

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 3,
STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W BEŁCHATOWIE W
BUDYNKU PRZY ULICY OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 308, WRAZ Z UDZIAŁEM W
WYSOKOŚCI 6880/121825 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR
473/1, 473/5 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH
BUDYNKU I URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI
LOKALI,

KSIEGA WIECZYSTA PT1B/00037334/0



AUTORZY OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;



Data opracowania: 13 STYCZNIA 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 3, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W BEŁCHATOWIE W BUDYNKU PRZY ULICY OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 308, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 6880/121825 CZĘŚCI, W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU NR 473/1, 473/5 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI LOKALI, KSIĘGA WIECZYSTA PT1B/00037334/0

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu nr 3 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali Dz. U. z 2019 r. poz. 737,1309, 1469.) wraz z udziałem w wysokości 6880/121825 w prawie własności działek gruntu nr 473/1, 473/5 w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 308, oraz z udziałem w wysokości 3440/121825 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal usytuowany na I kondygnacji (parter) i składa się z:

- 3 pokoi,
- kuchni,
- łazienki
- wc,
- przedpokoju,

o łącznej powierzchni 68,80 m².

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości przysługuje Krzysztofowi Dyla, który nabył to prawa na podstawie umowy o podział majątku wspólnego akt notarialny 15241/2019 z dnia 30 października 2019 roku.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu nr 3 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 6880/121825 części, w prawie własności działki gruntu nr 473/1, 473/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość prawa własności lokalu nr 3 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 6880/121825 części, w prawie własności działek gruntu nr 473/1, 473/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 308, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

W_{RL} = 170 000 zł

słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych

5. Istotne daty dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	13 stycznia 2020 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	09 stycznia 2020 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	02 stycznia 2020 roku.
Data oględzin i wykonania zdjęć:	02 stycznia 2020 roku.

6. Autor operatu:

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno – prawne	4
3.3 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	8
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	9
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
6.1 Wybór metodologii wyceny	13
6.2 Sposób wyceny	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
8.1 Określenie trendu czasowego	20
8.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym	20
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	22
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22

Załączniki:

1. Kopia rzutu przedmiotowego lokalu;
2. Kopia aktu notarialnego nr rep 15241/2019 z dnia 03 października 2019 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości.

- a. rodzaj nieruchomości: samodzielny lokal nr 3 stanowiący odrębną nieruchomość, 6880/121825 w prawie własności działki gruntu nr 473/1, 473/5 w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 308, oraz z udziałem w wysokości 6880/121825 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- b. położenie lokalu: Bełchatów, Osiedle Dolnośląskie 308 m .3
- c. powierzchnia lokalu: 68,80 m²
- d. usytuowanie lokalu: parter (I kondygnacja)
- e. ekspozycja okien: zachód.
- f. księga wieczysta lokalu: PT1B/00037334/0,
- g. księga wieczysta działki gruntu: PT1B/00017610/3 – dz. 473/1, PT1B/00036945/9 – dz. 473/5

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności do lokalu nr 3 stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości 6880/121825 części, w prawie własności działki gruntu nr 473/1, 473/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 308.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu nr 3 stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości 6880/121825 części, w prawie własności działki gruntu nr 473/1, 473/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 308, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2019 r. poz. 270, 492, 801, 1309, 1589, 1716, 1924, 2020) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 737, 1309, 1469.) -UoWL;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014 Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z późn. zm.) -RWNSOS;
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495.) - KC;
6. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, 1469, 1495, 1649, 1655, 1798, 1802, 1818, 2070, 2089, 2128, 2217) - KPC;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 498, 912, 1495, 1655, 1802, 2089, 2217.) –UPUiN;

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – do dobrowolnego stosowania;
2. Oględziny lokalu oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 21 stycznia 2017 roku;
3. Uchwała nr XVII/121/11 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 24 listopada 2011 r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa;
4. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 21 stycznia 2017 (wnętrze lokalu bez zmian na datę oględzin 02 stycznia 2019) oraz 02 stycznia 2019 roku (budynek z zewnątrz);
5. Badanie księgi wieczystej z dnia 02 stycznia 2019 roku;
6. Badanie z ewidencji gruntów z dnia 02 stycznia 2019 roku;
7. Badanie kartoteki lokali z dnia 02 stycznia 2019 roku;
8. Informację o lokalu oraz budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal uzyskane z PGM Sp. z o.o w Bełchatowie;
9. Baza transakcji WALOR;
10. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Data sporządzenia operatu:	13 stycznia 2020 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	09 stycznia 2020 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	02 stycznia 2020 roku.
Data oględzin i wykonania zdjęć:	02 stycznia 2020 roku.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PT1B/00037334/0

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: miejscowość Bełchatów

Ulica: Osiedle Dolnośląskie 308.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: lokal mieszkalny numer 3 składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji, przedpokoju.

Przyłączenie: /00017610/

Odrębność: tak.

Pole powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 68,80 m²

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Udział związany z własnością lokalu:

Każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr 3 służy prawo współużytkowania wieczystego do dnia 2097-07-24 działki Nr 473/1 o obszarze 0,0338 ha objętej kw nr 17610 i działki nr 473/5 o obszarze 0,1520 ha objętej kw nr 36945.

Dział II: Własność

REP.C. / NOTA / 859156 / 19 - 2019-10-03, 17:55:14

1 DZ. KW. / PT1B / 10297 / 19 / 1 - 2019-10-04, 09:46:35 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓLWŁASNOŚCI¹

¹ Wzmianka dotyczy zmiany właściciela zgodnie z aktem notarialnym – nr rep 15241/2019 z dnia 03 października 2019 roku umowy o podział majątku wspólnego właścicielem nieruchomości **w całości jest Krzysztof Dyla** (kopia aktu w załączniku nr 2 do wyceny)

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości przysługuje na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Magdalenie Żółtak Dyła oraz Krzysztofowi Dyła, którzy nabyli te prawa na podstawie umowy sprzedaży lokalu akt notarialny numer rep A 6359/2007 z dnia 02 sierpnia 2007 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Nabywca lokalu obowiązany jest korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i utrzymywać go w należytych stanie, a w razie zniszczenia doprowadzić go do stanu pierwotnego.

Czyni się wzmiankę o wszczęciu przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Bełchatowie egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie KM 1393/15.

Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela w sprawie KM 1477/15 do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą.

Czyni się wzmiankę o ogłoszeniu upadłości dłużnika Krzysztofa Dyły w celu likwidacji majątku

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 225 930,00 (dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści) zł tytułem zabezpieczenia spłaty rat kapitałowych, odsetkowych, odsetek za opóźnienie i zwłokę i koszty postępowania egzekucyjnego z tytułu kredytu udzielonego umową nr KH/5562/06/2007 z dnia 27 lipca 2007 roku na rzecz Bank Millennium Spółka Akcyjna, Warszawa.

b) Badanie ewidencji gruntów

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
473/1	259	BELCHATÓW OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 308	tereny mieszkaniowe	B	0.0338	0.0338	PT1B/00017610/3 REP.A 6359/07 WGA.6826.8.2013
Id działki: 100101_1.0012.473/1		Wartość gruntów:		Rejon statystyczny 630656			
473/5	259	OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 308	tereny mieszkaniowe	B	0.1520	0.1520	PT1B/00038945/9 REP.A 6359/07 WGA.6826.8.2013
Id działki: 100101_1.0012.473/5		Wartość gruntów:		Rejon statystyczny 630656			

c) Badanie kartoteki lokali

Nr ewid. lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Liczba i rodz. pom. przynależnych (*)	Pole pow. [m ²] użytk. / przynależ.	Wartość [tys. zł]	Nr KW lub inny dok.
3	BEŁCHATÓW OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 308/3	Mieszkalny	4		68.80	18.00	KW 37334 REP.A 6359/07
Id. lokalu : 100101_1.0012.607_BUD 3_LOK Numer kondygnacji na której znajduje się gł. wejście do lok.: Jednostki gruntowe: G.264 Jednostka budynkowa: Jednostki lokalowa: L.2010 Pomieszczenia przynależne :							

(*)

UWAGA!**Kwestia udziału w gruncie związanego z prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego.**

We wskazanej powyżej dokumentacji jako forma władania gruntem nadal widnieje prawo użytkowania wieczystego gruntu, co jest niezgodne ze stanem faktycznym. Bowiem zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 z późn. zm.), co do zasady, dnia 01.01.2019 r. nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zasadniczo przekształca się w prawo własności tych gruntów z dniem 1 stycznia 2019 roku. Następuje to więc wraz z konkretną wyznaczoną przez ustawodawcę datą z mocy samego prawa. Jeśli mamy do czynienia ze współużytkowaniem wieczystym, wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości we współużytkowaniu wieczystych (art. 1 ust. 4). Istniejące w dacie przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości, obciążenia udziałów w prawie współużytkowania wieczystego – obciążeniami udziałów we współwłasności, a prawa związane z użytkowaniem wieczystym – stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości (art. 1 ust. 6). Ustawodawca zdecydował się na przekształcenie działające z mocy samego prawa (ex lege), niepotwierdzanego nawet decyzją administracyjną o charakterze deklaratoryjnym, lecz jedynie zaświadczeniem, wydawanym przez stosowne organy administracyjne. Przekształcenie jest co do zasady odpłatne. Opłata za przekształcenie ma być równa dotychczasowej opłacie rocznej. Co do zasady skraca się jednak okres pobierania tej opłaty do 20 lat, licząc od dnia przekształcenia, Oznacza to, biorąc pod uwagę najczęstszą datę wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego (tj. 5.12.2089 r.), skrócenie okresu pobierania tych opłat o lat 50 (2089 – 2039).

Przewiduje się dwuetapową procedurę formalizującą przekształcenie użytkowania wieczystego we własność w trybie omawianej ustawy. W pierwszym etapie zaświadczenie jest wydawane przez właściciela gruntu odrębnie dla każdego udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z wyodrębnionym lokalem (a więc osobno dla każdej księgi lokalowej), a w drugim etapie następuje ujawnienie przekształcenia odrębnie w każdej księdze lokalowej, na podstawie ww. zaświadczenia

Procedura ta po wejściu w życie projektowanej nowelizacji będzie obejmować już cztery etapy:

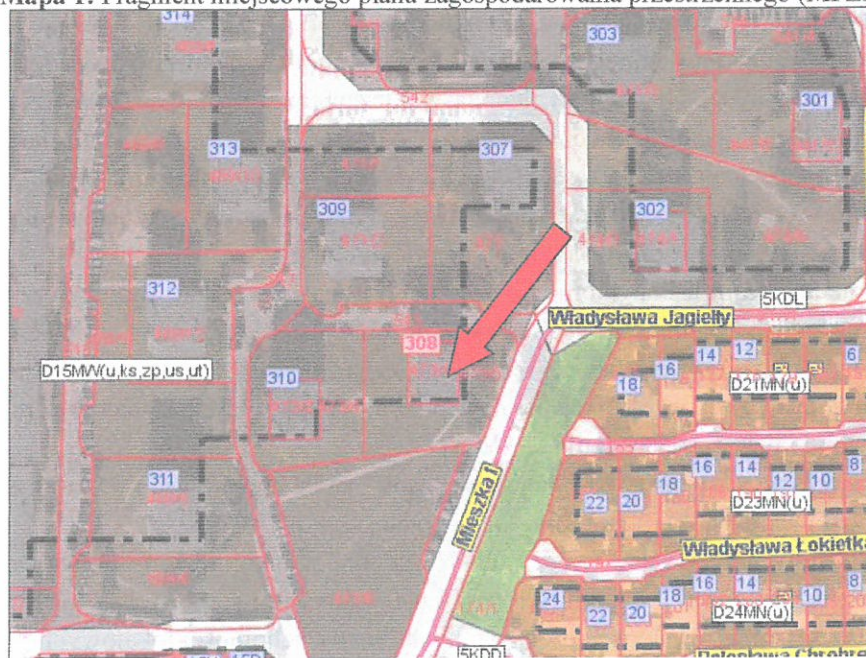
- 1)zaświadczenia wydawane dla nieruchomości macierzystej,
- 2)ujawnienie przekształcenia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej,
- 3)zaświadczenia dla nieruchomości lokalowych (art. 4 ust. 1 u.p.p.u.w.),
- 4)ujawnienie wysokości opłat w księgach prowadzonych dla nieruchomości lokalowych.

Tu należy jednak wskazać, iż udział w nieruchomości wspólnej, niezależnie od tego, czy jest udziałem w prawie własności, czy też w prawie użytkowania wieczystego, pozostaje poza treścią czynności cywilnoprawnej oraz poza treścią wniosku wieczystoksięgowego. Sytuacja ta przypomina wkład budowlany, będący prawem nierozdzielnie związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, znajdujący się jednak poza treścią czynności prawnych dotyczących samego lokalu. Akcesoryjność bowiem udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością nieruchomości lokalowej powoduje, że nie ma możliwości, aby udział taki przy dokonywaniu czynności np. pominać (jak np. udział w nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową w przypadku nieruchomości gruntowych). Akcesoryjność udziału w nieruchomości wspólnej jest bezdyskusyjna, zarówno w literaturze przedmiotu, jak i orzecznictwie. Warta odnotowania w tym miejscu jest uchwała Sądu Najwyższego (7) z 25.08.2017 r., III CZP 11/17, LEX nr 2340562, w której stwierdzono, że nawet „upływ terminu, na który zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego gruntu, nie powoduje wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku położonym na tym gruncie”. Jest to więc akcesoryjność tego rodzaju, że prawo własności ma charakter nadrzędny, a udział w nieruchomości wspólnej zdecydowanie podrzędny i służebny. Akcesoryjność oznacza w tym wypadku również to, że aktualny status prawny udziału w nieruchomości wspólnej jest obojętny dla statusu prawnego prawa własności takiego lokalu. Na gruncie ustawy przekształceniowej z 2005 r. nikt nie miał jednak wątpliwości, że możliwy był obrót lokalem w sytuacji, w której wydana została konstytutywna decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu w prawo własności mimo braku ujawnienia takiej zmiany w księdze wieczystej macierzystej oraz dziale I-Sp księgi wieczystej lokalowej. Tym bardziej więc na gruncie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie powinno ulegać wątpliwości, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, które następuje z mocy samego prawa i jest jedynie potwierdzane zaświadczeniem o charakterze deklaratoryjnym, jest obojętne dla samego statusu prawa własności lokalu, który cały czas pozostaje niezmienny.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z zapisami Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w Bełchatowie uchwalonego przez Radę Miejską w Bełchatowie UCHWAŁA NR XVII/121/11 z dnia 24 listopada 2011 r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa – obszaru osiedla Dolnośląskiego, w planie tym nieruchomość z przedmiotowym lokalem posiada przeznaczenie symbol planu **D15MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

Mapa 1: Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP).



5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Bełchatów jest miastem powiatowym, położonym w województwie łódzkim. Bliska odległość od Łodzi (50 km) oraz Warszawy (150 km), a także położenie na szlaku drogi krajowej nr 8 relacji Warszawa - Wrocław, powodują, iż Bełchatów jest, ważnym dla województwa łódzkiego, ośrodkiem komunikacyjnym. Przez miasto prowadzą również dwie drogi wojewódzkie: nr 485 relacji Pabianice – Bełchatów oraz nr 484 relacji Buczek - Bełchatów – Kamieńsk.

Obecność w odległości 10 km od miasta, największego w Polsce zagłębia paliwowo - energetycznego, w którego skład wchodzi PGE Kopalnia Węgla Brunatnego "Bełchatów" S.A oraz PGE Elektrownia "Bełchatów" S.A sprawia, że Bełchatów jest jednym z najważniejszych ośrodków przemysłowych w regionie.

Szacowana nieruchomość położona jest w południowej części miasta na terenie największego bełchatowskiego osiedla – Osiedla Dolnośląskiego. Teren przed budową osiedla był typowo rolniczy, częściowo pokryty lasami i stawami. Osiedle zaczęło powstawać w 1977 r., cały jego rozwój był związany z rozbudową pobliskiego kombinatu górniczo-elektrycznego. Pierwsze bloki powstawały u zbiegu ul. Lipowej, Wojska Polskiego i ronda. Dalej w 1981 r. stanęły domy u zbiegu ulicy Wojska Polskiego i nowej powstałej Al. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego, w następnych latach, do 1986 r. powstały bloki przy Al. Wyszyńskiego, a pięć bloków 102, 130, 304a i 304b oraz 305 powstały na początku lat dziewięćdziesiątych. Wszystkie z nich zostały zbudowane z tzw. wielkiej płyty, niektóre były ocieplone wełną mineralną i przykryte płytami z azbestu, które są sukcesywnie likwidowane. Oprócz bloków na osiedlu znajdują się domki jednorodzinne.

Na osiedlu istnieje kilka placówek oświatowych od poziomu przedszkola (Przedszkole samorządowe nr 5 im. Jana Brzechwy, Przedszkole samorządowe nr 7 im. Krasnala Hałabały) poprzez szkoły podstawowe - Szkoła Podstawowa nr 8 im. Jana Brzechwy, Szkoła Podstawowa nr 9 im. Aliny i Czesława Centkiewiczów, gimnazja - Publiczne Gimnazjum nr 3 im. Włodzimierza Puchalskiego (mieszczące się w budynku dawnej Szkoły Podstawowej nr 10, zlikwidowanej w 2004 roku), Publiczne Gimnazjum nr 2 im. Adama Mickiewicza po szkołę średnią - III Liceum Ogólnokształcące im. Adama Mickiewicza. Na osiedlu znajduje się placówka kulturalna - filia „Gwarek” Miejskiego Centrum Kultury, gdzie swoją siedzibę ma górnicza orkiestra oraz oddział nr 2 bełchatowskiej Miejskiej i Powiatowej Biblioteki Publicznej.

Osiedle Dolnośląskie ma bazę sportową która składa się m.in. z:

- Miejskich Kortów Tenisowych przy ul. Edwardów 8 oddanych do użytku 1 maja 2004 roku. Obiekt wyposażony jest w oświetlenie, co umożliwia korzystanie z niego do późnych godzin wieczornych
- Ludowego Sportowego Klubu Kolarskiego przy ul. Edwardów 5
- Miejskiego Lodowiska przy ul. Edwardów 8, które zostało oddane do użytku 30 listopada 2008 roku
- Orlik oraz boisko do piłki siatkowej i koszykowej przy Szkole Podstawowej nr 8

W centrum osiedla powstał w ostatnich latach park miejski im. Jana Nowaka Jeziorańskiego, skwer u zbiegu ulic Edwardów i Wyszyńskiego oraz skwer przy blokach 319, 331 i 332.

Do lat 90. osiedle Dolnośląskie było typowym osiedlem sypialnianym, którego mieszkańcy pracowali, uczyli się, a wszystkie inne sprawy załatwiali w centrum Bełchatowa lub targowisku przy ulicy Wojska Polskiego. W drugiej połowie lat 90. XX wieku powstało wiele sklepów, głównie spożywczych (np. Biedronka),

ale także specjalistycznych, oraz lokali gastronomicznych (m.in. puby, pizzerie, restauracja McDonald's) i innych punktów usługowych (np. stacja benzynowa BP).

Mapa 3: Lokalizacja oraz otoczenie przedmiotowej nieruchomości



Budynek z przedmiotowym lokalem usytuowany jest w południowej części osiedla. Dojazd do budynku uliczką osiedlową Mieszka I, która od strony południowej łączy się z Aleją Wyszyńskiego. Pomiędzy budynkami zagospodarowane tereny zieleni. Osiedle jest dobrze zagospodarowane, bezpośrednio naprzeciwko budynku miejsca parkingowe dla mieszkańców. Najbliższa komunikacja miejska – przystanek autobusowy u zbiegu Mieszka I i Alei Wyszyńskiego.

Zdjęcia 1-2: Otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal jest budynkiem 5-kondygnacyjny o konstrukcji przemysłowej – wielopłytkowe, rok budowy 1985-1986. Budynek wielopłytkowy, ławy fundamentowe – żelbetowe, ściany nośne – prefabrykowane żelbetowe, strop – prefabrykowana płyta żelbetowa, dach – prefabrykowane płyty panwiowe. W budynku są następujące instalacje z sieci miejskiej – wod-kan, c.o., cw,

Operat szacunkowy prawa własności lokalu nr 3 – Bełchatów, Osiedle Dolnośląskie 308

elektryczna, telewizja kablowa. Docieplenie ścian budynku, stropodachu wykonane zostało w 2011 roku, natomiast remont klatki schodowej był przeprowadzone w 2016 roku.

Zdjęcia 3-5: Budynek w przedmiotowym lokalem



Budynek z przedmiotowym lokalem posadowiony jest na działce gruntu nr 473/1 o powierzchni 338 m², budynek właściwie znajduje się w granicach przedmiotowej działki. Dostęp do drogi dojazdowej oraz dojście do budynku zapewnione poprzez działkę 473/5.

Mapa 4: Działki, na których znajduje się budynek z przedmiotowym lokalem.



Opis lokalu mieszkalnego

Kondygnacja – I (parter).

Usytuowanie okien: zachód.

Struktura lokalu:

Pomieszczenia: lokal rozkładowy składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienka, wc oraz przedpokoju (rzut rozkładu lokalu w załączniku).

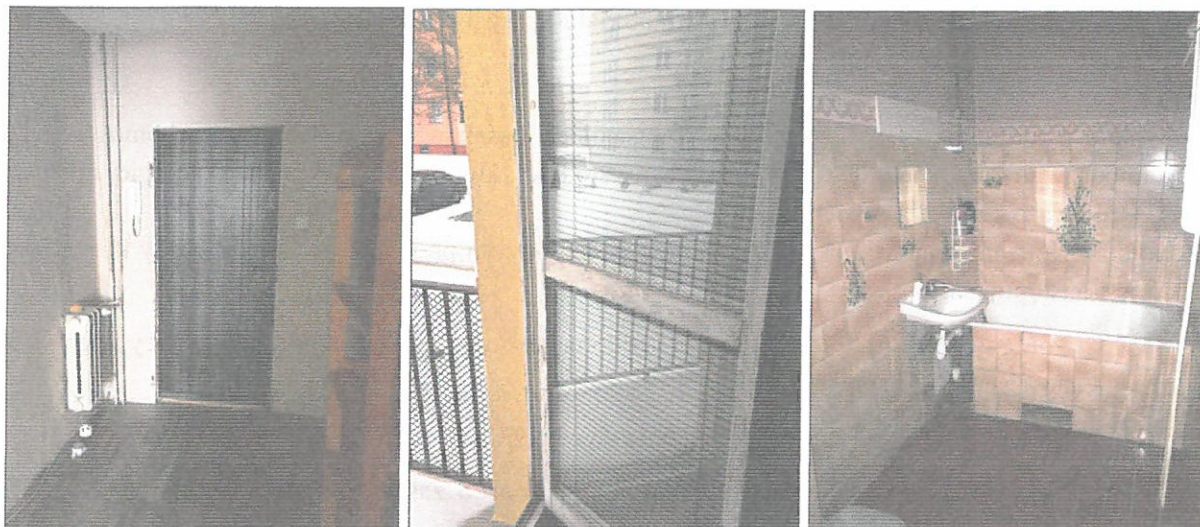
Powierzchnia użytkowa: zgodnie z zapisami księgi wieczystej wynosi 68,80 m²

Opis wykończenia elementów lokalu na podstawie poprzednich oględzin – stan bez zmian:

Lokal w stanie do kapitalnego remontu, niezamieszkały, nieużytkowany. Drzwi zewnętrzne wymienione, nowego typu. Wejście do lokalu z wydzielonego dodatkowo zamykanego korytarza oddzielającego mieszkania od klatki schodowej. Stolarka okienna drewniana w złym stanie technicznym. Stolarka drzwiowa wewnętrzna częściowo wymieniona (futryny niewymienione). Grzejniki żeliwne starego typu. Na podłogach deski drewniane w złym stanie. Na ścianach częściowo tapety częściowo ściany malowane, tynki cementowo-wapienne. W łazience i WC widoczna wilgoć na ścianach (zacieki). W łazience glazura terakota starego typu do wymiany, w wc – nowego typu. W kuchni na ścianach boazeria. Balkon pokryty terakotą.

Zdjęcia 6-14: Wnętrze lokalu.





6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z **art. 151. 1. UoGN**, „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”.

Mając na uwadze cel wyceny zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 498, 912, 1495, 1655, 1802, 2089, 2217.) - UPUiN, a w szczególności art. 313. 2. O następującej treści: „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.”

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wartość rynkowa nieruchomości winna być określona dla optymalnego sposobu jej wykorzystania, który jest fizycznie wykonalny, a jego realizacja zarówno pod względem prawnym jak i technicznym jest dopuszczalna i ekonomicznie uzasadniona.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny.
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym.
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości.
- Zakres wyceny.
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu.

- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny.
- Stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI , procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostaną prawa własności do lokali mieszkalnych (rynek wtórny) stanowiących odrębne nieruchomości, w budynkach wielorodzinnych 5 kondygnacyjnych z lat 70/80-tych z terenu osiedla Dolnośląskiego w Bełchatowie.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- piętro, na jakim zlokalizowany jest lokal;
- standard wykończenia lokalu,
- otoczenie.

Wpływ takich cech jak:

- lokalizacja (Osiedle Dolnośląskie);
- struktura lokalu – lokale 3 pokojowe;
- powierzchnia użytkowa lokalu (lokale 61-69 mkw)
- pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska;
- układ funkcjonalny;
- forma władania – nieruchomości lokalowe.

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Cechy różnicujące oraz przyjmowane przez nie stany, są opisane w Tabeli 1, poniżej. Opisy te wynikają z cech lokali porównawczych.

Tabela nr 1: Opis cech rynkowych: Każdej z cech przypisano stopnie (grupy) w skali wartości:

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Lokal wykończony materiałami dobrej jakości, brak znacznych śladów użytkowania w lokalu. W lokalu, we wszystkich pomieszczeniach zostały przeprowadzone prace remontowo-modernizacyjne na przestrzeni ostatnich 5 lat. W lokalu wymienione instalacje. Lokal niewymagający nakładów na remont; może wymagać odświeżenia.
		Średni	Materiały wykończeniowe typowej (średniej) jakości. Lokal wymagający nakładów na remont (części pomieszczeń) o średnim zakresie. W lokalu na przestrzeni ostatnich 6-10 lat zostały przeprowadzone prace remontowe w odniesieniu do części pomieszczeń.
		Niski	Lokal w stanie do kapitalnego remontu w odniesieniu do elementów wykończenia jak i instalacji. Materiały wykończeniowe typowej lub niskiej jakości. Zużycie techniczne materiałów powyżej 50%.
2	Piętro	Bardzo dobre	Lokal położony na I i II piętrze w budynku V kondygnacyjnym.
		Dobre	Lokal położony na III piętrze w budynku V kondygnacyjnym.
		Średnie	Lokal położony na IV piętrze i na parterze w budynku V kondygnacyjnym.
3	Otoczenie	Dobre	W bezpośrednim otoczeniu brak hałasu czy innych uciążliwości jednocześnie bliskość terenów zielonych – park, zieleniec itp.
		Średnie	W otoczeniu występują uciążliwości w postaci bliskości ruchliwych ulic czy też obiektów mogących stanowić uciążliwość dla mieszkańców.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólna
charakterystyka
ryнку lokalnego

Bełchatów – miasto w województwie łódzkim, siedziba powiatu bełchatowskiego. Położone na Wzniesieniach Południowo-mazowieckich, w mezoregionie Wysoczyzna Bełchatowska nad rzeką Rakówką, ok. 50 km na południe od Łodzi i ok. 25 km na zachód od Piotrkowa Trybunalskiego. Bełchatów jest jednym z 312 miast należących do Związku Miast Polskich. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa piotrkowskiego. 17 października 2014 r. miasto miało 59 025 mieszkańców. Piąte pod względem ludności miasto województwa łódzkiego. Przez Bełchatów biegną ważne szlaki komunikacyjne: Kielce–Wrocław, Wrocław–Lublin. droga krajowa oraz drogi wojewódzkie. Projektowane autostrady znajdują się również blisko miasta. Przez Bełchatów prowadzi 37,8 km dróg krajowych i wojewódzkich oraz 85 km dróg miejskich i osiedlowych. Drogi prowadzące przez Bełchatów:

- droga krajowa nr 74: relacji S8–Wieluń–Bełchatów–A1–Piotrków Trybunalski–Kielce–Zamość–granica państwa (UA)
- droga wojewódzka nr 484: relacji Buczek–Bełchatów–Kamieńsk
- droga wojewódzka nr 485: relacji Bełchatów–Wadlew–Pabianice

Przez Bełchatów przebiega linia kolejowa z Rogowca (kopalni i elektrowni „Bełchatów”) do Piotrkowa Trybunalskiego (obecnie tylko ruch towarowy). Od stycznia 1987 do kwietnia 2000 Bełchatów posiadał pasażerskie połączenie kolejowe z Piotrkowem Trybunalskim. W niedalekiej przyszłości – oddalone 30 km od miasta – lotnisko wojskowe w Łasku, gdzie znajduje się nowoczesna baza lotnicza i stacjonują F-16, zostanie przekształcone w lotnisko towarowe.

Niedaleko od miasta (10 km) znajduje się największe w Polsce zagłębienie paliwowo-energetyczne, w skład którego wchodzi Kopalnia Węgla Brunatnego „Bełchatów” oraz Elektrownia Bełchatów. Bełchatów jest jednym z dwóch najważniejszych miast PBOP. 8 maja 2013 w Bełchatowie oddano do użytku nową siedzibę koncernu PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. Obiekt został wybudowany kosztem ok. 50 mln. zł, na osiedlu Binków przy ul. Węglowej 5. Jego architektura nawiązuje do wyglądu przekroju kabla energetycznego. Jest największym i najnowocześniejszym budynkiem biurowym w Bełchatowie.

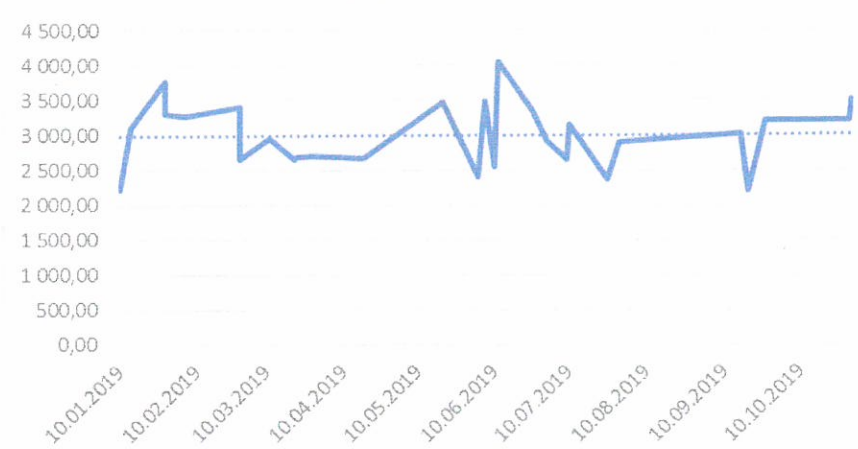
Około 10 km na południe od centrum Bełchatowa, przy sztucznym zbiorniku wodnym znajdują się dwa ośrodki sportowo-rekreacyjne, popularne w okresie letnim: Ośrodek „Słok” (właściciel Elektrownia Bełchatów) i Ośrodek „Wawrzkowizna” (właściciel Kopalnia Węgla Brunatnego „Bełchatów”). Każdy z ośrodków posiada własną bazę noclegową (hotele, domki, kwatery), a także szereg atrakcji, m.in.: stadninę koni, rowery wodne, żaglówki, kajaki, boiska sportowe, kąpielisko ze zjeżdżalnią wodną i plażą, rowery go-cart, krytą pływalnię, sauny, solarium, jacuzzi, korty tenisowe o nawierzchni tartanowej, siłownię i wiele innych. Ponadto w okresie wakacyjnym często organizowane są różnego typu koncerty z udziałem gwiazd polskiej estrady.

Pierwsze osiedla powstawały w latach 60. XX wieku, kolejne zaczynały powstawać w czasie najdynamiczniejszego wzrostu populacji miasta, równocześnie z Kopalnią Węgla Brunatnego „Bełchatów” i Elektrownią Bełchatów w latach 70. i 80. Większość osiedli budowano głównie z wielkiej płyty. Głównym wykonawcą „blokowisk” było nieistniejące obecnie Wieluńskie Przedsiębiorstwo Budowlane (tzw. „wieluński BeP”) z Wielunia. Do dzielnic Bełchatowa należą: Grocholice, Bełchatówek i Dobrzelów.



Rynek mieszkaniowy w Bełchatowie jest rynkiem dobrze rozwiniętym. Niezależnie od wielkości miasta, czy odnotowywanych na lokalnych rynkach cen ofertowych prym wiodą mieszkania położone w budynkach z wielkiej płyty. Poszukiwane metraże są takie same bez względu na lokalizację – są to dwupokojowe mieszkania (około 40 m kw.), lub trzypokojowe lokale nie większe niż 60 m kw. Popularność wielkiej płyty można tłumaczyć m.in. inwestycjami w poprawę standardu technicznego budynków. Termomodernizacja oraz coraz większe nakłady na okoliczną infrastrukturę na osiedlach powodują, że wiele blokowisk z wielkiej płyty uzyskuje swoje nowe oblicze. Nie bez znaczenia są również ceny takich mieszkań, które cały czas skutecznie konkurują w tej kwestii z nowszym budownictwem. Ponadto nabywcy doceniają bogatą infrastrukturę towarzyszącą takim osiedlom, o której mogą tylko pomarzyć nabywcy lokali z rynku pierwotnego. W wielu lokalizacjach popularność budownictwa wielkopłytowego wynika w prostej linii z braku innych produktów dostępnych na rynku. Alternatywą są mieszkania w kamienicach (często przedwojennych), zwykle o wątpliwym stanie technicznym. Stagnacja w inwestycjach spółdzielni mieszkaniowych i brak zainteresowania deweloperów działalnością na lokalnych rynkach miast powiatowych powoduje, że poszukujący mieszkania są niemal skazani właśnie na budownictwo z lat 70-tych. Analizowano transakcje lokalami mieszkalnymi na terenie największego z osiedli mieszkaniowych Bełchatowa a mianowicie osiedla Dolnośląskiego. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat zaobserwowana sporą liczbę transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym na terenie tego osiedla. Największy udział w licznie transakcji mają lokale 2 i 3 pokojowe. Cena transakcyjna lokali mieszkalnych 3 pokojowych o powierzchni użytkowej w przedziale 61 – 69 waha się od 2 200 do 3 500 zł/m² w zależności od stanu technicznego i standardu wykończenia lokalu, a także otoczeniu czy też kondygnacji na jakiej jest posadowiony.

Okres badania cen transakcyjnych	Ostatni rok tj. od stycznia 2019 roku do stycznia 2020 roku.
Trend zmiany cen	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie ceny uległy

transakcyjnych	<p>stabilizacji – trend zmiany cen zbliżony do zera.</p> <p>A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.</p> <p style="text-align: center;">Trend zmian cen zł/mkw</p> 
Segment rynku	<p>Lokale mieszkalne 3-pokojowe zlokalizowane w budynkach wielorodzinnym, 5 kondygnacyjnych wybudowanych w technologii prefabrykowanej w latach 70/80-tych. Lokale znajdują się na terenie tego samego osiedla – os. Dolnośląskie i znajdują się w budynkach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.</p>
Wybrany obszar geograficzny	<p>Analizowano transakcje dotyczące praw własności do lokali stanowiących odrębne nieruchomości na terenie miasta Belchatów na terenie osiedla Dolnośląskie.</p>
Zachowania inwestorów	<p>Na tym segmencie rynku istotną cechą przy podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu jest lokalizacja i otoczenie. Według przebadanych kupujących łączny wpływ tych cech jest na poziomie 30-50%. Oczywiście wpływ każdej z cech można ograniczyć poprzez odpowiednie dobranie modelu nieruchomości porównawczych. Np. dla nieruchomości z sąsiedztwa wpływ lokalizacji może być nieistotny. Tak więc każda z cech różnicujących ma charakter lokalny i zależy od modelu transakcji wybranych do porównań oraz od segmentu rynku, którego dotyczą. Taka też sytuacja miała miejsce w przypadku niniejszego oszacowania. Z uwagi na przyjęcie do porównania transakcji kupna – sprzedaży lokali z tego samego osiedla wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany, podobnie jeśli chodzi o cechę otoczenie to z uwagi na dobór transakcji porównawczych z bezpośredniego sąsiedztwa wpływ tej cechy wyeliminowano. Szczególnie istotną cechą zdaniem kupujących, która znacząco wpływa na cenę lokalu, jest standard wykończenia lokalu. Zwykle wiąże się on z koniecznymi do poniesienia wydatkami przed zasiedleniem lokalu. Na rynku bardzo rzadko spotyka się w obrocie lokale o wysokim standardzie wykończenia wnętrza. Zwykle spotyka się lokale w stanie dobrym, średnim lub niskim. Istotność wpływu standardu wykończenia i wyposażenia lokalu waha się od 40%-70%. Tu na podstawie analizy rynku określono go na poziomie 55%. Wpływ cechy związanej z położeniem na piętrze w budynku wielorodzinnym wyniósł z kolei 25%. Kolejną cechą istotną z punktu widzenia potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych stanowiło otoczenie - wpływ tej cechy wyniósł 20% i zaobserwowano zależność odwrotnie proporcjonalną. Pozostałe cechy takie jak funkcjonalność lokalu – liczba pokoi (M4), rozkład, rodzaj i wiek budynku czy forma władania – zostały wyeliminowane na etapie doboru transakcji porównawczych. W tym przypadku podstawą określenia wag cech w ramach rynkowych przedziałów ich zmienności było odpowiednie dobranie</p>

nieruchomości porównawczych.

Na podstawie badania transakcji na rynku lokalnym stwierdzono, że nieruchomości podobne do wycenianej były przedmiotem transakcji na rynku. Przeprowadzono analizę cen transakcji zawartych w obrocie prawami odrębnej własności lokali o podobnym charakterze i przeznaczeniu. Z uwagi na dużą liczbę transakcji analizą objęto okres ostatnich 12 miesięcy. Rozpiętość cen nie jest duża i na badanym obszarze rynku waha się średnio od 2 221,17 zł/m² do 3 457,49 zł/m² powierzchni mieszkania.

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami odrębnej własności lokali mieszkalnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości na analizowanym rynku:

Tabela 2: Ceny transakcyjne lokali podobnych w Bełchatowie, os. Dolnośląskie:

Lp.	Data transakcji	Ulica	Liczba izb	Cena łączna działki i lok (zł)	Pu lokalu (m ²)	Cena 1 m ² pu (zł/m ²)	Piętro
1	10.01.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	141 000,00	63,48	2 221,17	4
2	24.10.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	150 000,00	64,71	2 318,03	4
3	03.06.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	155 000,00	64,58	2 400,12	4
4	09.07.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	170 000,00	64,08	2 652,93	4
5	27.02.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	168 500,00	63,48	2 654,38	4
6	22.03.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	170 000,00	63,48	2 678,01	4
7	28.03.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	175 000,00	64,71	2 704,37	4
8	01.07.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	180 000,00	61,87	2 909,33	3
9	26.09.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	210 000,00	65,53	3 204,64	0
10	28.01.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	210 000,00	63,61	3 301,37	0
11	25.06.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	230 000,00	68,80	3 343,02	0
12	27.02.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	220 000,00	64,71	3 399,78	1
13	20.05.2019	Osiedle Dolnośląskie	4	220 000,00	63,63	3 457,49	2

C_{min} - C_{max} -

Opis lokali o cenie minimalnej i maksymalnej:

1. **Transakcja o cenie minimalnej** - transakcja nr 1 w tabeli 2 - Lokal stanowiący odrębną własność o powierzchni użytkowej 63,48 m², usytuowany na V kondygnacji (IV piętro) w budynku 5-kondygnacyjnym, stan techniczny budynku dobry. Lokal składa się z 4 izb – 3 pokoje z kuchnią. Do lokalu przynależy komórka lokatorska. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal znajduje się przy ulicy osiedle Dolnośląskie w Bełchatowie. W otoczeniu zabudowa jednorodna – przeważa zabudowa mieszkalna wielorodzinna, dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji miejskiej dobry. Bliskość ruchliwych ulic, bezpośrednio przed budynkiem sklepy, stragany, punkty gastronomiczne, które mogą stanowić uciążliwość dla mieszkańców. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu niski.
2. **Transakcja o cenie maksymalnej** – transakcja nr 13 w tabeli 2 – Lokal stanowiący odrębną własność o powierzchni użytkowej 63,63 m², usytuowany na III kondygnacji (II piętro) w budynku 5-kondygnacyjnym, stan techniczny budynku dobry. Lokal składa się z 4 izb – 3 pokoje z kuchnią. Do lokalu przynależy komórka lokatorska. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal znajduje się przy ulicy osiedle Dolnośląskie w Bełchatowie. W otoczeniu zabudowa jednorodna – przeważa zabudowa mieszkalna wielorodzinna, dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji miejskiej, terenów zielonych dobry. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu dobry.

8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**8.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży praw do porównywalnych lokali mieszkalnych 3 pokojowych w Bełchatowie na osiedlu Dolnośląskim, które zostały zanotowane w okresie ostatnich 12 m-cy. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych nie wykazała mierzalnych zmian cen, trend zbliżony zera. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami lokalowymi na rynku wtórnym.

8.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Wartość rynkową 1 m² lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wartość lokalu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{sr}} * \sum U_i$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{sr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

U_i – i-ty współczynnik korygujący

i – liczba cech korygujących

∑U_i – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalna	C _{min} =	2 221,17 zł/m²
Cena maksymalna	C _{max} =	3 457,49 zł/m²
Cena średnia	C _{sr} =	2 864,97 zł/m²

Jak wynika z obserwacji rynku następujące cechy mają wpływ na wartość:

- Otoczenie,
- Piętro,
- Standard wykończenia lokalu

Analiza cech wpływających na ceny nieruchomości wykazała, że wagi tych cech w różnicy między ceną maksymalną i minimalną kształtują się następująco:

- Otoczenie - 20%
- Piętro - 25%
- Standard wykończenia lokalu - 55%

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w tabeli 5. Natomiast tabela 6, przedstawia zakresy współczynników różnicujących przypisane do każdego ze stanów danej cechy.

Tabela 5. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp.max	Wsp.min
Piętro	25%	0,3017	0,1938

Operat szacunkowy prawa własności lokalu nr 3 – Bełchatów, Osiedle Dolnośląskie 308

Standard wykończenia lokalu	55%	0,6637	0,4264
Otoczenie	20%	0,2414	0,1551
RAZEM	100%	1,2068	0,7753

Tabela 6. Zakresy poszczególnych cech.

CECHA	STAN DANEJ CECHY		
	Bardzo dobre	Dobre	Średnie
Piętro	0,3017	0,2500	0,1938
Standard wykończenia lokalu	Dobry	Średni	Niski
	0,6637	0,5500	0,4264
Otoczenie	Dobre		Średnie
	0,2414		0,1551

Tabela 7. Określenie sumy wartości współczynników korygujących U_i dla wycenianego prawa

Wyceniany lokal	Poziom cechy	
Piętro	Średnie	0,1938
Standard wykończenia lokalu	Niski	0,4264
Otoczenie	Dobre	0,2414
RAZEM	0,8616	
Cena skorygowana (zł/m ²)	2 468,44	
PUM (m ²)	68,80	
Wartość prawa do lokalu (zł)	169 828,35	

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu „ W_{1m^2} ” dla celów postępowania upadłościowego określa się zgodnie z następującym wzorem:

$$W_{1m^2} = C_{\text{SR}} \times \sum U_i$$

$$W_{1m^2} = 2\,864,97 \text{ zł/m}^2 \times 0,8616 = 2\,468,44 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

C_{SR} – średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

U_i – współczynniki korygujące wycenianego lokalu odpowiadające cechom rynkowym (tabela 6)

Natomiast wartość praw do przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym określono według następującego wzoru:

$$W_N = P \cdot W_{1m^2}$$

gdzie: P – powierzchnia użytkowa lokalu w m²

$$W_N = 68,80 \text{ m}^2 \times 2 468,44 \text{ zł/m}^2 = 169 828,35^2 \text{ zł.}$$

Oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość prawa własności lokalu nr 3 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 6880/121825 części, w prawie własności działek gruntu nr 473/1, 473/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali położonego w Belchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 308, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

170 000 zł

słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.
2. Przy wycenie prawa własności do lokalu nr 3 przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 308 w Belchatowie do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do lokali z rynku wtórnego z ostatnich 12 miesięcy, z tej samej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlały cechy podobnych praw. Z uwagi na dobór transakcji porównawczych wyeliminowano następujące cechy: lokalizacja, forma władania, pomieszczenia przynależne, rodzaj budynku (wiek, liczna kondygnacji, stan techniczny), pomieszczenia przynależne, powierzchnia użytkowa lokalu.
3. Oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość prawa własności lokalu nr 3 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 6880/121825 części, w prawie własności działek gruntu nr 473/1, 473/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali położonego w Belchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 308, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:
170 000 zł
słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy złotych
4. Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – do dobrowolnego stosowania.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 09 stycznia 2020 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.

² **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

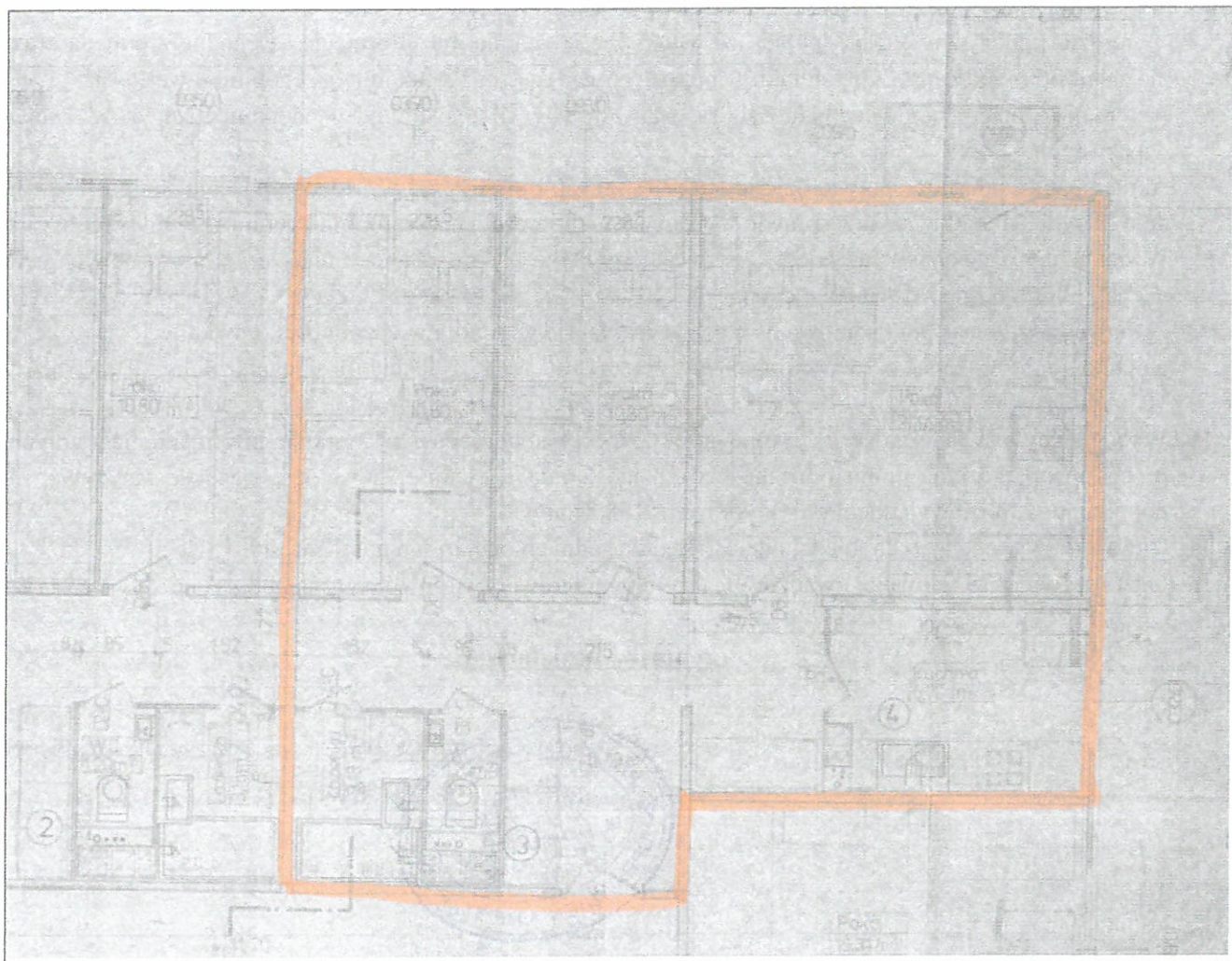


4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 20 stycznia 2017 roku (wnętrze lokalu) oraz 02 stycznia 2020 roku, wtedy także autor dokonał oględzin budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin. Zakłada, że wszystkie udzielone mu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. nr 1020740319
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
12. Operat zawiera 23 (słownie: dwadzieścia trzy) ponumerowane strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1



hkr