

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 20/14 O POWIERZCHNI 0,1864 HA
W OBRĘBIE 12, POŁOŻONEJ W BIELCHATOWIE PRZY ULICY LIPOWEJ 104A,
KSIĘGA WIECZYSTA O NUMERZE PT1B/00059449/9



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

Sprawa o sygnaturze akt: PT1P/GUp-s/8/2022



Data opracowania: 09 lutego 2024 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 20/14 O POWIERZCHNI 0,1864 HA
W OBRĘBIE 12, POŁOŻONEJ W BEŁCHATOWIE PRZY ULICY LIPOWEJ 104A,
KSIĘGA WIECZYSTA O NUMERZE PT1B/00059449/9**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Bełchatowie przy ulicy Lipowej 104A, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 20/14 o powierzchni 0,1864 ha w obrębie 12.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Bełchatowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PT1B/00059449/9.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje we współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Piotrowi (s. Jana i Marianny) i Elżbiecie (c. Jana i Sabiny) Makarom, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. A-6295/2011, z dnia 2011-07-19.

Zakres wyceny:

- rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 20/14 w obrębie 12, położonej w Bełchatowie przy ul. Lipowej 104A wraz z prawem własności zabudowań na niej posadowionych należący do Elżbiety Makara we współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej z Janem Makarą;
- rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Bełchatowie przy ulicy Lipowej 104A, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 20/14 o powierzchni 0,1864 ha w obrębie, ujawnionej w księdze wieczystej o numerze PT1B/00059449/9, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_R = 714\ 000\ \text{zł}$$

słownie: siedemset czternaście tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

Operat sporządzono w dniu	09 lutego 2024 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	07 lutego 2024 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	25 listopada 2023 roku
Data oględzin	25 listopada 2023 roku

6. Autor operatu: rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.3 Podstawy metodyczne.....	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	17
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	17
6.2 Sposób wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	26
8.1 Określenie trendu czasowego	26
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	26
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	28
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 29 stycznia 2024 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 20/14, obręb 12, ulica Lipowa pod numerem porządkowym 104A, miejscowość Bełchatów, gmina miejska Bełchatów, powiat bełchatowski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,1864 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1B/00059449/9.

Zakres wyceny:

- rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 20/14 w obrębie 12, położonej w Bełchatowie przy ul. Lipowej 104A wraz z prawem własności zabudowań na niej posadowionych należący do Elżbiety Makara we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z Janem Makarą;
- rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 16 października 2023 roku otrzymane od syndyka masy upadłości Elżbiety Makary, pana Huberta Sidowskiego, który prowadzi kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/8/2022.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM (stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego) – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania, w tym:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 25 listopada 2023 roku.
2. Uchwała nr XV/112/15 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ludwików.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 29 stycznia 2024 roku.

4. Dane z portali: <https://belchatow.pl/>; <http://www.gis.belchatow.pl/>; <https://belchatow.geoportal2.pl/>.
5. Badanie księgi wieczystej o numerze PT1B/00059449/9 z dnia 25 listopada 2023 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Bełchatowie, Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>09 lutego 2024 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>07 lutego 2024 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>25 listopada 2023 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>25 listopada 2023 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1B/00059449/9:**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 20/14

Obręb (numer): 12

Położenie: województwo łódzkie, powiat bełchatowski, gmina miejska Bełchatów, miejscowość Bełchatów

Ulica: Lipowa

Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę; obszar): PT1B/00001443/6; 0,1864 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,1864 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje we współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej Józefowi Piotrowi (s. Jana i Marianny) i Elżbiecie (c. Jana i Sabiny) Makarom, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. A-6295/2011, z dnia 2011-07-19.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / KOMO / 183986 / 23 - 2023-11-29, 08:55:09**
1. 1 **DZ. KW. / PT1B / 9733 / 23 / 1 - 2023-11-29, 10:37:00 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI**
2. **DZ. KW. / PT1B / 8944 / 23 / 1 - 2023-10-30, 13:17:47 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

2. Inny wpis.

Czyni się wzmiankę o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie Km 1187/21.

Czyni się wzmiankę o przyłączeniu się wierzyciela w sprawie Km 1087/22 do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą.

Na rzecz: Impuls-Leasing Polska sp. z o. o.

Dział IV: Hipoteka

4. Hipoteka umowna w wysokości 1499879,28 (jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt dziewięć 28/100) zł tytułem kredytu, odsetek, prowizji i innych kosztów związanych z udzielonym kredytem, umowa kredytu hipotecznego – „tradycyjny”, nr DK/KR-HIP/3401457/11 – na rzecz wierzyciela hipotecznego Prokury Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we Wrocławiu.

5. Hipoteka umowna w wysokości 450000,00 (czterysta pięćdziesiąt tysięcy) zł tytułem kredytu, odsetek od wykorzystanego kredytu, odsetek umownych lub ustawowych należnych za opóźnienie w spłacie kredytu lub za opóźnienie w spłacie odsetek, prowizji i opłat, zwrotu kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia kredytu, zwrotu kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym, roszczeń banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności zabezpieczenia spłaty tego kredytu, umowa o kredyt obrotowy nr S0408335/01/00 z dnia 26-03-2015 r – na rzecz wierzyciela hipotecznego Banku Zachodniego WBK S. A. z siedzibą we Wrocławiu.

Pierwszeństwo: roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 4.

Rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.10 ujawniono roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki na miejsce opróżnione przez hipotekę wpisaną pod nr 4.

6. Hipoteka przymusowa w wysokości 218135,40 (dwieście osiemnaście tysięcy sto trzydzieści pięć 40/100) zł tytułem zaległości podatkowych Elżbiety Makara w podatku od towarów i usług za 2-4, 7-10/2014, 1/2016, 12/2017, 12/2018 oraz 6, 9, 11/2019, w tym należności głównej, odsetek za zwłokę, kosztów egzekucyjnych, kosztów upomnienia oraz dalszych odsetek i kosztów egzekucyjnych, tytuł wykonawczy nr 1002.723.245583.2020 z dnia 01.06.2020 R., tytuł wykonawczy nr 1002.723.245594.2020 z dnia 01.06.2020 r., tytuł wykonawczy nr 1002.723.245590.2020 z dnia 01.06.2020 r., tytuł wykonawczy nr 1002.723.245579.2020 z dnia 01.06.2020 r., tytuł wykonawczy nr 1002.723.506781.2020 z dnia 26.08.2020 r., tytuł wykonawczy nr 1002.723.506801.2020 z dnia 26.08.2020 r., tytuł wykonawczy nr 1002.723.357429.2020 z dnia 28.04.2021 r., tytuł wykonawczy nr 1002.723.359773.2021 z dnia 29.04.2021 r.

- Według ewidencji gruntów:

Własność w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Józef i Elżbieta Makarowie.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
20/14	Bełchatów; Lipowa 104A	tereny mieszkaniowe	B	0,1864	0,1864	PT1B/00059449/9 rep. A 6295/11

20/14

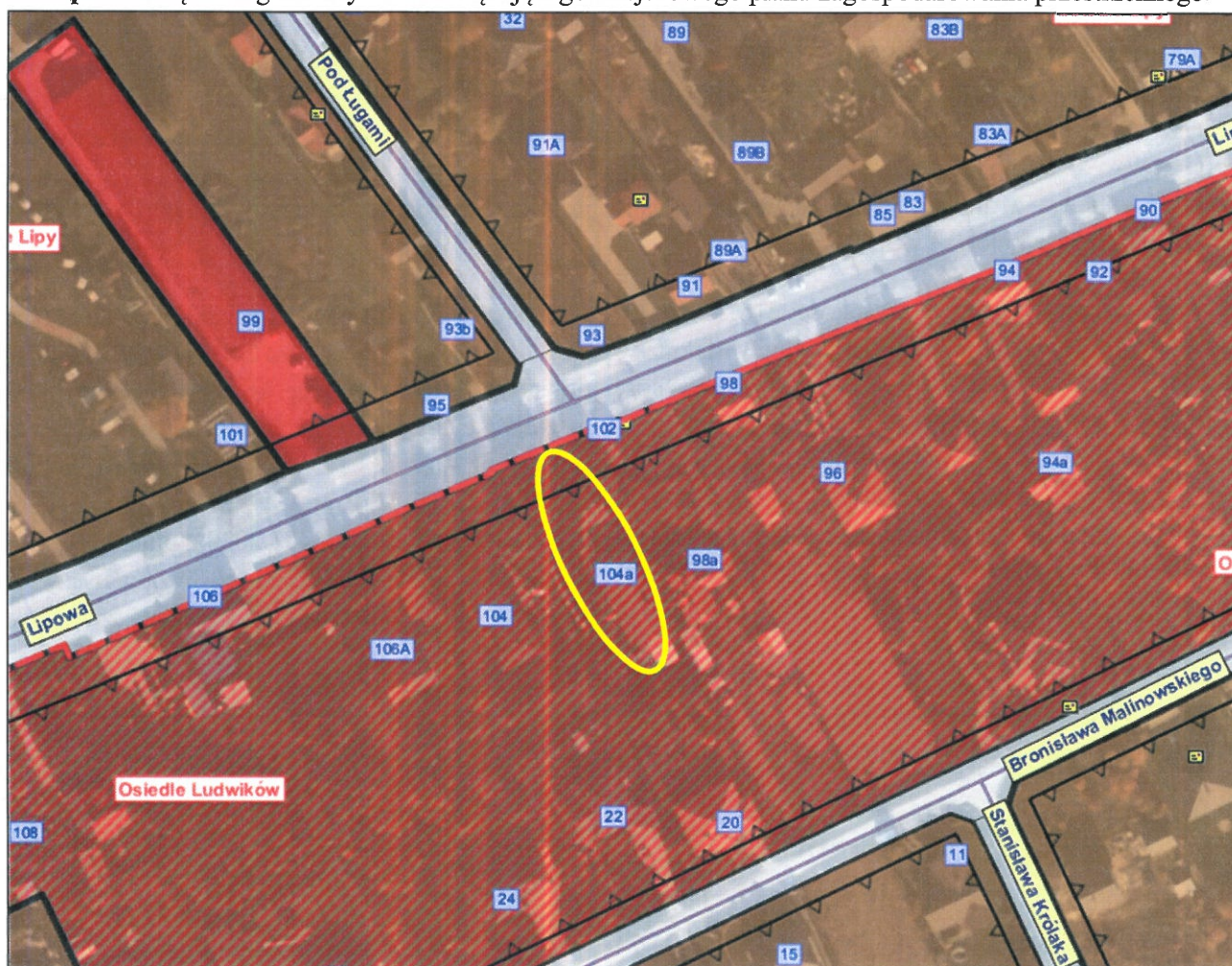
Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 29 stycznia 2024 r. (załącznik nr 2). Na działce nr 20/14 o powierzchni 0,1864 ha, położonej w obrębie 0012 w Bełchatowie przy ulicy Lipowej 104A znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator

100101_1.0012.542_BUD. Budynek posiada 2 kondygnacje nadziemne o powierzchni zabudowy 235,00 m².
Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, więc przeznaczenie ustalono na podstawie Uchwały nr XV/112/15 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ludwików. Według planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem B4U,MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

Mapa 1: Załącznik graficzny do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <http://www.gis.belchatow.pl/>

„§12. Warunki dla obiektów istniejących:

1) o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu:

a) adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz terenu wyznaczonego liniami zabudowy, na warunkach opisanych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu,

b) adaptacja ograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo między linią zabudowy a linią rozgraniczającą,

c) adaptacja czasowa zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo poza liniami rozgraniczającymi terenu – w pasie drogowym ulicy;

2) o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu – rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu; do czasu dostosowania funkcji obowiązuje zakaz utrwalania np. przebudowy oraz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty.”

„§30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: (...) B4U,MN, (...) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usług komercyjnych, publicznych – nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – gospodarczej i garażowej,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej – magazynowej, socjalnej, biurowej,
- sieci infrastruktury technicznej obsługującej przedmiotowe tereny,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
- nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością,

c) warunki dla obiektów istniejących – zgodnie z zapisami §12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy – wg rysunku planu,
- forma zabudowy – wolnostojąca,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 0,9,
- w terenie B4MN(u) nakazuje się łączne zagospodarowanie terenów działek, dla których wskazano granice przeznaczone do likwidacji,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy towarzyszącej: max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5 m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu; dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) zasady kształtowania dachów:

- dachy dwu lub wielospadowe, dla zabudowy sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
- kąty nachylenia dachów 10°-40°;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg zasad zawartych w §13 ust. 2; (...)

6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu oznaczonego symbolem B4U,MN:

- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 1KDGP/G, 2KDD, 5KDD i 9KDL,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 1KDGP/G, 2KDD, 5KDD i 9KDL,
- c) odprowadzenie wód deszczowych do sieci w 1KDGP/G, 2KDD, 5KDD i 9KDL,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
- e) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejącej w 1KDGP/G, 2KDD, 5KDD i 9KDL,
- f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w w 1KDGP/G, 2KDD, 5KDD i 9KDL,
- g) obsługa komunikacyjna z ulic: 1KDGP/G, 2KDD, 5KDD i 9KDL.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Bełchatów jest miastem powiatowym, leżącym w województwie łódzkim, mającym ponad 600-letnią historię. Bliska odległość od Łodzi (ok. 50 km) oraz Warszawy (ok. 150 km), a także położenie na szlaku drogi krajowej nr 74 łączącej węzeł Wieluń na drodze ekspresowej S8 z Zamościem i przejściem granicznym z Ukrainą w Zosinie, 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.

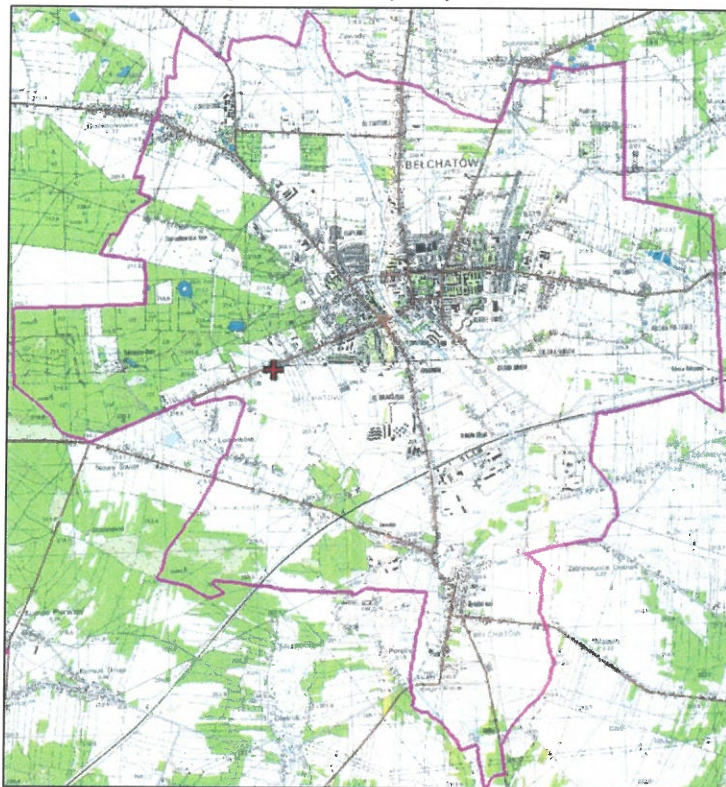
Bełchatów ma dobrze rozwiniętą bazę noclegową i gastronomiczną, obiekty rekreacyjne (baseny, korty tenisowe, lodowisko, boiska osiedlowe, halę widowiskowo-sportową) oraz duże tereny leśne, co turystom gwarantuje wspaniałą wypoczynek. Ponadto obecność w odległości 10 km od miasta największego w Polsce 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.

Mapa 2: Lokalizacja Bełchatowa na tle powiatu bełchatowskiego.



Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/95.html>

Mapa 3: Lokalizacja przedmiotu wyceny na tle Bełchatowa.



Źródło: <https://belchatow.geoportal2.pl/>

Przedmiot wyceny położony jest w Bełchatowie przy ulicy Lipowej 104A, która znajduje się w ciągu drogi wojewódzkiej nr 476. Jest to zachodnia część miasta, nieopodal jego granic administracyjnych.

Mapa 4: Przedmiot wyceny.



Źródło: <https://belchatow.geoportal2.pl/>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości głównie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa oraz las. W odległości ok. 500 m w linii prostej znajduje się cmentarz. Lokalizację i otoczenie ocenia się jako korzystne.

Mapa 5: Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <https://belchatow.geoportal2.pl>

Stan zagospodarowania terenu działki

Przedmiotowa działka gruntu nr 20/14 o powierzchni 0,1864 ha ma regularny kształt (prostokąt) o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5. Powierzchnię gruntu ocenia się jako bardzo dobrą. Na terenie działki znajduje się 1 budynek mieszkalny.

Mapa 6: Granice i wymiary przedmiotowej działki 20/14.



Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest wolnostojącym, murowanym, w większej części 2-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy wynoszącej 235 m² (powierzchnia użytkowa to, biorąc pod uwagę, że wedle pomiarów własnych wykonanych na mapach, około 63 m² stanowi parterowa część zlokalizowana przy południowo-wschodnim narożniku działki, około 350 m²). Działka jest ogrodzona od frontu płotem z elementów metalowych z słupkami betonowymi na cokole betonowym wraz z metalową furtką i bramą, zaś w pozostałej części siatką i płotem betonowym. Teren działki jest płaski, utwardzony (betonowa wylewka w dojeździe do budynku, parking od zaplecza wyłożony ażurowymi płytami betonowymi). Teren zagospodarowano ponadto drzewami i krzewami ozdobnymi. Na zapleczu działki postawiono blaszany garaż niezwiązany trwale z gruntem. Warunki użytkowe terenu ocenia się jako bardzo dobre.

Zdjęcia 1-8: Zagospodarowanie terenu.





Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, gazu (w postaci przyłącza przebiegającego przez sąsiednią nieruchomość), wodociągu oraz kanalizacji z sieci. W granicy działki (w ogrodzeniu) jest słup z napowietrzną linią elektroenergetyczną. Ogrzewanie lokalne w postaci pieca gazowego.

Mapa 7: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



Źródło: <https://belchatow.geoportal2.pl/>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada typowy dostęp do zaplecza bytowego jak dla terenów obrzeżnych miast powiatowych.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ulicy Lipowej) o nawierzchni asfaltowej. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 250 m. Dojazd ocenia się jako korzystny.

Zdjęcia 9-11: Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.





Opis zabudowań

Do czynności oględzin nieruchomość została udostępniona. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową budynku.

Budynek mieszkalny

Zgodnie z ewidencją gruntów powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego to 235,00 m², więc powierzchnia użytkowa wedle wspomnianych wyżej założeń wynosi około 350 m². Część powierzchni budynku (wedle oświadczenia około 100 m²) używana jest pod gabinet kosmetyczny. Budynek jest murowany, niepodpiwniczony, niedocieplony i z wykończoną elewacją. Rok jego budowy to 1997. Dach jest kryty blachą falistą. Budynek nie jest wyizolowany od podłoża, stąd w pomieszczeniach pojawiła się wilgoć. Stan techniczny i standard wykończenia budynku na tle nieruchomości podobnych ocenia się jako średni. Funkcjonalność budynku ocenia się jako większą. Powierzchnia użytkowa budynku i dodatkowa powierzchnia gospodarcza są bardzo dobre.

Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Na parterze znajduje się salon, kuchnia, łazienka, klatka schodowa. Na piętrze znajdują się 3 pokoje, łazienka, korytarz i taras (urządzony na stropie parterowej części).

Standard wykończenia budynku mieszkalnego

Powierzchnia używana pod gabinet wyremontowana około 3 lat temu. Sufity są podwieszane. Ściany są pomalowane na gładko. Na podłodze terakota. Ściany malowane na gładko, pokryte tapetą lub pokryte glazurą – w zależności od pomieszczenia. W wc glazura i terakota. Stolarka drzwiowa pływająca nowego typu w okleinie drewnopodobnej. Stolarka okienna PCV.

Na parterze na podłogach terakota, a w większości pomieszczeń ściany malowane na gładko. W pomieszczeniu przy schodach znajduje się kominek. W kuchni na podłodze terakota, a ściany malowane na gładko z elementami z glazury. W łazienkach glazura i terakota. Na piętrze wykładziny dywanowe na betonie, a ściany malowane na gładko bez gładzi. Schody są drewniane. Stolarka okienna PCV w okleinie drewnopodobnej.

Dokumentacja fotograficzna budynku mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Zdjęcia 12-17: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154. 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. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

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 artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 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.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**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”.

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 celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi 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. (...)

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami 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. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- funkcjonalność budynku,
- powierzchnia użytkowa budynku i dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- powierzchnia gruntu,
- warunki użytkowe terenu,
- stan techniczny i standard wykończenia budynku,
- lokalizacja i otoczenie,
- dojazd.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- rynek (wtórny),

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

- dostępność mediów (dostęp w postaci istniejącego przyłącza do przynajmniej 3 z 4 wymienionych mediów: woda, gaz, prąd, kanalizacja),
- konstrukcja budynku (murowana),
- funkcja budynku (mieszkalna)

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinym wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się poniżej, w tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Funkcjonalność budynku	
Większa	Zabudowania i teren nieruchomości z dostosowaniem pod prowadzenie działalności gospodarczej (np. urządzony parking, osobne wejście z poziomu parteru). Brak zintensyfikowanej konkurencji w otoczeniu.
Mniejsza	Nieruchomość nie ma cech wymienionych w stanie „większa” cechy.
Powierzchnia użytkowa budynku i dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Bardzo dobre	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 301-450 m ² . Nie występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci osobnych budynków o funkcji niemieszkalnej.
Korzystne	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 200-300 m ² . Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci osobnych budynków o funkcji niemieszkalnej o powierzchni powyżej 50 m ² .
Dobre	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 200-300 m ² . Nie występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci osobnych budynków o funkcji niemieszkalnej.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1400-2000 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 600-1000 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 300-500 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Bardzo dobre	Teren działki w całości ogrodzony. Teren płaski, o regularnym kształcie. Teren wokół budynku uporządkowany. Podjazd do budynku utwardzony. Brak uciążliwości terenu w postaci linii przesyłowych czy też innych. Występują krzewy ozdobne, nasadzenia, drzewa.
Dobre	Maksymalnie 2 z cech stanu „bardzo dobre” niespełniona.
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	
Dobry	Budynek w stanie wymagającym nakładów jedynie na odświeżenie elementów wykończenia zewnętrznego, jak i wewnętrznego. Wybudowany w XXI wieku.
Średni	Budynek w stanie wymagającym nakładów na remont elementów konstrukcyjnych oraz na odświeżenie elementów wykończenia zewnętrznego, jak i wewnętrznego. Wybudowany w XX wieku.
Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w Piotrkowie Trybunalskim. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub wielorodzinna i usługowa. Mogą występować uciążliwości związane z sąsiedztwem i otoczeniem (np. hałas).
Korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w Bełchatowie. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni, nieliczna zabudowa usługowa w okolicy.
Dojazd	
Bardzo korzystny	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej z dwóch stron.
Korzystny	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej z jednej strony.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z terenu miasta Bełchatów. Po analizie obszar rozszerzono
----------------	--

	o miasto Piotrków Trybunalski ze względu na podobną aktywność budowlaną i aktywność analizowanego segmentu rynku.
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe jednak w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Umiarkowana.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywiście sprawą jest to, iż tych transakcji jest znacznie mniej niż na rynku mieszkań z prostego powodu – są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek zabudowań (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań, których ceny stale rosną. Do uwidocznienia tego trendu przyczyniła się pandemia Covid-19. Rynek domów jednorodzinnych obecnie jest stabilny. Warto zauważyć, że w Piotrkowie Trybunalskim ceny kształtują się na nieco wyższym poziomie niż w Bełchatowie.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Niska podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku	Na lokalnym rynku istnieje umiarkowany poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi kilkudziesięcioletnimi z rynku wtórnego. Znacznie większa rotacja jest wśród nowej zabudowy zarówno rynku deweloperskiego pierwotnego, jak również tzw. nowego wtórnego – domów pochodzących z początku XXI wieku.
Ceny transakcyjne	Bełchatów: 275 000 zł – 650 000 zł Piotrków Trybunalski: 300 000 zł – 800 000 zł

Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest zazwyczaj wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza zachowania kupujących w zakresie wag i cech rynkowych:	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są funkcjonalność budynku, powierzchnia użytkowa budynku i dodatkowa powierzchnia gospodarcza, powierzchnia gruntu, warunki użytkowe terenu, stan techniczny i standard wykończenia budynku, lokalizacja i otoczenie, dojazd, forma władania, rynek, dostępność mediów, konstrukcja budynku, funkcja budynku i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak forma władania, rynek, dostępność mediów, konstrukcja budynku, funkcja budynku.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jedną z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest powierzchnia użytkowa budynku i dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Przy budownictwie jednorodzinnym stanowi ona walor – co do zasady, czym większe, tym lepiej. Z analizy rynku wynika iż jej wpływ na wartość wynosi 15% rozstępu przedziału cen. Wpływ w wysokości 25% zauważono przy warunkach użytkowych terenu, bowiem ważne dla potencjalnego nabywcy są możliwości zagospodarowania terenu. Istotny też jest dojazd. W przypadku zbioru nieruchomości porównawczych wszystkie miały bezpośredni dostęp do drogi publicznej o powierzchni asfaltowej, ale różniło je to, że niektóre miały ten dostęp zapewniony z dwóch stron. To jest zaleta, a więc wpływ oszacowano na 5%. Duże miasta zapewniają w dużym stopniu miejsca pracy. W tym kontekście należy też zwrócić uwagę na lokalizację i otoczenie, których łączny wpływ na wartość określono na 20 %. Wpływ ten można zauważyć w napływie ludności z terenu powiatu. Ponadto ważna jest powierzchnia gruntu, której wpływ oceniono na 10% rozstępu przedziału cen. Szczególnie po pandemii zaczęto doceniać istnienie własnego przydomowego ogródka, więc czym większa powierzchnia gruntu, na której</p>

posadowiony jest budynek, tym lepiej. W tym przypadku równie ważną cechą jest funkcjonalność budynku. Wpływ cechy także wynosi 10%. W obrocie istnieją budynki, które częściowo adaptowane są pod działalność handlową i/lub usługową. Prowadzenie biznesu na nieruchomości wymaga pewnych nakładów poniesionych na jej dostosowanie, np. odpowiednia stolarka okienna i drzwiowa, urządzenie parkingu. Ostatnią cechą przyjętą do rozważań jest stan techniczny i standard wykończenia budynku. Określa on, ile dodatkowo nabywca będzie musiał ponieść nakładów finansowych na remont i/lub odświeżenie zabudowań. Wpływ tej cechy to 15%.

W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze wyceniający kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt. Należy jednak zaznaczyć, że znacznie poszerzono obszar analiz ze względu na małą ilość nieruchomości podobnych przede wszystkim pod względem powierzchni gruntu, jak również powierzchni budynku.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (miasto Bełchatów i Piotrków Trybunalski) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych oraz opis ich cech.

Lp.	Data transakcji	Miasto	Obręb	Ulica	Cena łączna transakcyjna (netto) [zł]	Pow. gruntu [m ²]	Ilość budynków/funkcjonalność	Pow. zab. budynku [m ²]	Pow. użytk. budynku [m ²]	Rok budowy budynku	Dojazd	Uzbrojenie	Uwarunkowania planistyczne	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	30.11.2022	Bełchatów	8	Kątna	470 000,00	705	1 mieszkalny/mniejsza	144	428,4	1979	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd, kanalizacja, gaz	MPZP: zabudowa jednorodzinna i usługowa	2 dz. ewid., regularny kształt, płaski, utwardzony, ogrodzony, uporządkowany, nasadzenia ozdobne	obok KRUS, ok. 150 m w linii prostej od cmentarza, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zlokalizowana w północno-zachodniej części miasta
2.	10.05.2023	Bełchatów	9	Czapliniecka	560 000,00	351	1 mieszkalny/większa	157	266,9	2014	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd, kanalizacja, gaz (zbiornik?)	MPZP: zabudowa jednorodzinna i usługowa	nieregularny kształt (równoległobok), płaski, utwardzony, ogrodzony, uporządkowany, nasadzenia ozdobne	w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren zieleni, placówki edukacyjne i Powiatowe Centrum Sportu oraz placówka edukacyjna, zlokalizowana w północno-zachodniej części miasta
3.	21.03.2022	Bełchatów	14	Kolejowa	650 000,00	724	1 mieszkalny/mniejsza	262	445,4	2004	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd, kanalizacja	MPZP: zabudowa jednorodzinna i usługowa	nieregularny kształt (trapez), płaski, utwardzony, ogrodzony, uporządkowany, nasadzenia ozdobne	obok rzeka Rakówka, na sąsiedniej działce amatorski komis samochodowy, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Bełchatów, ul. Lipowa 104A,
dz. ewid. 20/14, obręb 0012

4.	13.07.2023	Piotrków Tryb.	34	Sulejowska	740 000,00	1440	1 mieszkalny/ mniejsza, 1 gospodarczy (pow. zab. ok. 96 m ²), 1 garaż (pow. zab. ok. 20 m ²)	128	217,6	lata 80.	bezpśredni, asfaltowy z 2 stron	woda, prąd, gaz, kanalizacja	MPZP: zabudowa mieszkalniowa jednorodzinna lub usługi	2 dz. ewid., regularny kształt, płaski, utwardzony, ogrodzony, uporzdkowany, nasadzenia ozdobne	zlokalizowana w południowo- wschodniej części miasta osiedle Krakowskie Przedmieście- Sulejowska zlokalizowane we wschodniej części miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkalniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa
5.	10.11.2022	Piotrków Tryb.	17	Wolborska	750 000,00	935	1 mieszkalny/ mniejsza	159	270,3	lata 90.	bezpśredni, asfaltowy z 2 stron	woda, prąd, kanalizacja, gaz	studium: zabudowa mieszkalniowa jednorodzinna	nieregularny kształt (trapez), płaski, utwardzony, ogrodzony, uporzdkowany, nasadzenia ozdobne	przy DK91, naprzeciwko markety, w otoczeniu zabudowa mieszkalniowa jednorodzinna, zlokalizowana we wschodniej części miasta
6.	21.06.2023	Piotrków Tryb.	13	Migdałowa	770 000,00	916	1 mieszkalny/ mniejsza	163	207,825	lata 2000- 2009	bezpśredni, asfaltowy	woda, prąd, kanalizacja; w granicy gaz	studium: zabudowa mieszkalniowa jednorodzinna	regularny kształt, płaski, utwardzony, ogrodzony, uporzdkowany, nasadzenia ozdobne	osiedle Szczekanica zlokalizowane w północno- zachodniej części miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkalniowa jednorodzinna

C_{min} – C_{max} –

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł około 0,0% - spadki rekompensowały wzrosty. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi z rynku wtórnego.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną nieruchomości zabudowanej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe.

Cena minimalna:
 $C_{\min} = 560\,000,00 \text{ zł}$

Cena maksymalna:
 $C_{\max} = 750\,000,00 \text{ zł}$

Cena średnia:
 $C_{\text{śr}} = 675\,000,00 \text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 750\,000 \text{ zł} - 560\,000 \text{ zł} = 190\,000 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia użytkowa budynku i dodatkowa powierzchnia gospodarcza	15%	28 500,00	2	14 250,00
Funkcjonalność budynku	10%	19 000,00	1	19 000,00
Dojazd	5%	9 500,00	1	9 500,00
Powierzchnia gruntu	10%	19 000,00	2	9 500,00
Warunki użytkowe terenu	25%	47 500,00	1	47 500,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	38 000,00	1	38 000,00
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	15%	28 500,00	1	28 500,00
Suma	100%	190 000,00		

Do porównań przyjęto 4 transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej. Oznaczono je w tabeli nr 2 jako nieruchomości o numerach 2, 3, 4, 5.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia użytkowa budynku i dodatkowa powierzchnia gospodarcza	bardzo dobre	dobrze	bardzo dobre	korzystne	dobrze
Funkcjonalność budynku	większa	większa	mniejsza	mniejsza	mniejsza
Dojazd	korzystny	korzystny	korzystny	bardzo korzystny	bardzo korzystny
Powierzchnia gruntu	bardzo dobra	średnia	dobra	bardzo dobra	dobra
Warunki użytkowe terenu	bardzo dobre	dobrze	dobrze	bardzo dobre	dobrze
Lokalizacja i otoczenie	korzystne	korzystne	korzystne	bardzo korzystne	bardzo korzystne
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	średni	dobry	dobry	średni	średni

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 5: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia użytkowa budynku i dodatkowa powierzchnia gospodarcza	15%	28 500,00	14 250,00	28 500,00	0,00	14 250,00	28 500,00
Funkcjonalność budynku	10%	19 000,00	19 000,00	0,00	19 000,00	19 000,00	19 000,00
Dojazd	5%	9 500,00	9 500,00	0,00	0,00	-9 500,00	-9 500,00
Powierzchnia gruntu	10%	19 000,00	9 500,00	19 000,00	9 500,00	0,00	9 500,00
Warunki użytkowe terenu	25%	47 500,00	47 500,00	47 500,00	47 500,00	0,00	47 500,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	38 000,00	38 000,00	0,00	0,00	-38 000,00	-38 000,00
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	15%	28 500,00	28 500,00	-28 500,00	-28 500,00	0,00	0,00
Suma	100%	190 000,00		66 500,00	47 500,00	-14 250,00	57 000,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				560 000,00	650 000,00	740 000,00	750 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				626 500,00	697 500,00	725 750,00	807 000,00
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				714 187,50			

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Bełchatowie przy ul. Lipowej 104A została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna z uwzględnieniem poprawek})/4$$

$$W_{RN} = (626\,500,00 \text{ zł} + 697\,500,00 \text{ zł} + 725\,750,00 \text{ zł} + 807\,000,00 \text{ zł})/4 = 714\,187,50 \text{ zł}^2$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Bełchatowie przy ulicy Lipowej 104A, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 20/14 o powierzchni 0,1864 ha w obrębie, ujawnionej w księdze wieczystej o numerze PT1B/00059449/9, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

714 000 zł

słownie: siedemset czternaście tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Bełchatowie przy ulicy Lipowej 104A, w obrębie 12, na działce o numerze ewidencyjnym nr 20/14 o powierzchni 0,1864 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych 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. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 07 lutego 2024 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 25 listopada 2023 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy

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.

informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.

7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy P.Z.U. S.A. o numerze SRM 0014747.
12. Operat zawiera 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



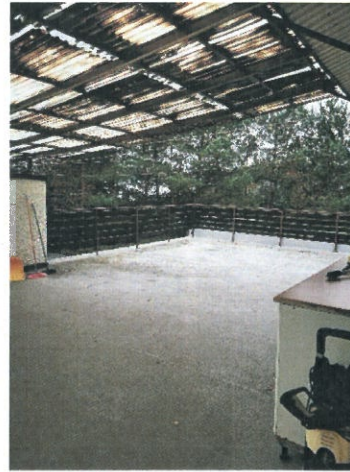
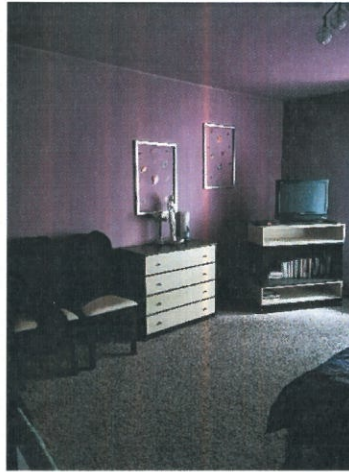
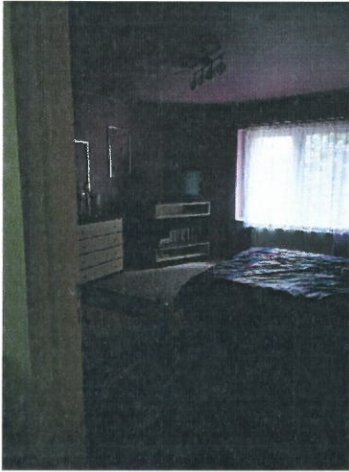
Milena Wiczołek

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.



PH





Starosta Bełchatowski
ul.Pabianicka Nr 17/19
97-400 Bełchatów

Województwo : łódzkie
Powiat : bełchatowski
Jednostka ewidencyjna : 100101_1 Bełchatów - miasto
Obręb : 0012 12

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621,410.2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 29.01.2024

Jednostka rejestrowa : G.544

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JÓZEF PIOTR MAKARA Rodzice:JAN,MARIANNA OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 107/2; 97-400 BEŁCHATÓW; ELŻBIETA MAKARA Rodzice:JAN,SABINA OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 107/2; 97-400 BEŁCHATÓW;	Własność	7210/296446
2	MIASTO BEŁCHATÓW KOŚCIUSZKI 1; 97-400 BEŁCHATÓW;	Własność	5473/296446

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
391/2	BEŁCHATÓW; OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 107	tereny mieszkaniowe	B	0,0339	0,0339	INS 404/07 PT1B/00026060/8 REP.A 10543/06 REP.A 2030/04 REP.A 6513/06

Id działki: 100101_1.0012.391/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100101_1.0012.591_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 2778,02

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 52,90

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 12,0/ 1,0

Pow zabud. [m2]: 361

Adres budynku: BEŁCHATÓW; OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 107

Ident. działek: 100101_1.0012.391/2

Lokal niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id lokalu: 100101_1.0012.591_BUD.31_LOK

Powierzchnia użytkowa: 52,90

Numer adresowy: 31

Powierzchnia użytkowa pom. przyn.: 1,90

Rodzaj lokalu: mieszkalny

Numer kondygnacji, na której znajduje się główne wejście: 0,0

Adres lokalu: BEŁCHATÓW; OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 107/31

Pom. przynależne:

391/5		tereny mieszkaniowe	B	0,1444	0,1444	INS 404/07 PT1B/00026060/8 REP.A 10543/06 REP.A 2030/04
-------	--	---------------------	---	--------	--------	--

KW

Id działki: 100101_1.0012.391/5

Razem powierzchnia działek :

0,1783 ha

Słownie : jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt trzy m. kwadr.

Z up. STAROSTY

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 29.01.2024

Sporządził : Aleksandra Adamczyk

mgr inż. Małgorzata Piotrowska
GEODETA POWIATOWY

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Małgorzata Piotrowska
Data: 2024.01.30 10:26:51 CET