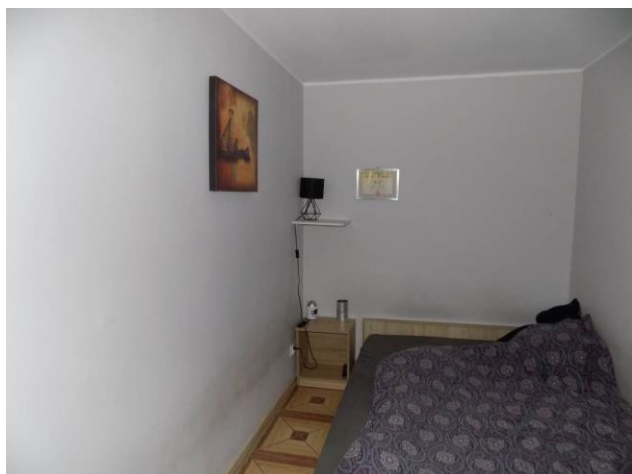
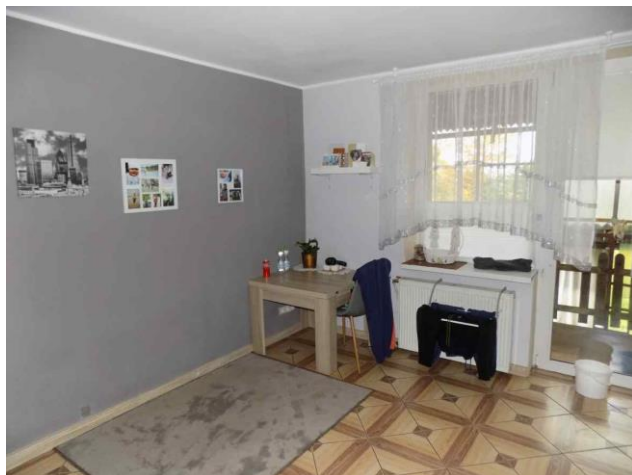
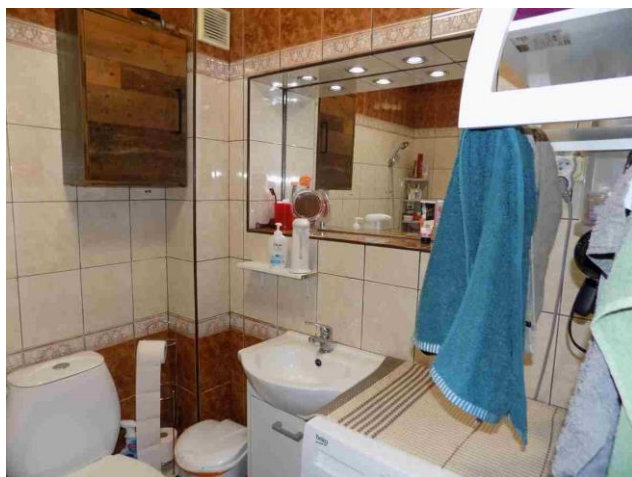
## **10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Dokumentacja fotograficzna

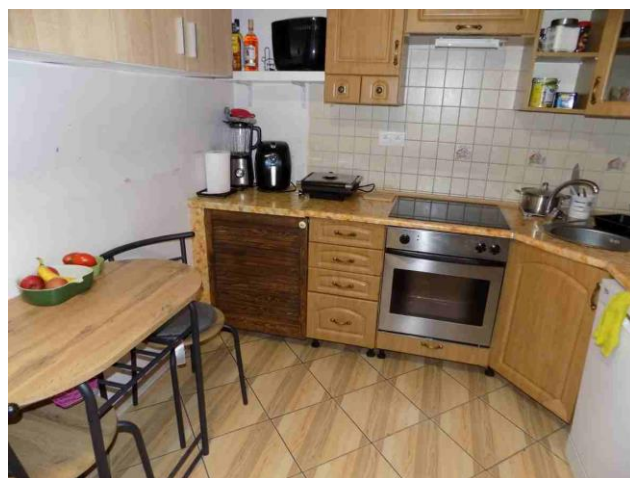
## ZAŁĄCZNIK NR 1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

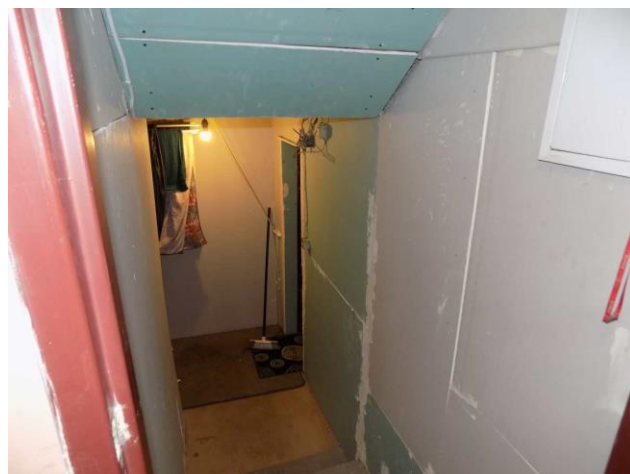
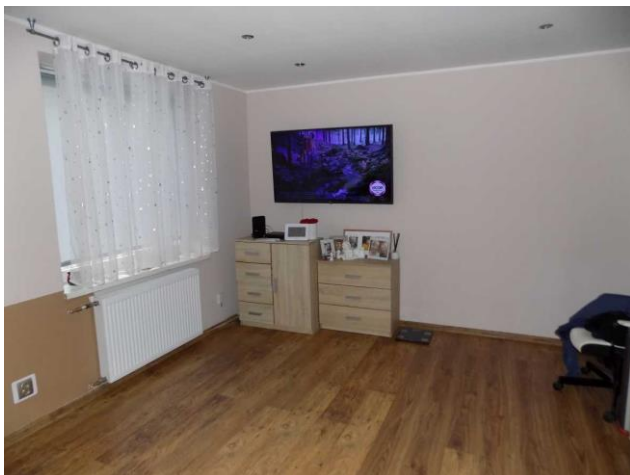
Przedmiot wyceny podczas oględzin w dniu 28.10.2023 r.

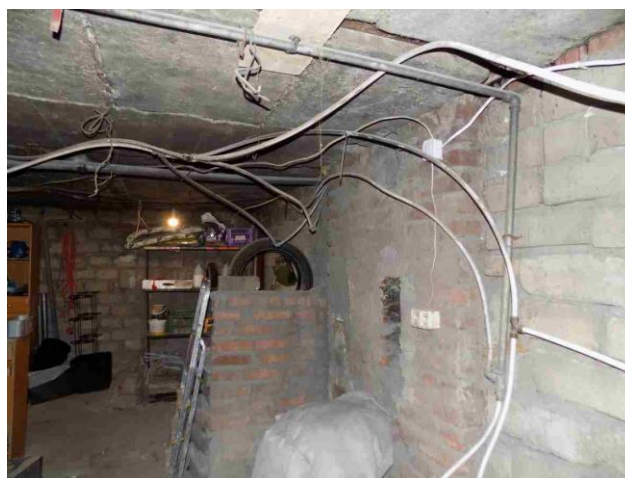
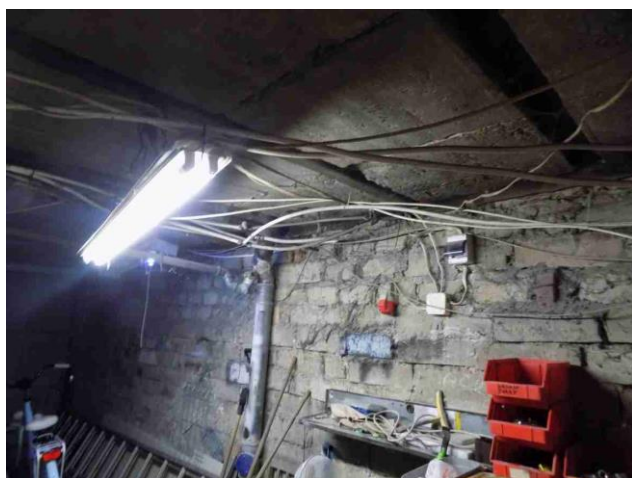
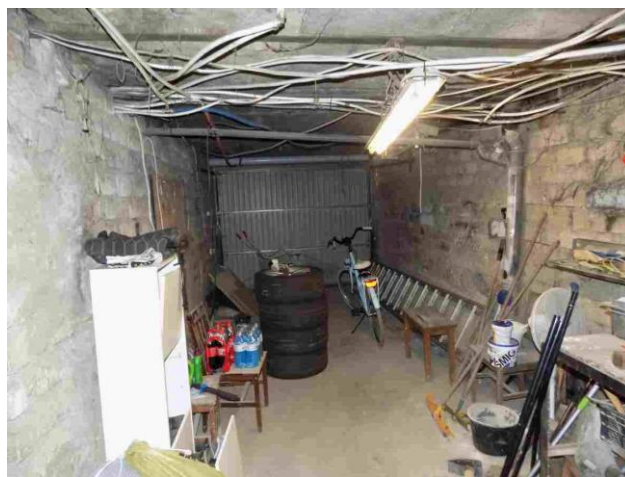












Pruszcz Gdański, 31.10.2023r.

Rzecznawca Majątkowy  
Sabina Jurczyk – Wyrwa  
Uprawnienia zawodowe nr 4705

## ZESTAWIENIE UDZIAŁU PROCENTOWEGO SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI

W związku z wykonaniem operatu szacunkowego zleconego przez Syndyka masy upadłości Sławomira Czarnobaj prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp/67/2023 dot. udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w miejscowości Kwidzyn przy ulicy Radzyńskiej 16D/1 o powierzchni użytkowej 49,96 m<sup>2</sup> - KW nr GD1I/00043966/7 informuję, że masa upadłości została wyceniona na kwotę 43 178 zł dla wartości rynkowej co oznacza, że udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w miejscowości Kwidzyn przy ulicy Radzyńskiej 16D/1 o powierzchni użytkowej 49,96 m<sup>2</sup> - KW nr GD1I/00043966/7 wynosi 100 %.

Oświadczam, że niniejsze zestawienie udziału procentowego składników masy upadłości stanowi uzupełnienie oraz integralną część operatu.

