

Sygn. akt V GU 434/20

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 4
POŁOŻONEGO W DZIAŁOWIE 16,
GMINA PŁUŹNICA, POWIAT WĄBRZESKI,
OBJĘTEGO KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR TO1W/00028747/2



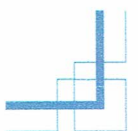
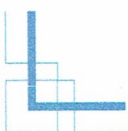
Data sporządzenia operatu: 03.12.2020 r.

Autor operatu: mgr inż. Łukasz Warcholak

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462



Warcholak



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	6
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego	9
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	15
7.1. Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych	15
7.2. Wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny	16
7.3. Analiza zmiany cen lokali mieszkalnych w funkcji czasu	17
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	18
9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO NR 4	20
9.1. Baza nieruchomości podobnych	20
9.2. Ustalenie cech rynkowych	21
9.3. Obliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 4	22
10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	25
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	26
12. ZAŁĄCZNIKI	26

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 4 położony w Działowie 16, obręb ewidencyjny nr 10 Płachawy, gmina Płużnica, powiat wąbrzeski. Lokal jest przedmiotem prawa własności. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 75/1179 części. Lokal jest położony na pierwszym piętrze, składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia wc i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 65,40 m².

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi:

- dla lokalu mieszkalnego nr 4 księgę wieczystą nr TO1W/00028747/2;
- dla nieruchomości wspólnej księgę wieczystą nr TO1W/00027949/1.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 4 o powierzchni użytkowej 65,40 m², położonego w Działowie 16, gmina Płużnica, powiat wąbrzeski, objętego księgą wieczystą nr TO1W/00028747/2, według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 27.11.2020 r. i w poziomie cen na miesiąc grudzień 2020 r.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości przysługujących do nieruchomości praw dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. V GU 434/20.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie przez Syndyka masy upadłości Ewy Chojnackiej – Sylwestra Zięciaka wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania wartości nieruchomości należącej do upadłej Ewy Chojnackiej.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz.U. 2020 poz. 1990).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity – Dz.U. 2020 poz. 1228, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity – Dz.U. 2020 poz. 1740).

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

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny lokalu mieszkalnego nr 4 przeprowadzone w dniu 27.11.2020 r.
- Badanie ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokalu mieszkalnego oraz dla nieruchomości wspólnej.
- Informacje z ewidencji gruntów i budynków.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica.
- Akty notarialne gromadzone w Starostwie Powiatowym w Wąbrzeźnie.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 03.12.2020 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 03.12.2020 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 27.11.2020 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 27.11.2020 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi:

- dla lokalu mieszkalnego nr 4 księgę wieczystą nr TO1W/00028747/2;
- dla nieruchomości wspólnej księgę wieczystą nr TO1W/00027949/1.

Z badania księgi wieczystej nr TO1W/00028747/2 w dniu 03.12.2020 r. wynika aktualny stan prawny lokalu mieszkalnego nr 4, który przedstawiono poniżej:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości: **1**

Lokal:

Położenie (*numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość*):

1 / toruńskie, Płużnica, Płachawy

Ulica: ---, Numer budynku: ---, Numer lokalu: **4**

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (*rodzaj izby - liczba*): pokój - 3, kuchnia - 1, łazienka - 1, wc - 1, przedpokój - 1

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (*nieruchomość, z której wyodrębniono lokal*):

/00027949/

Odrębność (*lokal stanowi odrębną nieruchomość*): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:

65,40 m²

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością:

Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: **udział związany z własnością lokalu**

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 75/1179

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: /00027949/

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: ---

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele:

1) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki*):

Krzysztof Andrzej Chojnacki, Henryk, Teresa

2) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): 1 / 1/1 / wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna (*Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki*):

Ewa Krystyna Chojnacka, Franciszek, Agnieszka

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Numer hipoteki (roszczenia): 1

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

Suma (słownie), waluta: **12278,70** (dwanaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt osiem 70/100) **zł**

Inna informacje: hipoteka wraz z oprocentowaniem zgodnie z treścią § 5 Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 22 kwietnia 1998 r., Rep. A nr 1769/1998 r., nr akt 2

Wierzyciel hipoteczny:

Skarb Państwa (*nazwa*): **Skarb Państwa Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa**

5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 4 zlokalizowany jest w Działowie 16, obręb ewidencyjny nr 10 Płachawy, gmina Płużnica, powiat wąbrzeski.



Powiat wąbrzeski położony jest w centralnej części województwa kujawsko-pomorskiego, jego siedzibą jest Wąbrzeźno. Miasto Wąbrzeźno zajmuje powierzchnię 853 ha i liczy około 13600 mieszkańców, co stanowi niespełna 40% liczby ludności powiatu wąbrzeskiego. W skład powiatu wchodzi cztery gminy wiejskie:

Książki, Dębowa Łąka, Płużnica, Ryńsk (do 2017 r. nosiła nazwę Wąbrzeźno) oraz gmina miejska Wąbrzeźno. Powierzchnia powiatu wynosi 502 km². Powiat wąbrzeski należy do najmniejszych powiatów województwa i pod względem wielkości powierzchni znajduje się na 18 miejscu. Powiat zamieszkuje około 34400 osób. Liczba ludności powiatu w ostatnich latach nieznacznie maleje. Wskaźnik gęstości zaludnienia w powiecie wynosi 69 osób na km². Prognozy demograficzne przewidują, że powiat wąbrzeski będzie odznaczał się w dalszej perspektywie postępującym spadkiem liczby ludności.

W strukturze użytkowania gruntów na obszarze powiatu wąbrzeskiego przeważają użytki rolne, które łącznie zajmują około 83% powierzchni powiatu. Lasy i grunty leśne zajmują około 8% powierzchni. W strukturze sieci osadniczej wyróżnia się miasto powiatowe Wąbrzeźno, które pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka ponadlokalnego o zasięgu przestrzennym sięgającym poza obszar powiatu wąbrzeskiego i obejmującym przygraniczne gminy powiatów: grudziądzkiego, chełmińskiego i golubsko-dobrzyńskiego. Wąbrzeźno jest ośrodkiem przemysłu – głównie chemicznego, mechanicznego i rolno-spożywczego. Ośrodki gminne: Ryńsk, Dębowa Łąka, Książki i Płużnica są lokalnymi ośrodkami obsługi mieszkańców oraz gminnymi centrami aktywności społeczno-gospodarczej. Powiat wąbrzeski charakteryzuje się dużym rozproszeniem zabudowy, szczególnie na obszarach wiejskich. Należy podkreślić, że obszar powiatu jest w niewielkim stopniu objęty planami zagospodarowania przestrzennego, co w znaczącym stopniu utrudnia realizację inwestycji liniowych na terenie powiatu oraz stanowi dużą barierę inwestycyjną.

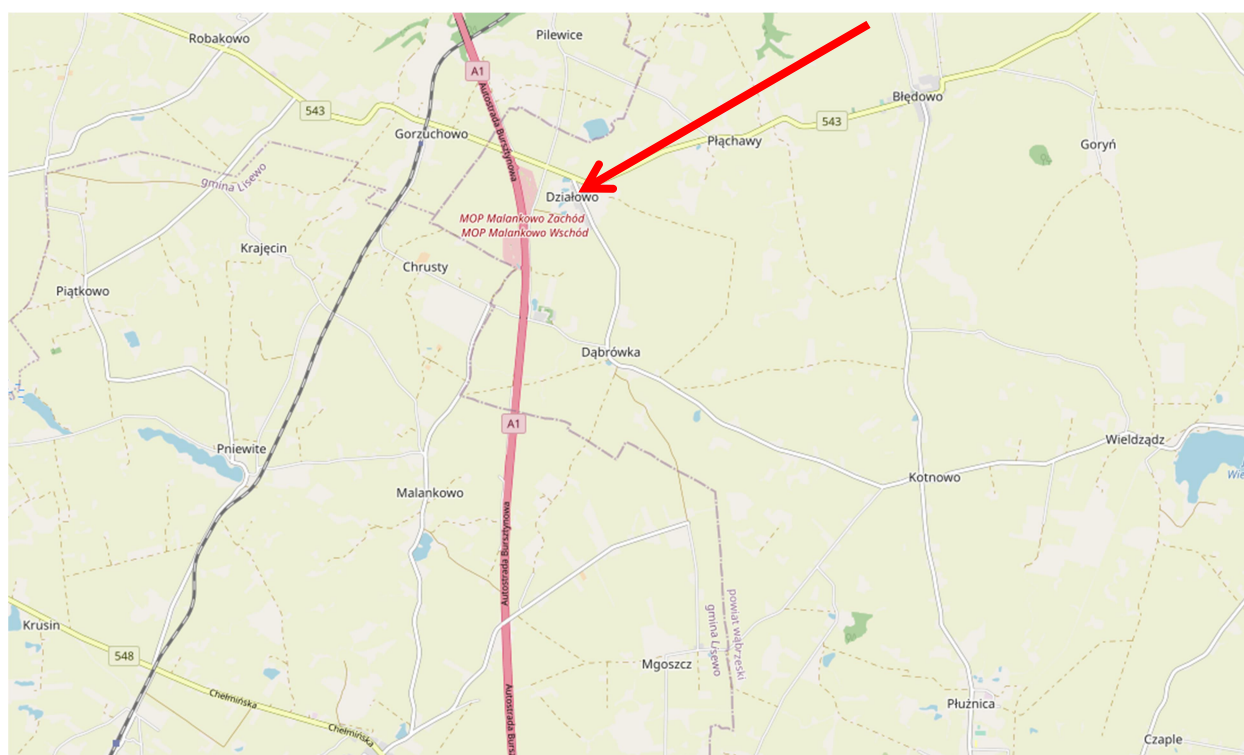
Przez teren powiatu wąbrzeskiego przebiega jedna droga krajowa nr 15 relacji Toruń – Kowalewo Pomorskie – Brodnica – Ostróda. Droga ta przebiega południowo-wschodnim skrajem powiatu (na terenie gminy Dębowa Łąka) na niewielkim odcinku (około 6 km). Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego powiatu stanowią drogi wojewódzkie: nr 534 (Grudziądz – Wąbrzeźno – Golub-Dobrzyń), nr 548 (Stolno – Wąbrzeźno – Płachoty), nr 551 (Chełmża – Wąbrzeźno), nr 543 (Paparzyn – Radzyń Chełmiński – Jabłonowo Pomorskie) i nr 554 (Orzechowo – Kowalewo Pomorskie). Głównym węzłem komunikacyjnym na terenie powiatu jest miasto Wąbrzeźno, gdzie krzyżuje się większość wymienionych dróg wojewódzkich i kilka dróg powiatowych. W 2006 roku oddano do użytku obwodnicę Wąbrzeźna, która wyeliminowała ruch tranzytowy z centrum miasta. Wjazd na autostradę A1 zlokalizowany jest w odległości około 15 km na zachód od Wąbrzeźna, w pobliżu miejscowości Lisewo.

Gmina wiejska Płużnica obejmuje północno-zachodnią część powiatu wąbrzeskiego. Pod względem administracyjnym gmina Płużnica graniczy z: gminą Ryńsk w powiecie wąbrzeskim, gminami Grudziądz i Radzyń Chełmiński w powiecie grudziądzkim, gminami Stolno i Lisewo w powiecie chełmińskim oraz gminą Chełmża w powiecie toruńskim. Gmina Płużnica zajmuje powierzchnię 120 km², liczba mieszkańców wynosi 4751 osób. Wskaźnik gęstości zaludnienia jest niski i wynosi 40 osób na km². Pod względem administracyjnym w skład gminy wchodzi 20 sołectw wiejskich obejmujących 24 miejscowości. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego 99,7% mieszkańców gminy korzysta z gminnej sieci wodociągowej, a 42,8% z gminnej sieci kanalizacyjnej. Na obszarze gminy brak jest sieci gazowej. Zasoby mieszkaniowe gminy są szacowane na 1445 mieszkań / domów, w roku 2018 do użytku oddano 7 nowych obiektów. Na obszarze gminy zarejestrowanych jest 338 podmiotów gospodarczych. Wskaźnik bezrobocia w gminie wynosi 7,1% i jest nieznacznie niższy od wskaźnika odnotowanego dla całego powiatu wynoszącego 7,4%.

Gmina Płużnica ma głównie charakter rolniczy – w strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne, które zajmują ponad 87% powierzchni gminy. Tereny rolne w gminie charakteryzują się dużą ilością gruntów o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Zlokalizowane na terenie gminy jeziora Wieczno, Wieldządzkie i Płużnickie sprzyjają rozwojowi funkcji wypoczynkowej i mogą wpłynąć na rozwój agroturystyki. Na obszarze gminy Płużnica widoczny jest brak mocno rozwiniętego ośrodka centralnego z dostępem do zróżnicowanych usług. Struktura osadnicza na terenie gminy jest rozproszona. Pod względem liczby ludności największa jest miejscowość Płużnica pełniąca jednocześnie funkcje ośrodka gminnego. Dużą rolę gospodarczą i społeczną oprócz Płużnicy odgrywają miejscowości: Ostrowo, Płachawy, Nowa Wieś Królewska, Mgowo oraz Błędowo.

Podstawowy układ komunikacyjny gminy Płużnica tworzą dwa odcinki dróg wojewódzkich: nr 548 (Stolno – Wąbrzeźno) i nr 543 (Paparzyn – Radzyń Chełmiński), uzupełnione siecią dróg powiatowych. Węzeł autostrady A1 w Lisewie zlokalizowany jest w odległości około 5 km od centrum Płużnicy.

Działowo, wchodzące w skład sołectwa Płachawy, zlokalizowane są w północno-zachodniej części gminy Płużnica, przy jej granicy z gminą Stolno w powiecie chełmińskim. Działowo to średniej wielkości wieś licząca 254 mieszkańców. Budynek pod adresem Działowo 16, w którym mieści się przedmiotowy lokal mieszkalny nr 4, zlokalizowany jest w centralnej części miejscowości, w odległości 7,0 km w linii prostej na północny zachód od centrum Płużnicy oraz w odległości 17,1 km w linii prostej na północny zachód od centrum Wąbrzeźna.



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

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a w dalszej odległości tereny użytkowane rolniczo. Po przeciwnej stronie drogi po stronie wschodniej znajduje się duże gospodarstwo rolne, w skład którego wchodzi m.in. dawne założenie dworsko-parkowe. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony, w miejscowości znajduje się sklep spożywczo-przemysłowy oraz świetlica wiejska. W odległości 150 m w kierunku północnym przebiega droga wojewódzka nr 543. W odległości 500 m w kierunku zachodnim przebiega autostrada A1 i zlokalizowane jest miejsce obsługi podróżnych.



Lokalizacja budynku pod adresem Działowo 16 na tle najbliższego otoczenia

źródło: <http://wabrzezno.geoportal2.pl/mapa/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>

5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Oględziny przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 4 oraz budynku, w którym lokal jest położony, zostały przeprowadzone w dniu 27.11.2020 r. o godzinie 12:00. W oględzinach wzięła udział upadła Ewa Chojnacka wraz z pełnomocniczką r. pr. Izabelą Klimek-Jelonek. W trakcie oględzin spisano protokół stanowiący załącznik operatu.

Budynek mieszkalny wielorodzinny pod adresem Działowo 16 posadowiony jest na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr TO1W/00027949/1, składającej się z działki ewidencyjnej nr 139/96 o pow. 1682 m². Działka nr 139/96 stanowi przedmiot prawa własności. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi powiatowej od strony wschodniej. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci uzbrojenia terenu: energetycznej, wodociągowej gminnej i kanalizacyjnej gminnej. Budynek podłączony jest do osiedlowej kotłowni zlokalizowanej po stronie południowej. Teren wokół budynku jest ogólnodostępny, w większości porośnięty trawnikiem, chodniki są wyasfaltowane.

Budynek pod adresem Działowo 16 jest podpiwniczony, posiada trzy kondygnacje nadziemne. W danych ewidencji budynków brak jest informacji na temat roku budowy, budynek został wybudowany prawdopodobnie w latach 90-tych XX wieku w technologii wielkopłytywowej. Ocieplone są jedynie ściany szczytowe budynku, budynek nie posiada wykonanej elewacji. Pokrycie dachu stanowi papa. W budynku znajdują się dwie klatki,

w których mieści się po 9 mieszkań. Wejścia do budynku usytuowane są od strony wschodniej. Lokal nr 4 usytuowany jest w pierwszej klatce, w części południowej budynku. Drzwi wejściowe na klatkę są aluminiowe. Klatka schodowa na dzień oględzin jest w stanie zadowalającym. Okładziny ścian klatki stanowią lamperie oraz tynki z powłoką malarską. Biegi schodowe i spoczniki wykończone są lastriko, balustrada jest metalowa. W budynku brak jest windy i domofonu.

Poniżej zamieszczono wykonaną w dniu oględzin, tj. 27.11.2020 r., dokumentację fotograficzną przedstawiającą budynek pod adresem Działowo 16 oraz jego najbliższe otoczenie:



droga powiatowa po stronie wschodniej



elewacja wschodnia budynku



kotłownia osiedlowa po stronie południowej



obszar po stronie południowej budynku



elewacje zachodnia i południowa budynku



obszar po stronie zachodniej budynku



elevacja zachodnia budynku



obszar po stronie wschodniej budynku



wejście do pierwszej klatki mieszczącej lokal nr 4



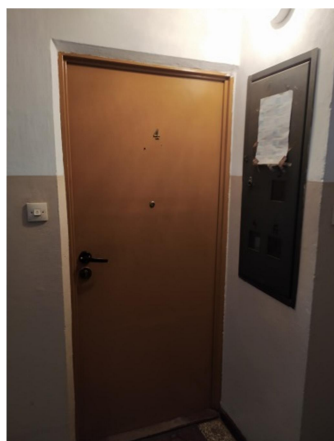
klatka schodowa

Lokal mieszkalny nr 4 położony jest na pierwszym piętrze budynku. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia wc i przedpokoju. Z przedpokoju bezpośrednie wejście do pozostałych pomieszczeń. Lokal posiada dwustronną wystawę okienną – wschodnią i zachodnią. Pomieszczenia w lokalu mają wysokość około 2,45 m. Z dużego pokoju wyjście na balkon o powierzchni 2,50 m² usytuowany od strony zachodniej. Posadzka balkonu jest niewykończona, barierka jest metalowa z częściowym wypełnieniem. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 9,40 m² i wysokości 2,30 m. Drzwi do piwnicy są drewniane, posadzka w postaci wylewki betonowej, na ścianach tynki cementowo-wapienne.

Drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego nr 4 są płycinowe, drzwi wewnętrzne są płycinowe i płytowe MDF. Zamontowana w lokalu stolarka okienna wykonana jest z pcv, z 2015 r. Wykończenie posadzek w lokalu w zależności od pomieszczenia stanowią: wykładziny pcv w przedpokoju i kuchni, panele podłogowe w pokojach oraz linoleum w łazience i pomieszczeniu wc. Okładziny ścian wewnętrznych w lokalu stanowią głównie tapety. Wykończenie sufitów stanowią głównie tynki z powłoką malarską, w dwóch pokojach na sufitach zamontowane są kasetony. Łazienka wyposażona jest w żeliwną wannę i umywalkę, w pomieszczeniu wc zamontowana jest muszla klozetowa.

Lokal mieszkalny nr 4 wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci gminnej oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej podłączone do osiedlowej kotłowni olejowej. Zamontowane w lokalu kaloryfery są żeliwne. Na dzień oględzin lokal mieszkalny nr 4 jest zamieszkały i umeblowany. Średnioważony stan techniczny lokalu należy określić jako przeciętny. Lokal cechuje się adekwatnym do wieku stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego. Zgodnie z oświadczeniem upadłej Ewy Chojnackiej wyrażonym w protokole z oględzin, w lokalu mieszkalnym poza wymianą okien w 2015 r. oraz położeniem paneli podłogowych w pokojach w 2019 r., od ponad dwudziestu lat nie były przeprowadzane większe prace remontowe. Standard wykończeń pomieszczeń w lokalu jest niski. W oparciu o powyższe wartość atrybutu „Stan techniczny i standard wykończeń lokalu”, w odniesieniu do stanu lokali podobnych będących przedmiotem obrotu, przyjęto na poziomie 2 (przeciętne) w czterostopniowej skali.

Poniżej przedstawiono wykonaną w dniu oględzin, tj. 27.11.2020 r., dokumentację fotograficzną przedstawiającą pomieszczenia w lokalu mieszkalnym nr 4:



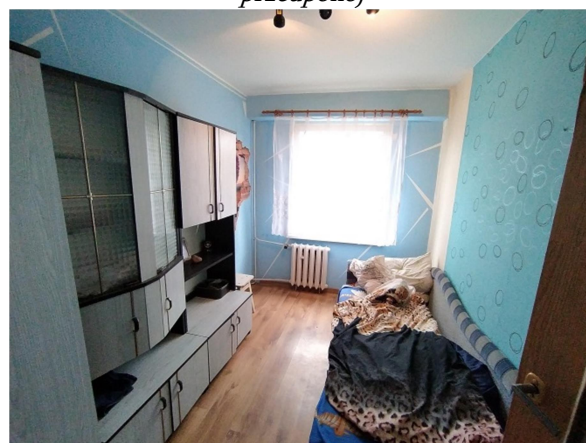
drzwi wejściowe do lokalu nr 4



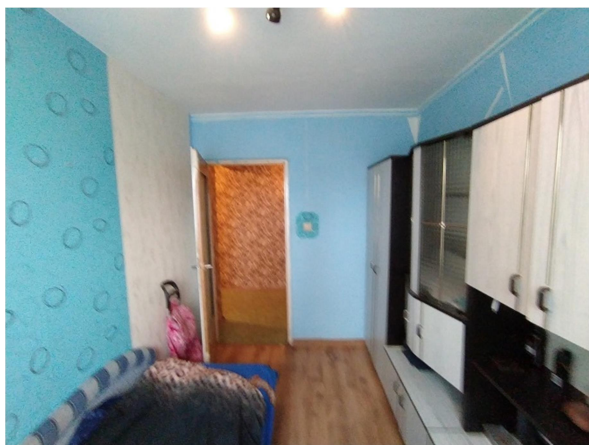
przedpokój



przedpokój



pierwszy pokój



pierwszy pokój



drugi pokój



drugi pokój



kuchnia



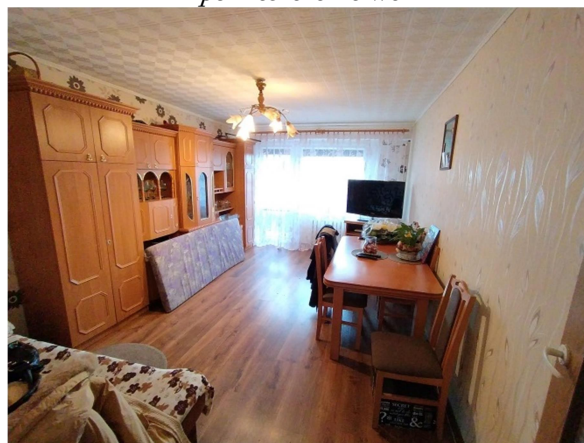
kuchnia



pomieszczenie wc



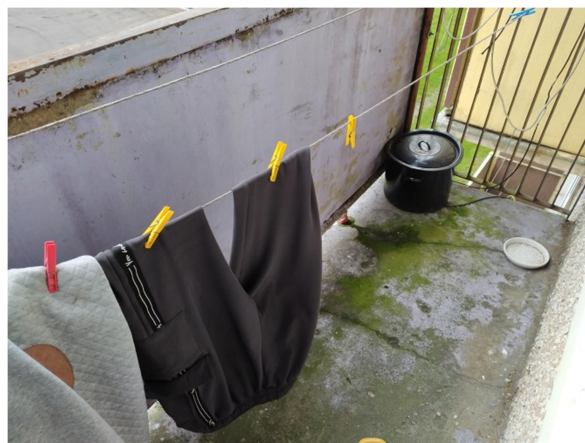
łazienka



trzeci pokój



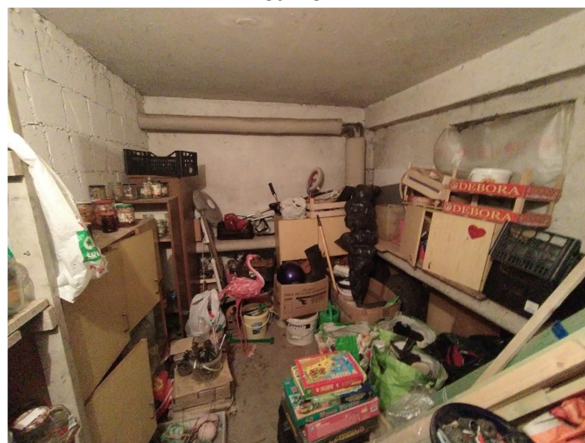
trzeci pokój



balkon



drzwi do piwnicy



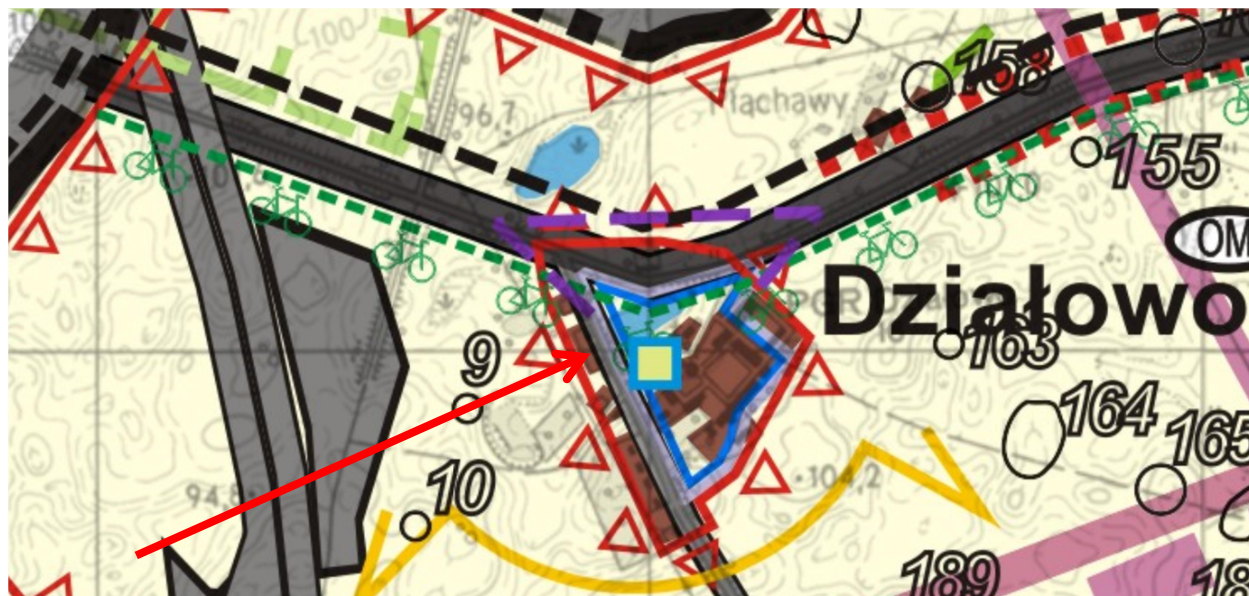
piwnica przynależna do lokalu nr 4

W trakcie oględzin dokonano pomiarów lokalu mieszkalnego nr 4 przy użyciu dalmierza. W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację sporządzono zestawienie pomieszczeń w lokalu wraz z ich powierzchnią:

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ W LOKALU NR 4		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Przedpokój	14,20
2	Pokój	7,90
3	Pokój	12,00
4	Kuchnia	8,90
5	Wc	1,00
6	Łazienka	2,90
7	Pokój	18,50
Razem powierzchnia użytkowa lokalu		65,40

6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek pod adresem Działowo 16, znajduje się w obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/50/2015 Rady Gminy Płużnica z dnia 29 kwietnia 2015 r.: nieruchomość znajduje się w terenach zabudowanych.



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

7.1. Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych

Dla potrzeb wyceny lokalu mieszkalnego nr 4 położonego w Działowie 16, gmina Płużnica dokonano analizy lokalnego rynku wtórnego lokali mieszkalnych w zakresie prawa własności. Analizę opracowano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych gromadzonych w Starostwie Powiatowym w Wąbrzeźnie, gdzie przeanalizowano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości. Za właściwy rynek lokalny wstępnie uznano obszar powiatu wąbrzeskiego, tj. gminy wiejskie: Płużnica, Ryńsk, Książki i Dębowa Łąka. Z analizy wyłączono obszar miasta Wąbrzeźno, które stanowi rynek zamknięty i posiada odrębną specyfikę. Analizą objęto transakcje zawarte w okresie od stycznia 2018 roku do grudnia 2020 roku.

Na tak zdefiniowanym segmencie rynku w badanym okresie zanotowano około 70 transakcji, których przedmiotem były lokale mieszkalne. Rynek lokali mieszkalnych na obszarze gmin wiejskich powiatu wąbrzeskiego jest mocno zróżnicowany – zarówno jeśli chodzi o notowane ceny transakcyjne jak i wielkość powierzchni użytkowej lokali będących przedmiotem obrotu. Jednostkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych zmieniają się w zakresie od kilkuset zł/m² do około 2 600 zł/m² ze średnią na poziomie około 1 400 zł/m².

Wśród cen transakcyjnych większość cen całkowitych (około 80%) zawiera się w przedziale 25 000 zł ÷ 110 000 zł, a większość cen jednostkowych w przedziale 600 zł/m² ÷ 2 100 zł/m². Na analizowanym rynku przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży były zarówno kawalerki o powierzchni około 20 ÷ 30 m² jak i lokale ponad osiemdziesięciometrowe, przy czym dominują transakcje lokalami o wielkości powierzchni użytkowej z zakresu 35 ÷ 60 m². W okresie ostatnich kilku miesięcy w związku z pandemią koronawirusa obserwuje się spadek liczby zawieranych transakcji. Na dzień dzisiejszy trudno jednoznacznie przewidzieć jak pandemia i spowodowany nią potencjalny kryzys gospodarczy wpłyną na rynek lokali mieszkalnych. Segment lokali mieszkalnych położonych na obszarach wiejskich od kilku lat cechuje się niewielką tendencją wzrostową. Lokale tego typu są coraz chętniej poszukiwane przez potencjalnych nabywców, aczkolwiek podaż takich lokali nadal przewyższa popyt na nie.

Dokonano analizy, w jakich budynkach mieszczą się lokale mieszkalne będące przedmiotem obrotu i wyodrębniono dwie główne grupy lokali:

- I. Lokale mieszkalne usytuowane w typowych blokach mieszkalnych wielorodzinnych dwu- i trzykondygnacyjnych, najczęściej popegeerowskich, powstałych w drugiej połowie XX wieku. Średnia jednostkowa cena transakcyjna lokali zaliczanych do tej grupy wynosi około 1 600 zł/m², a większość cen zawiera się w przedziale 1 000 zł/m² ÷ 2 200 zł/m².
- II. Lokale mieszkalne mieszczące się w relatywnie niewielkich, kilkulokalowych budynkach, co najwyżej dwukondygnacyjnych. Budynki te cechuje zróżnicowana forma architektoniczna, stan techniczny oraz czas powstania – są to zarówno budynki przedwojenne jak i powojenne. Lokale zaliczane do tej grupy cechują się statystycznie gorszym stanem technicznym od lokali położonych w typowych blokach mieszkalnych wielorodzinnych. Co za tym idzie średnia jednostkowa cena transakcyjna tych lokali jest o około 30% niższa i wynosi około 1 150 zł/m², a większość cen zawiera się w przedziale 400 zł/m² ÷ 1 800 zł/m².

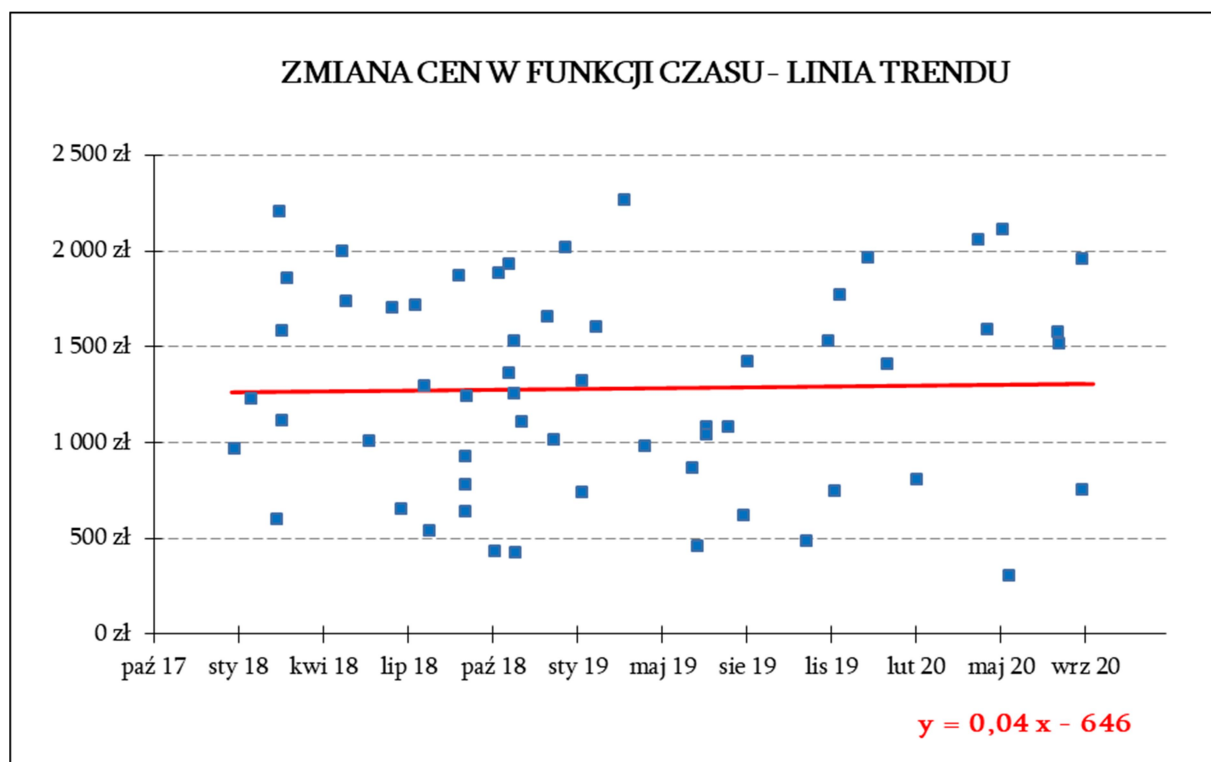
7.2. Wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 4 położony jest w typowym bloku mieszkalnym wielorodzinnym. W związku z powyższym za lokale podobne do przedmiotu wyceny uznano lokale należące do grupy I, tj. lokale mieszkalne usytuowane w typowych blokach mieszkalnych wielorodzinnych dwu- i trzykondygnacyjnych, powstałych w drugiej połowie XX wieku. Z analizy wyłączono nieruchomości położone w Wałyczku – miejscowość ta zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Wąbrzeźna i lokale tam położone na tle

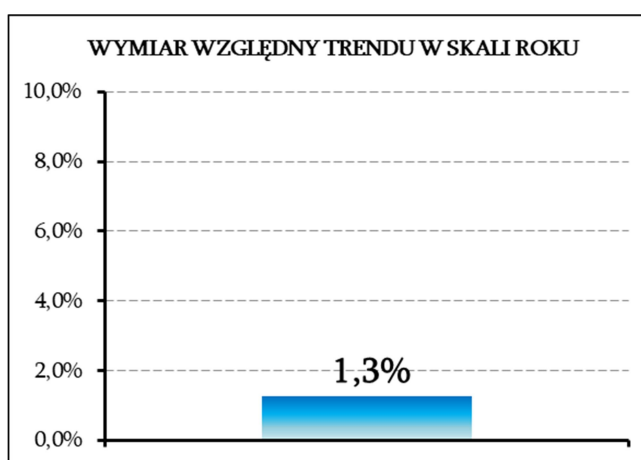
powiatu osiągają znacząco wyższe ceny transakcyjne. Lokal nr 4 cechuje się relatywnie dużą wielkością powierzchni użytkowej w wysokości 65,40 m². W związku z powyższym z analizy wyłączono lokale o wielkości powierzchni użytkowej poniżej 40 m². Odrzucono transakcje o cechach nierynkowych zawarte np. pomiędzy osobami fizycznymi powiązаныmi ze sobą, transakcje z odroczonym terminem płatności lub bonifikatą, itp. W bazie lokali podobnych zawężono zakres jednostkowych cen transakcyjnych odrzucając transakcje o skrajnie niskich i skrajnie wysokich cenach, odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Ostatecznie baza lokali podobnych do lokalu mieszkalnego nr 4, będących przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży na rynku lokalnym, liczy 19 pozycji.

7.3. Analiza zmiany cen lokali mieszkalnych w funkcji czasu

Dokonano analizy zmiany jednostkowych cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w funkcji czasu. Pod uwagę wzięto transakcje z rynku wtórnego zanotowane na obszarze powiatu wąbrzeskiego z wyłączeniem obszaru miasta Wąbrzeźno. Analizą objęto transakcje zawarte w okresie od stycznia 2018 r. do grudnia 2020 r. Poniżej przedstawiono wykres obrazujący zmianę jednostkowych cen transakcyjnych lokali mieszkalnych w funkcji czasu wraz z linią trendu oraz stabelaryzowane parametry statystyczne trendu.



Lp.	Parametry trendu	
1	Data najwcześniejszej transakcji	2018-01-03
2	Data najpóźniejszej transakcji	2020-09-01
3	Okres badania rynku (dni)	972
4	Nachylenie równania trendu	0,04
5	Rzędna równania trendu	-646
6	Cena najwcześniejsza z równania regresji	1 262
7	Cena najpóźniejsza z równania regresji	1 305
8	Wymiar względny trendu na dzień	0,00345%
9	Wymiar względny trendu na rok	1,3%



8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Uwzględniając cel wyceny oraz przepisy prawa określono wartość rynkową (WR) prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 4 o powierzchni użytkowej 65,40 m², położonego w Działowie 16, gmina Płużnica, powiat wąbrzeski, objętego księgą wieczystą nr TO1W/00028747/2, według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 27.11.2020 r. i w poziomie cen na miesiąc grudzień 2020 r. Wartość rynkowa nieruchomości odpowiada wartości dla aktualnego sposobu jej użytkowania jako lokal mieszkalny.

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 prawa własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 4 dokonano w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu.

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. (...)”

9. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO NR 4

9.1. Baza nieruchomości podobnych

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

- Rodzaj rynku – rynek wtórny lokali mieszkalnych w zakresie prawa własności; analizą objęto lokale o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny.
- Obszar rynku – powiat wąbrzeski, gminy wiejskie: Płużnica, Ryńsk, Książki, Dębowa Łąka.
- Okres badania cen – styczeń 2018 r. ÷ grudzień 2020 r.

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zanotowanych i wyselekcjonowanych transakcji:

Lp.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego	Lokalizacja	Piętro	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakc. [zł]	Cena jednostk. [zł/m ²]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m ²]
1	2020-09-01	6665/2020	Orłowo	parter	53,60	105 000	1 959	1 965
2	2020-08-31	19/2020	Działowo	1 piętro	50,60	38 000	751	753
3	2020-08-04	9798/2020	Książki	2 piętro	45,71	72 000	1 575	1 582
4	2020-05-04	837/2020	Książki	2 piętro	60,11	123 500	2 055	2 070
5	2019-12-30	2857/2019	Mgowo	2 piętro	42,20	83 000	1 967	1 990
6	2019-11-27	3628/2019	Mgowo	parter	45,20	80 000	1 770	1 793
7	2019-08-14	6619/2019	Orłowo	parter	47,10	67 000	1 423	1 447
8	2019-06-28	6415/2019	Nielub	1 piętro	55,57	60 000	1 080	1 100
9	2020-06-02	2021/2020	Książki	1 piętro	61,50	130 000	2 114	2 127
10	2019-02-21	425/2019	Nielub	1 piętro	49,89	80 000	1 604	1 640
11	2019-02-06	1302/2019	Książki	1 piętro	45,71	60 500	1 324	1 355
12	2018-11-20	2770/2018	Działowo	2 piętro	65,40	82 000	1 254	1 287
13	2018-11-02	2676/2018	Książki	2 piętro	42,44	80 000	1 885	1 935
14	2018-09-26	6086/2018	Książki	2 piętro	45,89	57 000	1 242	1 277
16	2018-07-13	3567/2018	Działowo	parter	53,60	35 000	653	673
17	2018-06-06	1449/2018	Nielub	1 piętro	49,76	50 000	1 005	1 037
18	2018-03-05	494/2018	Wronie	2 piętro	43,06	80 000	1 858	1 923
19	2018-02-26	492/2018	Książki	1 piętro	53,97	60 000	1 112	1 151

Ceny jednostkowe lokali mieszkalnych przedstawionych w powyższej tabeli zmieniają się w przedziale 653 zł/m² ÷ 2 114 zł/m² ze średnią jednostkową ceną transakcyjną wynoszącą 1 460 zł/m². Na badanym segmencie rynku stwierdzono trend wzrostu cen w czasie na poziomie 1,3 % rocznie. Po dokonanej na dzień sporządzenia operatu aktualizacji ceny jednostkowe zmieniają się w zakresie 673 zł/m² ÷ 2 127 zł/m². Średnia zaktualizowana jednostkowa cena transakcyjna wynosi 1 486 zł/m².

9.2. Ustalenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku ustalono atrybuty lokali mieszkalnych, tzw. cechy rynkowe mające wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się przedmiot wyceny z lokalami podobnymi, są to m.in. 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 lokali podobnych, stanowiących podstawę wyceny.

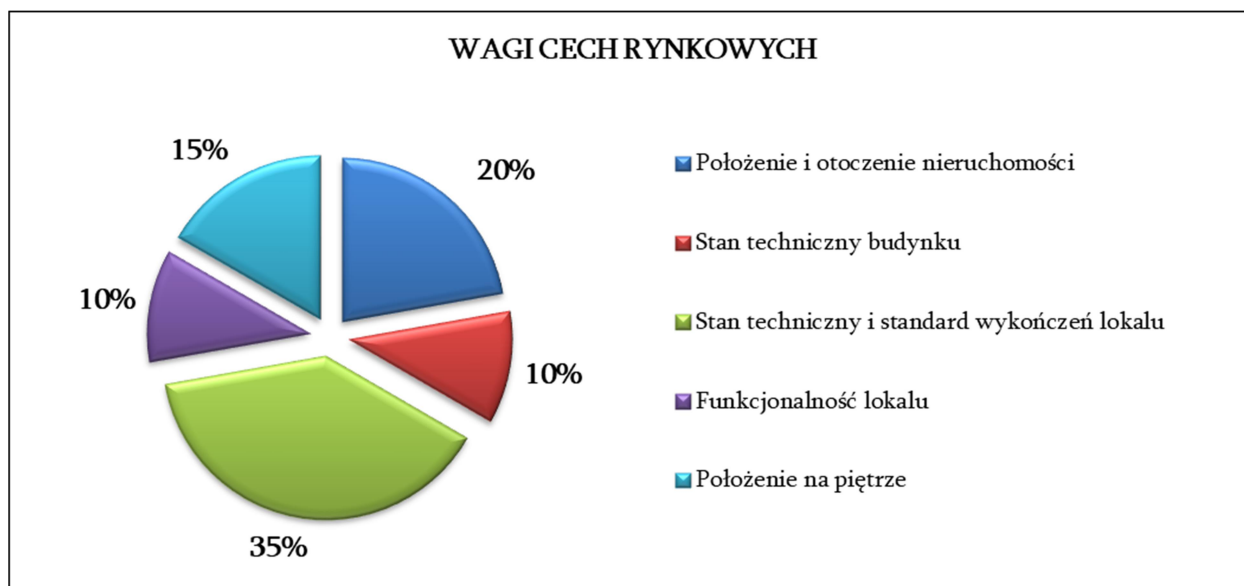
Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen oraz skalę ocen danej cechy określono w odniesieniu do stanu analizowanego segmentu rynku, przy uwzględnieniu wyników analizy statystycznej danych o cenach i cechach rynkowych lokali podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz w oparciu o badanie i obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Statystycznej analizie wpływu cech rynkowych na zmianę cen transakcyjnych dokonano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych oraz badanie cech lokali 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 nieruchomości przedstawiono poniżej:

- Położenie i otoczenie nieruchomości – 20 % – bardzo dobre, dobre, przeciętne, niekorzystne
Pod uwagę brano odległość nieruchomości od głównych centrów administracyjnych, stopień zurbanizowania sąsiedztwa nieruchomości, dostępność punktów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej i terenów zielonych, dostępność komunikacyjną oraz występujące w otoczeniu uciążliwości.
- Stan techniczny budynku – 10 % – dobry, zadowalający, przeciętny, niekorzystny
Pod uwagę brano stan techniczny budynku, rok budowy, prowadzoną gospodarkę remontową oraz standard wykończeń części wspólnych.
- Stan techniczny i standard wykończeń lokalu – 35 % – dobre, zadowalające, przeciętne, niekorzystne
Pod uwagę brano stan techniczny lokalu, prowadzoną gospodarkę remontową, wyposażenie w instalacje oraz standard wykończeń pomieszczeń.

- Funkcjonalność lokalu – 10 % – bardzo dobra, dobra, przeciętna, niekorzystna
Pod uwagę brano rozkład pomieszczeń w lokalu, liczbę pokoi, ekspozycję lokalu na światło słoneczne, wysokość pomieszczeń w lokalu, czy lokal posiada balkon, pomieszczenia przynależne, itp.
- Położenie na piętrze – 15 % – dobre (I piętro), przeciętne (parter), niekorzystne (II piętro)
- Wielkość powierzchni użytkowej lokalu – 10 % – dobra (poniżej 50 m²), przeciętna (od 50 m² do 60 m²), niekorzystna (powyżej 60 m²)

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych:



9.3. Obliczenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 4

W zbiorze cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny, zanotowano:

- średnią jednostkową cenę transakcyjną $C_{\text{ŚR}} = 1\,486 \text{ zł/m}^2$
- minimalną jednostkową cenę transakcyjną $C_{\text{MIN}} = 673 \text{ zł/m}^2$
- maksymalną jednostkową cenę transakcyjną $C_{\text{MAX}} = 2\,127 \text{ zł/m}^2$

Poniżej podano charakterystykę lokali mieszkalnych o minimalnej i maksymalnej jednostkowej cenie transakcyjnej:

- Lokal o minimalnej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego	Lokalizacja	Piętro	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakc. [zł]	Cena jednostk. [zł/m ²]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m ²]
16	2018-07-13	3567/2018	Działowo	parter	53,60	35 000	653	673

Lokal położony jest na parterze w 3-kondygnacyjnym budynku o konstrukcji wielkopłytywowej. Budynek jest nieocieplony. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia wc i przedpokoju.

- Lokal o maksymalnej cenie transakcyjnej

Lp.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego	Lokalizacja	Piętro	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakc. [zł]	Cena jednostk. [zł/m ²]	Zaktualiz. cena jednostk. [zł/m ²]
9	2020-06-02	2021/2020	Książki	1 piętro	61,50	130 000	2 114	2 127

Lokal znajduje się na pierwszym piętrze w 3-kondygnacyjnym budynku wzniesionym w 1985 r. W budynku prowadzona jest prawidłowa gospodarka remontowa. W skład lokalu wchodzi trzy pokoje, kuchnia, łazienka i przedpokój. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 7,60 m² i pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 8,20 m².

W poniższych tabelach przedstawiono charakterystykę wycenianego lokalu mieszkalnego nr 4 z przedstawieniem jego ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych oraz oszacowanie wartości rynkowej lokalu:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Opis
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	niekorzystne	na tle nieruchomości podobnych niekorzystne; budynek pod adresem Działowo 16, w którym mieści się lokal mieszkalny nr 4, zlokalizowany jest w centrum miejscowości, w odległości 7,0 km od centrum Płużnicy oraz 17,1 km od centrum Wąbrzeźna; otoczenie budynku cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny użytkowane rolniczo; w odległości 500 m od budynku przebiega autostrada A1; dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony, w miejscowości znajduje się sklep spożywczo-przemysłowy oraz świetlica wiejska; budynek położony jest bezpośrednio przy drodze powiatowej
2	Stan techniczny budynku	przeciętny	budynek pod adresem Działowo 16 został wybudowany prawdopodobnie w latach 90-tych XX wieku w technologii wielkopłytywowej; prowadzona w budynku gospodarka remontowa jest niewystarczająca, m.in. ocieplone są jedynie ściany szczytowe budynku, a budynek nie posiada wykonanej elewacji; standard wykończeń części wspólnych jest zadowalający

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych przedmiotu wyceny	Opis
3	Stan techniczny i standard wykończeń lokalu	przeciętne	średnioważony stan techniczny lokalu nr 4 jest przeciętny; lokal cechuje się adekwatnym do wieku stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego; poza wymianą okien w 2015 r. oraz położeniem paneli podłogowych w pokojach w 2019 r. w lokalu od ponad dwudziestu lat nie były przeprowadzane większe prace remontowe; standard wykończeń pomieszczeń w lokalu jest niski
4	Funkcjonalność lokalu	przeciętna	lokal nr 4 składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia wc i przedpokoju; z przedpokoju bezpośrednie wejście do pozostałych pomieszczeń; funkcjonalność lokalu ogranicza szeroki przedpokój; lokal posiada dwustronną wystawę okienną – wschodnią i zachodnią; lokal posiada balkon o pow. 2,50 m ² oraz piwnicę o pow. 9,40 m ²
5	Położenie na piętrze	dobrze	lokal nr 4 położony jest na pierwszym piętrze, które w budynkach bez windy jest pierwszym w kolejności wyborem wśród potencjalnych nabywców
6	Wielkość powierzchni użytkowej lokalu	niekorzystna	65,40 m ² ; na tle lokali podobnych niekorzystna; co do zasady im większa wielkość powierzchni użytkowej, tym niższa wartość jednostkowa lokalu

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%	0,0906	0,2863	niekorzystne	0,0906
2	Stan techniczny budynku	10%	0,0453	0,1431	przeciętny	0,0776
3	Stan techniczny i standard wykończeń lokalu	35%	0,1585	0,5010	przeciętne	0,2715
4	Funkcjonalność lokalu	10%	0,0453	0,1431	przeciętna	0,0776
5	Położenie na piętrze	15%	0,0679	0,2147	dobrze	0,2147
6	Wielkość powierzchni użytkowej lokalu	10%	0,0453	0,1431	niekorzystna	0,0453
	SUMA	100%	0,4529	1,4313		0,7773

$$WR_{\text{jednostkowa}} = 1\,486 \text{ zł/m}^2 \times 0,7773 = 1\,155 \text{ zł/m}^2$$

$$WR = 1\,155 \text{ zł/m}^2 \times 65,40 \text{ m}^2 = 75\,542 \text{ zł} \approx 76\,000 \text{ zł}$$

$$WR = 76\,000 \text{ zł}$$

(słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych)

10. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 4 o powierzchni użytkowej 65,40 m², położonego w Działowie 16, gmina Płużnica, powiat wąbrzeski, objętego księgą wieczystą nr TO1W/00028747/2, oszacowana według stanu lokalu na dzień oględzin, tj. 27.11.2020 r. i w poziomie cen na miesiąc grudzień 2020 r., wynosi:

WR = 76 000 zł

(słownie: siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych)



Wartość rynkową prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 4 położonego w Działowie 16, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Uzyskana wartość 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 1 155 zł mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za 1 m² lokali podobnych. Lokalizację budynku pod adresem Działowo 16 na tle nieruchomości podobnych należy ocenić jako niekorzystną. Otoczenie budynku cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny użytkowane rolniczo. W odległości 500 m od budynku przebiega autostrada A1. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony, w miejscowości znajduje się sklep spożywczo-przemysłowy oraz świetlica wiejska. Lokal mieszkalny nr 4 mieści się w budynku wybudowanym prawdopodobnie w latach 90-tych XX wieku w technologii wielkopłytkowej. Prowadzona w budynku gospodarka remontowa jest niewystarczająca, m.in. ocieplone są jedynie ściany szczytowe budynku, a budynek nie posiada wykonanej elewacji. Średnioważony stan lokalu mieszkalnego nr 4 w odniesieniu do stanu lokali podobnych, będących przedmiotem obrotu, jest przeciętny. Lokal cechuje się adekwatnym do wieku stopniem zużycia technicznego i funkcjonalnego, standard wykończeń pomieszczeń w lokalu jest niski. Zgodnie z oświadczeniem upadłej Ewy Chojnackiej – poza wymianą okien w 2015 r. oraz położeniem paneli podłogowych w pokojach w 2019 r., w lokalu od ponad dwudziestu lat nie były przeprowadzane większe prace remontowe. Lokal nr 4 składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia wc i przedpokoju, wszystkie pomieszczenia dostępne są z przedpokoju. Lokal posiada dwustronną wystawę okienną – wschodnią i zachodnią. Lokal posiada balkon o pow. 2,50 m² oraz piwnicę o pow. 9,40 m². Lokal mieszkalny nr 4 położony

jest na pierwszym piętrze budynku, która to kondygnacja w budynkach bez windy jest pierwszym w kolejności wyborem wśród potencjalnych nabywców. Wielkość powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu jest wyższa od średniej zanotowanej w bazie lokali podobnych, co ujemnie przekłada się na jednostkową wartość lokalu. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe lokalu mieszkalnego nr 4 w kontekście cech lokali podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.

11. 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 autor nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich wykorzystujących operat w innym celu, niż ten, 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) Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej i autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte lokalu mieszkalnego lub budynku, w którym lokal jest położony.
- 6) 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. dokumenty i materiały. Rzeczoznawca dokonał ich sprawdzenia, nie odpowiada jednak za fakty ukryte.
- 7) Określona w operacie wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

12. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Postanowienie o ogłoszeniu upadłości z dnia 13.10.2020 r.
- 2) Protokół z oględzin.
- 3) Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Karwowska

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2020 r. w Toruniu

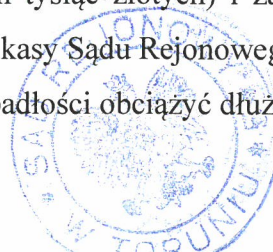
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika **Ewy Chojnackiej**

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość dłużnika Ewy Chojnackiej, zamieszkałej pod adresem: Działowo 16/4, 87-214 Płużnica, PESEL 61051614684, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. określić, że postępowanie upadłościowe będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe;
3. wyznaczyć syndyka w osobie Sylwestra Zięciaka (nr lic. 471), adres: ul. Warszawska 6/5, 87 – 100 Toruń;
4. określić, że funkcje sędziego-komisarza oraz zastępcy sędziego-komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
5. wezwać wierzycieli upadłej Ewy Chojnackiej do zgłaszania wierzytelności syndykowi na adres: ul. Warszawska 6/5, 87 – 100 Toruń w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
6. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej Ewy Chojnackiej, jeżeli nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, do ich zgłaszania w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu;
7. stwierdzić, że podstawę jurysdykcji sądów polskich stanowi art. 3 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz.U.UE.L.2015.141.19 z dnia 5 czerwca 2015 r.), zaś wszczęte postępowanie upadłościowe jest głównym postępowaniem upadłościowym;
8. przyznać syndykowi upadłej Ewy Chojnackiej – Sylwestrowi Zięciakowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w wysokości 1000 zł (jeden tysiąc złotych) i zarządzić niezwłoczną wypłatę tej kwoty tymczasowo ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Toruniu;
9. kosztami postępowania w przedmiocie ogłoszenia upadłości obciążyć dłużnika.



Na oryginale właściwe p.u.u.
Za zgodność
Toruń, dnia 2020-10-21
Sekretarz Sądowy
Adrianna Albert

PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN

Obecni:

- 1) Ewa Chojacka
- 2) Szabela Klimk - Jelonek
- 3) Łukasz Warcholak

Przedmiotem oględzin jest lokal mieszkalny nr 4 położony w Działowie 16, obręb ewidencyjny nr 10 Płachawy, gmina Płużnica. Lokal jest przedmiotem prawa własności. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 75/1179 części.

Lokal jest położony na pierwszym piętrze. Lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczne, wod-kan z sieci gminnej oraz centralnego ogrzewania podłączonego do lokalnej kotłowni. Zgodnie z opiniami p. Ewy Chojackiej z wykazanych prac remontowych w lokalu w ostatnim czasie wykonane zostały:

- 1) wymiana dachu około 2015r.
 - 2) położenie paneli podłogowych w 2018r.
- Najostatszym remontem lokal nie był remontowany od ponad 20 lat.
- Wykonano dokumentację fotograficzną, pomiarową lokal. Na tym oględziny zakończono.

Podpisy:

- 1) Ewa Chojacka
- 2) Szabela Klimk - Jelonek
- 3) Łukasz Warcholak



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Wycen Nieruchomości COMPARATIO
Łukasz Warcholak**

87-100 Toruń, Prejsa 2D / 49

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009502

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 07/10/2020 - 06/10/2021
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
stawnie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 277.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48