

WYCENA ROSZCZENIA

Wycena roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego
sporządzona wg stanu na 11.02.2025 r. na potrzeby związane z
ukończeniem postępowania upadłości konsumenckiej zmarłej
Pani Eweliny Lubańskiej

Autorzy opracowania:

Mgr Norbert Banaszek – prawnik, analityk finansowy.

Warszawa, 21.02.2025 r.

WYCIĄG Z OPRACOWANIA

Wierzyciel: masa upadłości zmarłej Pani Eweliny Lubańskiej	
Przedmiot wyceny	<p>Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego, które będzie przysługiwać masie upadłości zmarłej Eweliny Lubańskiej w sytuacji gdy w ciągu roku od śmierci uprawnionej do lokalu Eweliny Lubańskiej tj. do 29.04.2025 r. (data zgonu uprawnionej Eweliny Lubańskiej to 29.04.2024 r.) jej spadkobiercy nie skorzystają z prawa do zawarcia umowy o ustanowienia na ich rzeczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.</p> <p>W ocenie informacji posiadanych przez Zleceniodawcę zdarzenie takie jest mało prawdopodobne.</p> <p>Wycenę sporządzono wg stanu na dzień 11.02.2025 r. tj. na datę, na którą sporządzono raport z analizy prawa do lokalu.</p>
Cel wyceny	Wycena roszczenia na potrzeby sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłości konsumenckiej zmarłej Pani Eweliny Lubańskiej.
Wartość	<p>Rekomendowana wartość rynkowa roszczenia wg stanu na dzień 11.02.2025 wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>200 000,00 zł</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: dwieście tysięcy złotych.</i></p>
Strony umowy	<p>Zamawiający: Pan Przemysław Furmanek - syndyk masy upadłości Pani Eweliny Lubańskiej;</p> <p>Wykonawca: Lege Advisors Sp. z o.o., Al. W. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa;</p>
Data sporządzenia opinii	21.02.2025 r.

SPIS TREŚCI

1 INFORMACJE WSTĘPNE	3
1.1. Przedmiot i cel opracowania	3
1.2. Podstawa formalna opracowania.....	3
1.3. Zakres opracowania.....	3
1.4. Dane źródłowe.....	3
1.5. Podsumowanie	3
2 UWAGI WSTĘPNE W ZAKRESIE SZACOWANIA WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI.....	4
2.1. Informacje wstępne.....	4
2.2. Wybrane zagadnienia prawne dotyczące wierzytelności.....	5
2.2. Wybrane zagadnienia prawne dotyczące sprawy	7
2.3. Standard wartości.....	7
2.4. Podstawy metodyczne.....	8
3 PODSTAWOWE DANE O WYCENIANYM ROSZCZENIU	8
3.1. Charakterystyka ogólna wycenianego roszczenia	8
4 OSZACOWANIE WARTOŚCI ROSZCZENIA	9
4.1. Założenia do wyceny	9
4.2. Obliczenia	10
5 PODSUMOWANIE – REKOMENDOWANA WARTOŚĆ ROSZCZENIA.....	11
6 UWAGI DOTYCZĄCE OSZACOWANIA	11
7 ZAŁĄCZNIKI	11

1 INFORMACJE WSTĘPNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego, które będzie przysługiwać masie upadłości zmarłej Eweliny Lubańskiej w sytuacji gdy w ciągu roku od śmierci Pani Eweliny Lubańskiej tj. do 29.04.2025 r. (data zgonu uprawnionej Eweliny Lubańskiej to 29.04.2024 r.) jej spadkobiercy nie skorzystają z prawa do zawarcia umowy o ustanowienia na ich rzeczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W ocenie informacji posiadanych przez Zleceniodawcę zdarzenie takie jest mało prawdopodobne. Celem opracowania jest ustalenie wartości rynkowej tego roszczenia na dzień 11.02.2025 r. na potrzeby jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym (upadłość konsumencka).

Wycenę sporządzono wg stanu na dzień 11.02.2025 r. tj. na datę, na którą sporządzono raport z analizy prawa do lokalu.

1.2. Podstawa formalna opracowania

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie Pana Przemysława Furmanka – syndyka masy upadłości zmarłej Pani Eweliny Lubańskiej.

1.3. Zakres opracowania

W opracowaniu zamieszczono podstawowe informacje dotyczące roszczenia, zaprezentowano podstawowe kwestie związane z wyceną wierzytelności, wzory obliczeniowe oraz standard wartości. W zasadniczej części opracowania przedstawiono ogólne założenie do obliczeń oraz przedstawiono wyniki oszacowania.

1.4. Dane źródłowe

Podstawowym źródłem danych do sporządzenia niniejszego opracowania były informacje przekazane przez Zleceniodawcę na temat okoliczności sprawy, w tym między innymi: pisma Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” z dnia 22.05.2024 r. oraz 28.10.2024 r., czy odpis skrócony aktu zgonu.

Na potrzeby niniejszej wyceny została również sporządzona przez Dział Wycen Nieruchomości Lege Advisors Sp. z o.o. analiza przedziału potencjalnej ceny sprzedaży lokalu do której prawami dysponowała zmarła Ewelina Lubańska.

1.5. Podsumowanie

W ramach niniejszego opracowania wyceną objęto roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego na potrzeby ukończenia postępowania upadłości konsumenckiej zmarłej Pani Eweliny Lubańskiej. Wartość roszczenia została oszacowana na kwotę **200 000,00 zł**.

2 UWAGI WSTĘPNE W ZAKRESIE SZACOWANIA WARTOŚCI WIERZYTELNOŚCI

2.1. Informacje wstępne

W literaturze problematyka wycen wierzytelności rozpatrywana jest w dwóch aspektach: wycena na potrzeby sprawozdawczości finansowej oraz wycena na potrzeby sprzedaży.

Wycenę wierzytelności na potrzeby sprawozdań finansowych jednostek gospodarczych regulują przepisy ustawy o rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości Finansowej (MSR/MSSF). Przepisy te zawierają między innymi zasady tworzenia odpisów aktualizujących wartość księgową aktywów finansowych (w tym udzielonych kredytów), zasady ustalania wartości godziwej. Można przyjąć założenie, że stosując zasady szacowania wartości (rozumianej jako cena zbycia) należności regularnych (spłacanych, niezagrożonych) osiągniemy wartość zbliżoną do wartości księgowej. Wartość (rozumiana jako cena zbycia) pakietu, ustalana na potrzeby sprzedaży, może wynosić kilka lub nawet kilkanaście procent wartości nominalnej. Istnieje bowiem prawdopodobieństwo, że już samo wezwanie do zapłaty przekazane dłużnikowi w imieniu własnym przez firmę windykacyjną powoduje spłatę zadłużenia przez kilka procent dłużników, w szczególności z grupy klientów nieprowadzących działalności gospodarczej. Różnica pomiędzy wyceną księgową, a wyceną wartości wynika z różnic w podejściu. W ujęciu księgowym wycena dokonywana jest zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, natomiast wartość (rozumiana jako cena zbycia) opiera się na poszukiwaniu wartości akceptowalnej na rynku. Źródłem regulacji prawnych związanych z wyceną księgową jest konieczność zapewnienia rzetelnej prezentacji sytuacji ekonomicznej jednostki gospodarczej oraz przeciwdziałanie tendencjom kierownictwa do zbyt optymistycznych prezentacji wyników i bieżącej sytuacji finansowej. Powyższe cele są szczególnie istotne dla instytucji finansowych zarządzających środkami tysięcy klientów.

O ile zasady wyceny księgowej należności są uregulowane, o tyle pomimo dynamicznie rozwijającego się rynku wierzytelności, zarówno teoria jak i praktyka nie wypracowały powszechnie stosowanych metod wyceny wartości wierzytelności rozumianej jako cena zbycia w aktualnych warunkach.

Techniki i metody wyceny wierzytelności zależą oczywiście od rodzaju wierzytelności, dłużnika, sytuacji na rynku, itp. W przypadku portfela wierzytelności, to jest dużej liczby wierzytelności wycena opiera się na statystycznych analizach prawdopodobieństwa niewypłacalności dłużników o określonych cechach własnych. Takiej analizie poddawane są szczególnie wierzytelności wobec osób fizycznych (z tytułu kredytów i pożyczek lub niezapłaconych rachunków) lub osób prowadzących indywidualną działalność gospodarczą.

Oszacowanie wartości pojedynczej wierzytelności wymaga szczegółowej analizy kondycji ekonomiczno-finansowej dłużnika. Analiza taka w pierwszej kolejności obejmuje możliwość zaspokojenia wierzytelności z majątku dłużnika. W sytuacji, kiedy jego majątek nie wystarcza na pokrycie spłaty zobowiązań, wycena jest skoncentrowana na analizie możliwości pokrycia spłacanych wierzytelności (w całości lub w ratach) wpływami z działalności operacyjnej, w zakładanym horyzoncie czasowym. W wycenie uwzględnia się zmienność w czasie wartości pieniądza, czyli dyskontuje się na dzień oszacowania wierzytelności przepływy pieniężne wynikających z poniesienia wydatku na nabycie wierzytelności, kosztów dochodzenia oraz z wpływów w wyniku windykacji. Zmienność w czasie wartości pieniądza uwzględnia się poprzez dyskontowanie przepływów pieniężnych związanych z szacowaniem wartości. Dyskontowanie jest procesem odwrotnym do obliczania np. wartości jaką będzie miała za kilka lat lokata złożona dziś w

banku na określony procent. Do dyskonta stosuje się stopę procentową dostosowaną do oczekiwań hipotetycznego inwestora. W przypadku obrotu wierzytelnościami inwestorzy przyjmują do ustalenia opłacalnej dla nich ceny nabycia stopy zwrotu rzędu od kilkunastu do nawet kilkudziesięciu procent. Oczywiście, im większa jest wiarygodność dłużnika tym niższa jest oczekiwana stopa zwrotu przyjmowana do wyceny wierzytelności.

2.2. Wybrane zagadnienia prawne dotyczące wierzytelności

Ogólne zasady obrotu wierzytelnościami wynikają z przepisów kodeksu cywilnego. Zagadnienia dotyczące zmiany wierzyciela, dłużnika oraz ochrony wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika uregulowane zostały w art. 509-534 k.c. Wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią, chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania (art. 509 k.c.). Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Rating, inaczej ocena ryzyka, jest wskaźnikiem pozwalającym ocenić wiarygodność kredytową ocenianego podmiotu gospodarczego lub ryzyko związane z różnymi instrumentami finansowymi.

Przedawnienie roszczeń regulują przede wszystkim przepisy art. 117-125 k.c. (Tytuł VI Przedawnienie roszczeń). Zgodnie z obowiązującym od 9 lipca 2018 r. brzmieniem ww. przepisów:

- 1) jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (czyli również w zakresie udzielanych pożyczek i kredytów oraz odsetek) – trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata (art. 118 k.c.),
- 2) jeżeli zgodnie z Kodeksem cywilnym, w brzmieniu nadanym nowelizacją, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem 9 lipca 2018 r. (tj. wejścia w życie ustawy nowelizującej) – np. w przypadku skrócenia terminu przedawnienia roszczeń z 10 do 6 lat, termin 6-letni liczony jest od 9 lipca 2018 r.
- 3) nowych zasad dotyczących przedawnienia (w tym krótszego 6-letniego terminu) nie stosuje się do roszczeń, których bieg terminu przedawnienia rozpoczął się przed 9 lipca 2018 r. i zgodnie z dotychczasowymi przepisami roszczenie przedawniłoby się wcześniej niż przy zastosowaniu przepisów w brzmieniu nadanym nowelizacją. Należy zatem przeanalizować czy przedawnienie nastąpi wcześniej na podstawie nowych przepisów (6-letni termin przedawnienia liczony od 9 lipca 2018 r. przypadający na koniec roku kalendarzowego tj. 31 grudnia 2024 r.) czy też na podstawie dotychczasowych (stosując 10 letni termin przedawnienia liczony od daty wymagalności roszczenia). Z powyższego można wywnioskować, że w przypadku wszystkich roszczeń wymagalnych przed 31.12.2014 r. zastosowanie znajdą dotychczasowe przepisy, bowiem 10-letni termin przedawnienia upłynie przed 31.12.2024 r., a zatem wcześniej niż przy zastosowaniu nowych przepisów,
- 4) do przysługujących konsumentowi roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych, których terminy przedawnienia są określone w art. 118 i art. 125 § 1 Kodeksu cywilnego, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, w brzmieniu dotychczasowym,
- 5) roszczenia przedawnione przysługujące przeciwko konsumentowi, co do których do dnia wejścia w życie przedmiotowej nowelizacji nie podniesiono zarzutu przedawnienia, podlegają z tym dniem skutkom przedawnienia określonym w kodeksie cywilnym w

znowelizowanym brzmieniu – zatem sąd z urzędu będzie badał przedawnienie takich roszczeń.

W kontekście przedawnienia roszczeń warto przytoczyć regulacje KSH dotyczącą odpowiedzialności zarządu za zobowiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w szczególności art. 299 § 1 zgodnie z którym: „Jeżeli egzekucja przeciwko spółce okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu odpowiadają solidarnie za jej zobowiązania.” Niezależnie od kwestii przesłanek uwalniających członka zarządu od odpowiedzialności (art. 299 § 2 KSH). Przedawnienie roszczeń w trybie odszkodowawczym następuje w okresie trzech lat. Kodeks cywilny w art. 442¹ § 1. Stanowi iż „Roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się/mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. (...)” .

Odsetki „karne”- zgodnie z obowiązującymi przepisami kodeksu cywilnego wyróżniamy odsetki kapitałowe, (art. 359 k.c.) oraz odsetki za zwłokę (np. 481 k.c.). Wyróżniamy odsetki, których źródłem jest sama ustawa tj. ustawowe oraz takie, które mają swoje źródło w umowie tj. umowne. Zarówno odsetki ustawowe jak i umowne mogą występować jako odsetki kapitałowe, albo jako odsetki za opóźnienie.

Odsetki kapitałowe mogą być należne, jako:

- odsetki ustawowe (kapitałowe), które w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych, jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona;
- odsetki umowne (kapitałowe) w wysokości określonej w umowie (nie wyższe jednak, niż odsetki maksymalne), jeśli wysokość odsetek wynika z czynności prawnej,

Odsetki maksymalne (kapitałowe), które w stosunku rocznym odpowiadają dwukrotności wysokości odsetek ustawowych, które z kolei w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych.

Odsetki za opóźnienie mogą być należne jako:

- odsetki ustawowe za opóźnienie, które w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona,
- odsetki umowne za opóźnienie, według określonej stopy procentowej, (nie wyższej jednak, niż odsetki maksymalne za opóźnienie),

Odsetki maksymalne za opóźnienie, które w stosunku rocznym odpowiadają dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, które z kolei w stosunku rocznym są równe sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Powyższe przepisy dotyczące odsetek obowiązują od dnia 1 stycznia 2016 r. Przed tą datą obowiązywały następujące regulacje dotyczące odsetek:

art. 359 k.c. odsetki ustawowe wynosiły 8%

art. 359 kc maksymalne odsetki umowne (np: za korzystanie z cudzego kapitału przy umowie pożyczki, kredytu) wynosiły czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP czyli aktualnie nie 4 x2,5% 10%

art. 481 k.c. ustawowe odsetki za opóźnienie (jeżeli strony nie ustaliły inaczej) w wysokości odsetek ustawowych w rozumieniu art. 359 k.c. czyli 8%

art. 481 kc odsetki umowne za opóźnienie = maksymalne odsetki umowne w rozumieniu art. 359 k.c. czyli max. 10%

2.2. Wybrane zagadnienia prawne dotyczące sprawy

Wg Art. 15 ustęp 2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych: *„W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.”*

Ustawa w art. 2 ust. 5 osoby bliskie definiuje w poniższy sposób:

„5. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.”

Ustawa w art. 15 ust. 4 przewiduje możliwość skorzystania z tego prawa przez rok od śmierci osoby posiadającej to prawo:

„4. Do zachowania o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.”

2.3. Standard wartości

Obowiązkowym elementem opracowania zawierającego oszacowanie wartości majątkowej jest wskazanie standardu (definicji) wartości, w jakiej wartość przedmiotu opracowania została oszacowana. Najogólniej rzecz ujmując wynika to z tego, że przedmiot wyceny może posiadać różne znaczeniowo wartości. Wybór odpowiedniego standardu wartości zależy od celu (albo zamierzonego wykorzystania) wyceny.

Jako standard wartości na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto **„godziwą wartość rynkową”** zdefiniowaną - w Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” wchodzącym w skład Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. W/w „Ogólne zasady wyceny przedsiębiorstw” zawierają trzy inne standardy wartości: wartość sprawiedliwa, wartość inwestycyjna, wartość wewnętrzną.

Wartość inwestycyjna to wartość subiektywna, jaką w zależności od konkretnych wymagań, przedmiot wyceny przedstawia dla danego inwestora, w odróżnieniu od wartości rynkowej, która nie zależy od osoby i jest obiektywna.

Wartość sprawiedliwa to wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział konkretny niekoniecznie zainteresowany przeprowadzeniem transakcji kupujący oraz konkretny niezainteresowany przeprowadzeniem transakcji sprzedający. Kupujący lub sprzedający muszą działać pod przymusem (nakazem).

Wartość wewnętrzną to wartość przedmiotu wyceny, która nie jest oszacowana w związku z konkretną transakcją, a opiera się na wszystkich informacjach nt. przedmiotu wyceny oraz czynnikach zewnętrznych mających wpływ na jego obecną i przyszłą sytuację ekonomiczno finansową.

Godziwa wartość rynkowa definiowana jest jako: „wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział typowy hipotetyczny kupujący i typowy hipotetyczny sprzedający, zainteresowani przeprowadzeniem transakcji i niedziałający pod przymusem lub nakazem”. Ta kategoria wartości zbliżona jest znaczeniowo do „wartości godziwej” zdefiniowanej w art. 28 ust. 6 Ustawy o rachunkowości, jako: „kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami”. Ustawa o rachunkowości nakazuje stosować cenę godziwą do wyceny składników majątku w przypadku, gdy nie można ustalić ceny sprzedaży. Należy wspomnieć, że w/w rozporządzenia MF odwołując się do wartości godziwej określonej w ustawie o rachunkowości określa warunki uznania wartości godziwej za wiarygodną (patrz § 21. ust. 2. rozporządzenia MF). W przedmiotowej wycenie wartość rynkowa rozumiana jest jako cena zbycia pakietu wierzytelności w aktualnym stanie i w panujących warunkach transakcji.

2.4. Podstawy metodyczne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. 2023, poz. 1550 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. Zm.);
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst ujednolicony Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- Zawodowe Standardy Wyceny RICS - styczeń 2014 r. Polska wersja językowa publikowanego przez RICS oryginału, opracowanego w języku angielskim.

3 PODSTAWOWE DANE O WYCENIANYM ROSZCZENIU

3.1. Charakterystyka ogólna wycenianego roszczenia

Opracowanie zostało sporządzone w związku z prowadzonym przed Sądem Rejonowym dla m. Łodzi – Śródmieścia postępowaniem upadłościowym Pani Eweliny Krystyny Lubańskiej o sygnaturze XIV GU p 957/21. Pani Ewelina Lubańska posiadała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zlokalizowanego w województwie łódzkim, w Kutnie przy ulicy Władysława Jagiełły 2, lok. 17. Według udostępnionego odpisu aktu zgonu Pani Ewelina Lubańska zmarła dnia 29.04.2024 r. w trakcie trwania jej postępowania upadłościowego. Do tych okoliczności odnosi się pismo Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” z dnia 22.05.2024 r.:

„2. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z dniem śmierci uprawnionego jednocześnie zgodnie z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osobom najbliższym (spadkobiercom) przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie na ich rzecz

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Roszczenie to może być zgłoszone w terminie jednego roku od dnia śmierci.

Do dnia dzisiejszego do Spółdzielni nie wpłynął żaden wniosek o zawarcie umowy.

Dopiero w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu Spółdzielnia dokonuje sprzedaży przedmiotowego lokalu jako odrębnej własności na podstawie wyceny rzeczoznawcy i dopiero po tej sprzedaży możliwe jest rozliczenie wkładu mieszkaniowego.”

We wspomnianym piśmie Spółdzielnia wskazuje również sposób rozliczenia wkładu mieszkaniowego:

„3. Od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. 31.07.2007 r. wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między wartością rynkową lokalu, a nominalną kwotą umorzenia kredytu.

W przypadku mieszkania po zmarłej Ewelinie Lubańskiej, nominalna kwota umorzenia kredytu wynosiła 128,02 zł.

Wartość rynkowa lokalu ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.”

Spółdzielnia w cytowanym dokumencie wskazała również, że nie posiada informacji o spadkobiercach zmarłej Eweliny Lubańskiej. Kwestia spadkobierców i potencjalnej możliwości skorzystania z wspomnianych uprawnień na podstawie art. 15 ustawy były badane przez Zleceniodawcę - syndyka masy upadłości zmarłej Pani Eweliny Lubańskiej. Według ustaleń syndyka prawdopodobieństwo skorzystania przez spadkobierców z możliwości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest niewielkie.

Według innego pisma Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pionier” z dnia 28.10.2024 r. na dzień 30.09.2024 r. nie było zadłużenia lokalu z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Zgodnie z przepisami prawa, co do zasady majątek upadłej osoby w postępowaniu upadłościowym musi zostać zlikwidowany czyli sprzedany. Z tego powodu, zaistniała potrzeba oszacowania wartości przysługującej masie upadłości roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego.

Na potrzeby niniejszej sprawy została również sporządzona przez Dział Wycen Nieruchomości Lege Advisors Sp. z o.o. analiza przedmiotu potencjalnej ceny sprzedaży wspomnianego lokalu. Z analizy wynika, że oczekiwana cena sprzedaży zawiera się w przedziale 290 000 – 310 000 zł.

4 OSZACOWANIE WARTOŚCI ROSZCZENIA

4.1. Założenia do wyceny

W przypadku gdy w ciągu roku od śmierci uprawnionej do lokalu zmarłej Pani Eweliny Lubańskiej (tj. do 29.04.2025 r.) jej spadkobiercy nie skorzystają z prawa do zawarcia umowy o ustanowienie na ich rzeczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu to wniesiony przez nią do spółdzielni wkład mieszkaniowy będzie podległ rozliczeniu.

W ocenie sytuacji syndyka prawdopodobieństwo zawarcia umowy przez spadkobierców jest niewielkie. Na potrzeby wyceny przyjęto jednak, że skoro nie można go wykluczyć, to istnieje ryzyko wystąpienia takiego zdarzenia. Z dostępnych informacji wynika, że do tej pory nikt ze spadkobierców nie podjął takich działań, a czas na zawarcie umowy upływa w rok po śmierci pani Lubańskiej tj. 29.04.2025. Przyjęto założenie, że im krótszy pozostały okres na zawarcie umowy tym

ryzyko jest mniejsze i określono je proporcjonalnie do czasu pozostałego na zgłoszenie chęci zawarcia takiej umowy.

Wycenę sporządzono wg stanu na dzień 11.02.2025 r. tj. na datę, na którą sporządzono raport z analizy prawa do lokalu. Jako wartość prawa do lokalu przyjęto wartość środka przedziału z przeprowadzonej analizy 290 000 zł – 310 000 zł, tj. 300 000,00 zł.

Przyjęto założenie, że lokal nie ma i do momentu sprzedaży nie będzie miał zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przyjęto również, że sprzedaż lokalu i rozliczenie wkładu mieszkaniowego będzie miało miejsce 1,5 roku od dania na którego uwzględniono stan do sporządzenia wyceny.

W związku z powyższym mając na uwadze perspektywę potencjalnego nabywcy wartość roszczenia będzie odpowiadać wartości środków, które będzie można pozyskać z rozliczenia wkładu mieszkaniowego z uwzględnieniem faktu, że zwrot środków nastąpi po pewnym czasie oraz związanych z tym procesem ryzyk.

4.2. Obliczenia

Do obliczeń wykorzystano następujące dane:

- Potencjalna cena sprzedaży mieszkania jako środek przedziału z przeprowadzonej analizy tj. **300 000,00 zł.**

- Nominalna kwota umorzenia kredytu (będąca do potrącenia przez Spółdzielnię z ceny uzyskanej ze sprzedaży mieszkania): **128,02 zł;**

- Zakładane zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w momencie sprzedaży lokalu: **0 zł;**

- Przyjęta stopa dyskontowa: **12%;**

- Zakładany czas rozliczenia (zwrotu) wkładu mieszkaniowego: **1,5 roku;**

- Ilość minionych dni na zawarcie umowy przez spadkobierców na dzień uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny: **288 dni;**

- Ryzyko z tytułu możliwości skorzystania z prawa zawarcia umowy ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu: **21,1% ((365-288)/365);**

Podsumowując jako wartość wycenianego roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego przyjęto kwotę potencjalnej ceny sprzedaży pomniejszonej o nominalną kwotę umorzenia kredytu i zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz z uwzględnieniem faktu uzyskania środków dopiero za jakiś czas (poprzez dyskontowanie) oraz ryzyka możliwości zawarcia umowy przez spadkobierców.

$$W_z = (1-r) * ((C_N - U - O) / (1+d^n))$$

Gdzie:

W_z – wartość roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego;

U – nominalna kwota umorzenia kredytu (do potrącenia przez Spółdzielnię);

C_N – zakładana cena sprzedaży nieruchomości;

O – zakładana suma opłat eksploatacyjnych na moment sprzedaży nieruchomości;

r – ryzyko z tytułu możliwości wykorzystania prawa do zawarcia umowy przez spadkobierców;

d – stopa dyskontowa;

n – czas na uzyskanie wkładu mieszkaniowego (środków pieniężnych)

$$W_z = (1-0,211) * ((300\ 000,00\ \text{zł} - 128,02\ \text{zł} - 0\ \text{zł}) / (1+0,12^{1,5})) = 0,7890 * (299\ 871,98\ \text{zł} / 1,1853) \\ = 199\ 622,03\ \text{zł}.$$

W zaokrągleniu do pełnych tysięcy: **200 000,00 zł.**

5 PODSUMOWANIE – REKOMENDOWANA WARTOŚĆ ROSZCZENIA

Rekomendowana godziwa wartość rynkowa roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego na potrzeby ukończenia postępowania upadłości konsumentki zmarłej Pani Eweliny Lubańskiej wg stanu na dzień 11.02.2025 r. wynosi

200 000,00 zł

Słownie: dwieście tysięcy złotych.

6 UWAGI DOTYCZĄCE OSZACOWANIA

Niniejsze opracowanie wykonano przy zastosowaniu najwyższej staranności i w najlepszej wierze w oparciu o dokumentację otrzymaną od Zleceniodawcy. Zleceniodawca oraz osoby trzecie powinny mieć na uwadze, że przedstawione oszacowanie może być obarczone ryzykiem, wynikającym z prawdopodobieństwa przyjętych w oszacowaniu założeń.

7 ZAŁĄCZNIKI

1. Raport z analizy prawa do lokalu znajdującego się w Kutnie, przy ul. Władysława Jagiełły 2, lok. 17, 11.02.2025 r. (załącznik fizycznie odrębny).