

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 2 STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W BEŁCHATOWIE PRZY ULICY OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 107 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 7210/296446 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU NR 391/2 I 391/5 W OBRĘBIE 0012 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1B/00068168/1



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygnatura sprawy: PT1P/GUp-s/8/2022



Data opracowania: 31 stycznia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 2 STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W BEŁCHATOWIE PRZY ULICY OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 107 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI ⁷²¹⁰/296446 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU NR 391/2 I 391/5 W OBRĘBIE 0012 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1B/00068168/1

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności samodzielnego (w sensie art. 2 ustawy o własności lokali) lokalu mieszkalnego nr 2 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), znajdującego się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 11-kondygnacyjnym posadowionym na działkach gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 0012 przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 107 w Bełchatowie wraz z udziałem w wysokości ⁷²¹⁰/296446 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udzialem w prawie własności działek gruntu nr 391/2 i 391/5.

Jest to lokal usytuowany na I kondygnacji (parter) i składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o powierzchni 72,10 m².

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości ⁷²¹⁰/296446 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udzialem w prawie własności działek gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 0012 należące do Elżbiety Makary we wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej z Janem Makarą;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 107 w Bełchatowie wraz z udziałem w wysokości ⁷²¹⁰/296446 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udzialem w prawie własności działek gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 0012 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze PT1P/GUp-s/8/2022.

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

4. ***Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 107 wraz z udziałem ⁷²¹⁰/296446 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udzialem w prawie własności działek gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 12 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:***

W_{RL} = 314 300 zł

słownie: trzysta czternaście tysięcy trzysta złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>31 stycznia 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>29 stycznia 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>25 listopada 2023 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>25 listopada 2023 roku</i>

- 6. Autor operatu:** Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku o numerze 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim 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
3.2 Podstawy materialno-prawne	5
3.3 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	9
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	12
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	16
6.2 Sposób wyceny.....	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
8.1 Określenie trendu czasowego.....	24
8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	24
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	26
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu.
2. Rzut lokalu mieszkalnego nr 2.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 29 stycznia 2024 roku.
4. Wypis z rejestru lokali z dnia 29 stycznia 2024 roku.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 2 stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości $\frac{7210}{296446}$ części prawa własności działek gruntu 391/2 i 91/5 w obrębie 0012 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku;
- b. położenie lokalu: Bełchatów, ul. Osiedle Dolnośląskie 107;
- c. powierzchnia lokalu: 72,10 m² (wraz z pomieszczeniem przynależnym), 68,33 m² (bez pomieszczenia przynależnego);
- d. usytuowanie lokalu: parter (I kondygnacja);
- e. numer księgi wieczystej nieruchomości lokalowej: PT1B/00068168/1;
- f. numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: PT1B/00026060/8.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości $\frac{7210}{296446}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 12 należące do Elżbiety Makary we wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej z Janem Makarą;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 8 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Pabianicach przy ulicy Ostatniej 11 wraz z udziałem w wysokości $\frac{87}{1000}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziałem w prawie własności działek gruntu nr 292/1 i 292/2 w obrębie P-5 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze Km 1655/21.

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. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) – UoWL.
3. 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 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 25 listopada 2023 roku.
2. Uchwała nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 29 stycznia 2024 roku.
4. Wypis z rejestru lokali z dnia 29 stycznia 2024 roku.
5. Badanie ksiąg wieczystych nr PT1B/00068168/1 i PT1B/00026060/8 z dnia 25 listopada 2023 roku.

6. Informacje otrzymane od zarządcy budynku (informacje z książki obiektu, rzut lokalu wykonany podczas inwentaryzacji budynku).
7. Dane z portali: <https://belchatow.pl/>; <http://www.gis.belchatow.pl/>; <https://belchatow.geoportal2.pl/>; https://pl.wikipedia.org/wiki/Osiedle_Dolnośląskie.
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Bełchatowie).
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
10. Baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>31 stycznia 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>29 stycznia 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>31 stycznia 2024 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>29 stycznia 2024 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1B/00068168/1 (nieruchomości lokalowej):**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

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

Ulica: Os. Dolnośląskie

Numer budynku: 107

Numer lokalu: 2

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

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

Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): pomieszczenie przynależne - 1

Kondygnacja: 7,0¹

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): PT1B/00026060/8

Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej): PT1B/00026060/8

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 72,1000 m²

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

1. Udział związany z własnością lokalu.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 7210/296446

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: PT1B/00026060/8

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 41

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności 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-7108/2011, z dnia 2011-08-25.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

¹ W księdze wieczystej jest błąd. W rzeczywistości lokal znajduje się na 1. kondygnacji (parterze).

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / PT1B / 8945 / 23 / 1 - 2023-10-30, 13:20:31 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

2. Inny wpis.

Czyni się wzmiankę o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie Km 999/22.

Na rzecz: Fundacja Rozwoju Gminy Zelów.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka umowna w wysokości 184000,00 (sto osiemdziesiąt cztery tysiące) zł tytułem bonifikaty, umowa sprzedaży z dnia 25-08-2011 r., nr rep. A-7108/2011, not. A. M. Galimskiej – na rzecz wierzyciela hipotecznego Gminy Miasto Bełchatów.
2. Hipoteka umowna w wysokości 180000,00 (sto osiemdziesiąt tysięcy) zł tytułem pożyczki, odsetek umownych, odsetek za zwłokę oraz innych kosztów wynikających z umowy pożyczki, umowa pożyczki nr 16/11/BS z dnia 20-09-2011 r. – na rzecz wierzyciela hipotecznego Fundacji Rozwoju Gminy Zelów.
3. Hipoteka przymusowa w wysokości 97186,76 (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto osiemdziesiąt sześć 76/100) zł tytułem należności głównej, odsetek, kosztów opłaty sądowej, kosztów pełnomocnictwa, kosztów zastępstwa procesowego, postanowienie I Nc 146/16 z dnia 10-06-2016 r. – na rzecz wierzyciela hipotecznego Fundacji Rozwoju Gminy Zelów.
4. Hipoteka przymusowa w wysokości 24397,99 (dwadzieścia cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt siedem 99/100) zł tytułem należności objętej postanowieniem sygn. akt I Nc 1556/16 z dnia 02-06-2016 r. – na rzecz wierzyciela hipotecznego Fundacji Rozwoju Gminy Zelów.
5. Hipoteka przymusowa w wysokości 23682,90 (dwadzieścia trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt dwa 90/100) zł tytułem zaległości z tytułu podatku od środków transportowych za 2018 r. wraz z kosztami upomnień, odsetkami za zwłokę oraz kwotą wynikającą z art. 110 (1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06 lipca 1982 r. (t. j. Dz. U. 2018.1916), decyzja nr WF.3124.4.13.2018 z dnia 18.07.2018 r. – na rzecz wierzyciela hipotecznego Prezydenta Miasta Bełchatowa.
6. Hipoteka przymusowa w wysokości 12491,70 (dwanaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden 70/100) zł tytułem zaległości podatkowych w podatku od środków transportowych za 2019 r. (I i II rata) i 2020 (I rata), odsetek za zwłokę, kosztów ubocznych oraz kwoty wynikającej z art. 110 (1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06 lipca 1982 r. (t. j. Dz. U. 2018.1916), tytuł wykonawczy nr SW-2/002/20 z dnia 22.06.2020 r. – na rzecz wierzyciela hipotecznego Prezydenta Miasta Bełchatowa.

- **Księga wieczysta nr PT1B/00026060/8 (nieruchomości gruntowej):**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 391/2

Identyfikator działki: 100101_1.0012.391/2

Obszar ewidencyjny (numer, nazwa): 12, Bełchatów miasto

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

Ulica: Os. Dolnośląskie

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Numer działki: 391/5

Identyfikator działki: 100101_1.0012.391/5

Obwód ewidencyjny (numer, nazwa): 12, Bełchatów miasto

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

Ulica: Os. Dolnośląskie

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,1783 ha

Budynki

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

Nazwa ulicy i numer porządkowy budynku: Osiedle Dolnośląskie 107

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu; numer księgi wieczystej): (...) 2; PT1B/00068168/1

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciele

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości ^{106709/296446} Gminie Miasto Bełchatów, która nabyła to prawo na podstawie umowy przekazania zakładowych budynków mieszkalnych wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, nr rep. 4017/97; art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. (Dz. U. nr 119, poz. 567 z późn. zm.); aktu notarialnego, nr rep. 2030/2004, z dnia 2004-05-28; umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, nr rep. 1056/05, z dnia 2005-04-27; umowy sprzedaży, nr rep. 2797/2021, z dnia 2021-05-05.

Właściciele wyodrębnionych lokali

(...) Numer udziału w prawie: 41

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: ^{7210/296446}

Numer księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu: PT1B/00068168/1

Numer wyodrębnionego lokalu: 2

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Komentarz do migracji

Wpisz lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIĄŻĄCE NA LOKALACH WYODRĘBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIĄŻĄ NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓŁWŁASNOŚCI I LUB WSPÓLUŻYTKOWANIU WIECZYSTYM- DNIA 14. MAJA 2004 R.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

• Według ewidencji gruntów:

Własność w udziale w wysokości:

- ^{7210/296446} we współwłasności majątkowej małżeńskiej: Józef i Elżbieta Makarowie;

- ^{5473/296446}: Gmina Miasto Bełchatów.

Operat szacunkowy nieruchomości lokalowej – Bełchatów, ul. Osiedle Dolnośląskie 107, lokal mieszkalny nr 2

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
391/2	Bełchatów; Osiedle Dolnośląskie 107	tereny mieszkaniowe	B	0,0339	0,0339	I Ns 404/07 PT1B/00026060/8 rep. A 10543/06 rep. A 2030/04 rep. A 6513/06
391/5				0,1444	0,1444	

391/2

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 29 stycznia 2024 r. (załącznik nr 3). Na działce nr 391/2 o powierzchni 0,0339 ha położonej w obrębie 0012 w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 107 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 100101_1.0012.591_BUD. Budynek posiada 12 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 361,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

• **Według rejestru lokali:**

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

Numer ewidencyjny lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Pole powierzchni		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
			użytkowej [m ²]	pomieszczenia przynależnego [m ²]	
2	Bełchatów; Osiedle Dolnośląskie 107/2	mieszkalny	68,83	3,27	PT1B/00068168/1 rep. A 7108/11

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, na którym położony jest budynek z przedmiotową nieruchomością, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego. W powyższym dokumencie planistycznym działki gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 0012 leżą na terenie oznaczonym symbolem B20MW(u) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Mapa 1: Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

„§12. Ustala się zasady dotyczące obiektów istniejących:

1) dla zabudowy 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) dla zabudowy 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;

3) dla istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wartość, wskazaną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, dopuszcza się zachowanie tej wysokości w przypadku rozbudowy, bez jej przekraczania;

4) dla istniejącej zabudowy o kątach nachylenia dachów przekraczających wartość wskazaną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, dopuszcza się stosowanie istniejących spadków dachu w przypadku przebudowy, rozbudowy.”

§31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: (...) B20MW(u), (...) ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) dopuszczalne - zabudowa usługowa;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usług komercyjnych - nieuciążliwych - jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym,
- obiektów i urządzeń służących sportowi i rekreacji,
- obiektów małej architektury,
- miejsc postojowych, również na parkingach podziemnych,
- dojeżdż, dojazdów, dróg obsługujących,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzonej,

b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

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: dowolna,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy, - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 100%, - wskaźnik intensywności zabudowy:

(...) – dla terenów: B20MW(u), (...) - min. 0,1 max. 12,0,

e) wysokość zabudowy: (...) - dla terenów: B20MW(u), (...) - max. 35,0 m,

f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów: dachy płaskie;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0%,

b) w stosunku do powierzchni terenu - 20%;

(...) 6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem B20MW(u):

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w przedmiotowym terenie,

b) odprowadzenie ścieków do sieci w przedmiotowym terenie,

- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w przedmiotowym terenie,
- 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 w przedmiotowym terenie,
- f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami §25,
- g) obsługa komunikacyjna z ulicy 23KDD bezpośrednio oraz poprzez 7KDW; (...)"

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 wspaniały 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.

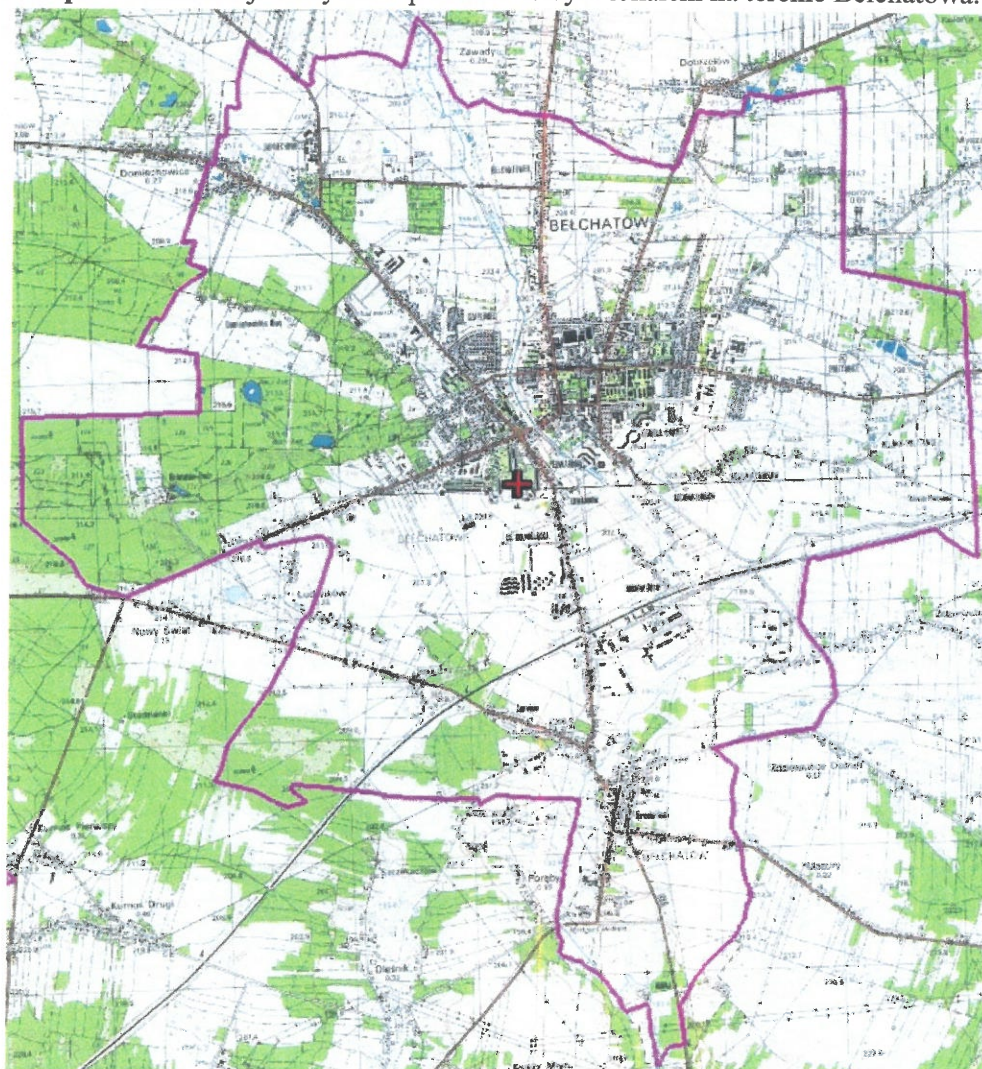


Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/95.html>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centralnej części miasta, nieopodal drogi wojewódzkiej nr 484. Osiedle Dolnośląskie to największe z bełchatowskich osiedli, które zamieszkuje ok. 20 tysięcy mieszkańców. 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 alei 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 istniały cztery przedszkola znajdujące się w blokach, obecnie zostały zlikwidowane i pozostały po nich tylko place zabaw. Osiedle Dolnośląskie od południa sąsiaduje z osiedlem Przytorze. 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.

Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do podstawowych usług, handlu oraz komunikacji. Najbliższa komunikacja miejska to przystanek autobusowy w odległości około 450 m przy ulicy Wojska Polskiego. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Blisko bloku znajdują się boiska, plac zabaw, placówki edukacyjne, lodowisko i park. Ze względu otoczenie przedmiotu wyceny w kontekście sprawowanej funkcji należy je uznać za dobre.

Mapa 3: Lokalizacja budynku z przedmiotowym lokalem na terenie Bełchatowa.



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

Mapa 4: Bezpośrednie otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem na terenie Bełchatowa.



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

Zdjęcia 1-3: Bezpośrednie sąsiedztwo budynku, w którym jest wyceniany lokal.



Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny wielorodzinny z przedmiotowym lokalem zlokalizowany jest wewnątrz osiedla i ma 11 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną. Znajduje się w nim 45 lokali mieszkalnych. Jest jednoklatkowy. Budowa zakończyła się w 1980 roku. Budynek wzniesiony w technologii wielkopłytywowej (OWT-75). Fundamenty są żelbetowe i wylewane na budowie, stropy są żelbetowe prefabrykowane o grubości 14 cm, schody są żelbetowe prefabrykowane. Budynek przeszedł termomodernizację i ma wykończoną elewację. Wedle książki obiektu budowlanego udostępnionej przez zarządcę powierzchnia zabudowy tegoż budynku wynosi 389,00 m², a powierzchnia użytkowa – 2779,72 m². Wyposażony jest w następujące instalacje z sieci miejskiej: elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz piorunochronną, telefoniczną i azart. W ciągu kilku ostatnich lat w budynku przeprowadzono gospodarka remontowa przedstawiała się następująco: wymiana drzwi wejściowych, modernizacja windy, rozbudowa monitoringu, częściowy remont klatki schodowej do wysokości 1. piętra, montaż poręczy przy schodach wejściowych do bloku. Dojazd do budynku z przedmiotowym lokalem odbywa się asfaltową uliczką osiedlową.

Zdjęcia 4-7: Budynek mieszkalny z zewnątrz i wewnątrz.



Lokal mieszkalny

Kondygnacja: I (parter); kondygnację ocenia się nieco gorzej niż nieruchomości podobnych;

Struktura lokalu: M-5, według danych z księgi wieczystej, rzutu lokalu oraz stanu faktycznego lokal składa się z 3 pokojów, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju; ilość izb w lokalu mieszkalnym ocenia się bardzo dobrze;

Ekspozycja okien: południowo-zachodnia;

Balkon: tak (typu loggia), z okładziną z terakoty;

Pomieszczenie przynależne: występuje, o powierzchni 3,27 m²;

Powierzchnia użytkowa: według danych z księgi wieczystej lokalu (wraz z powierzchnią przynależną wynosi 72,10 m², zaś po uwzględnieniu rzutu lokalu powstałego wskutek inwentaryzacji oraz rejestru lokali – lokal (bez powierzchni przynależnej) ma 68,83 m²; powierzchnię użytkową uznaje się jako dobrą na tle nieruchomości podobnych.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń (z rzutu lokalu)

Nr pomieszczenia na rzucie lokalu	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m²]
1	przedpokój	13,56
2	kuchnia	5,32
3	pokój dzienny	18,77
4	pokój sypialny	10,64
5	pokój sypialny	16,31
6	wc	1,22
7	łazienka	3,01
	Suma	68,83

Opis wykończenia lokalu mieszkalnego

Lokal do czynności oględzin został udostępniony biegłej w dniu 25 listopada 2023 roku. W przedpokoju panele na podłodze, a ściany pokryte tapetą. W kuchni na podłodze terakota, a ściany malowane na gładko. W łazience i wc położono glazurę i terakotę. W pokojach posadzka z paneli, a ściany malowane na gładko. Drzwi wejściowe stalowe w okleinie, stolarka drzwiowa wewnętrzna plyninowa w okleinie drewnopodobnej, stolarka okienna PCV w okleinie drewnopodobnej. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego ocenia się jako dobry na tle nieruchomości podobnych.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

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. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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. (...)

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 NI, 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 lokale stanowiące odrębną nieruchomość z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- kondygnacja,
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego,
- ilość izb w lokalu mieszkalnym,
- kondygnacja,
- standard wykończenia lokalu mieszkalnego,
- otoczenie.

Wpływ takich cech, jak:

- funkcja lokalu (główna funkcja mieszkaniowa),
- rynek (wtórny),
- rodzaj praw (własność),
- rodzaj i stan budynku mieszkalnego (wielorodzinny – blok z wielkiej płyty z lat 70.-90. XX wieku),
- wysokość budynku mieszkalnego (wysoki blok mieszkalny, 11-12 kondygnacji nadziemnych),
- technologia budowy budynku mieszkalnego (prefabrykowana),
- lokalizacja (teren miasta Bełchatowa, Osiedla Dolnośląskiego),
- pomieszczenie przynależne (każdy z lokali posiadał przypisaną piwnicę o powierzchni około 2-4 m²)

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się w tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Kondygnacja	Bardzo dobra	Lokal mieszkalny położony na 2.-3. kondygnacji.
		Dobra	Lokal mieszkalny położony na 4.-8. kondygnacji.
2	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	Dobry	W pokojach ściany, sufity – gładzie w dobrym stanie, podłogi – panele/parkiet w dobrym stanie – brak widocznych śladów użytkowania, podłogi kuchnia, łazienka, wc terakota w dobrym stanie, kuchnia, łazienka, wc ściany wyłożone glazurą w dobrym stanie, w przedpokoju szafa w zabudowie trwałej. Stolarstwo drzwiowa w mieszkaniu i wewnątrz klatkowa wymieniona na nowego typu. Grzejniki nowego typu w kilku pomieszczeniach lub stare odnowione. Okna nowe drewniane lub PCV. Brak widocznych śladów zużycia. Lokal niewymagający nakładów na remont, lecz jedynie ewentualnego odświeżenia, w związku z tym maksymalnie 3 cechy stanu są niespełnione.
		Średni	Od 4 do 7 cech z opisu stanu „dobry” jest niespełnione.
3	Otoczenie	Bardzo dobre	Budynek z lokalem zlokalizowany w środku osiedla. Najbliższy przystanek komunikacji publicznej w odległości do 450 m. Brak uciążliwości związanych z bezpośrednim sąsiedztwem placówki edukacyjnej (uciążliwość w postaci hałasu i wzmożonego ruchu).
		Dobre	1 z cech stanu „bardzo dobre” niespełniona.
4	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni przynależnej) z przedziału 75-80 m ² .
		Dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni przynależnej) z przedziału 65-74 m ² .
		Średnia	Powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni przynależnej) z przedziału 60-64 m ² .

5	Ilość izb w lokalu mieszkalnym	Bardzo dobra	Lokal składa się z 5 izb.
		Dobra	Lokal składa się z 4 izb.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami lokalowymi o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej z przedziału 60-80 m ² , położonymi w wysokich blokach z wielkiej płyty wybudowanych w latach 70.-90. XX wieku na Osiedlu Dolnośląskim w Bełchatowie z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, zwracając szczególną uwagę na transakcje zawarte w mniejszym odstępie czasowym od daty wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	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 jest ważnym punktem na mapie Polski ze względu na 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 Osiedle Dolnośląskie to największe z bełchatowskich osiedli, które zamieszkuje ok. 20 tysięcy mieszkańców.

ANALIZA: NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE W WYSOKICH BLOKACH NA OSIEDLU DOLNOŚLĄSKIM W BEŁCHATOWIE

Segment rynku:	Nieruchomości lokalowe o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej z przedziału 60-80 m ² , położonymi w wysokich blokach z wielkiej płyty wybudowanych w latach 70.-90. XX wieku na Osiedlu Dolnośląskim w Bełchatowie z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, zwracając szczególną uwagę na transakcje zawarte w mniejszym odstępie czasowym od daty wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizowano transakcje zawarte na terenie obrębu 0012 w Bełchatowie, na Osiedlu Dolnośląskim.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, przyjmując bezpośrednio do bazy nieruchomości podobnych transakcje dokonane w 2023 roku.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała rosnący trend cen w badanym okresie na rynku nieruchomości lokalowych znajdujących się w opisanym powyżej obszarze analizy – trend w ujęciu miesięcznym wyniósł około 0,86%. Szerzej opisano to w punkcie 8.1 tegoż operatu. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami lokalowymi z rynku wtórnego.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	W badanym okresie (ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny) na terenie powiatu pabianickiego odnotowano 288 transakcji nieruchomościami lokalowymi w obrębie 0012 w Bełchatowie. Wśród nich znalazły się transakcje, które ze względu na

	<p>parametry budynków (ilość kondygnacji), cechy oraz przeznaczenie należało odrzucić. Ponadto odrzucono także transakcje lokalami, w innych rodzajach budynków, a także transakcje o cenach skrajnych, w stosunku do których, istniało ryzyko nierynkowego podejścia przy zawieraniu transakcji. Ostatecznie zbiór nieruchomości ograniczono do tych, które pod względem cech oraz innych parametrów były najbardziej podobne do przedmiotu wyceny.</p>
<p>Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na upływ czasu:</p>	<p>Spośród analizowanych transakcji dokonanych w 2023 roku ceny jednostkowe transakcyjne po uwzględnieniu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 3 741,64 zł/m² - 6 237,09 zł/m².</p>
<p>Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:</p>	<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 kondygnacja, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, ilość izb w lokalu mieszkalnym, kondygnacja, standard wykończenia lokalu mieszkalnego, otoczenie, funkcja lokalu, rynek, rodzaj praw, rodzaj i stan budynku mieszkalnego, wysokość budynku mieszkalnego, technologia budowy budynku mieszkalnego, lokalizacja, pomieszczenie przynależne 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: funkcja lokalu, rynek, rodzaj praw, rodzaj i stan budynku mieszkalnego, wysokość budynku mieszkalnego, technologia budowy budynku mieszkalnego, lokalizacja, pomieszczenie przynależne.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest standard wykończenia lokalu mieszkalnego. Istotne jest dla nabywcy, czy po zakupie będzie musiał poświęcić dodatkowe środki pieniężne na jego remont. Lokale wykończone w nowocześniejszy sposób i w lepszym ogólnym stanie technicznym cechują się wyższymi cenami jednostkowymi transakcyjnymi. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych, wpływ cechy wyniósł 35%. W tym przypadku również istotną cechą różnicującą jest powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego. Tak więc im większa powierzchnia, tym lepiej, wpływ tej cechy jest na poziomie 15%. Podobną cechą jest ilość izb w lokalu mieszkalnym. Istotność tej cechy polega na tym, że zmieniający się model rodziny i formy pracy (uwzględniając trendy utrzymujące się po pandemii koronawirusa) wpływa na potrzeby mieszkaniowe Polaków. Zyskująca popularność praca zdalna</p>

często wymaga wydzielenia w mieszkaniu osobnej przestrzeni o funkcji biurowej. Z analizy dostępnych transakcji jego wpływ na wartość wynosi 10% różstępu przedziału cen. Ponadto zwrócono uwagę na otoczenie. Zarówno na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi, tak i na rynku nieruchomości lokalowych ważne są lokalizacja i otoczenie. Od nich zależy komfort mieszkania w danym miejscu, a składają się na to takie składowe, jak np. dostępność komunikacyjna, bliskość zaplecza usług bytowych, brak uciążliwości w sąsiedztwie. Istotnie wpływają one na wybór przez nabywcę. Z uwagi na nieruchomości porównawcze wpływ lokalizacji wykluczono, zaś w przypadku otoczenia wpływ ten oszacowano na 25% różstępu cen. Ostatnią cechą różnicującą była kondygnacja, na której lokal mieszkalny się znajduje. Przyjmuje się, że lokale położone na pierwszej i ostatniej kondygnacji są bardziej narażone na występowanie uciążliwości, więc ich atrakcyjność jest mniejsza. Do najbardziej pożądaných w wysokich blokach należy 2-3 kondygnacja. Wpływ tej cechy wyniósł 15% przedziału cen.

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

Na lokalnym rynku nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej z przedziału 60-80 m², z rynku wtórnego, znajdujących się w wysokich blokach na bełchatowskim Osiedlu Dolnośląskim zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w tym przypadku była cena jednostkowa transakcyjna skorygowana.

Tabela 2: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości lokalowych o powierzchni użytkowej z przedziału 60-80 m², z rynku wtórnego, znajdujących się w wysokich blokach.

Lp.	Data transakcji	Adres /// nr budynku na osiedlu	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł]	Cena jednostkowa skorygowana [zł]	Pow. użytkowa [m ²]	Liczba izb	Kondygnacja	Pow. użytkowa lokalu mieszkalnego	Ilość izb w lokalu mieszkalnym	Kondygnacja	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	Otoczenie
1.	26.09.2023	Os. Dolnośląskie 101 /// 585	280 000,00	4 063,27	4 211,08	68,91	5	3	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	średni	dobre
2.	20.01.2023	Os. Dolnośląskie 204 /// 661	265 000,00	3 796,56	4 224,94	69,80	5	2	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	średni	dobre
3.	08.11.2023	Os. Dolnośląskie 108 /// 592	265 000,00	4 186,41	4 285,70	63,30	4	8	średnia	dobra	dobra	średni	dobre
4.	25.10.2023	Os. Dolnośląskie 129 /// 618	275 000,00	4 344,39	4 465,26	63,30	4	2	średnia	dobra	bardzo dobra	średni	bardzo dobre
5.	02.03.2023	Os. Dolnośląskie 115, 116 /// 600	350 000,00	4 390,37	4 828,82	79,72	5	4	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	dobry	dobre

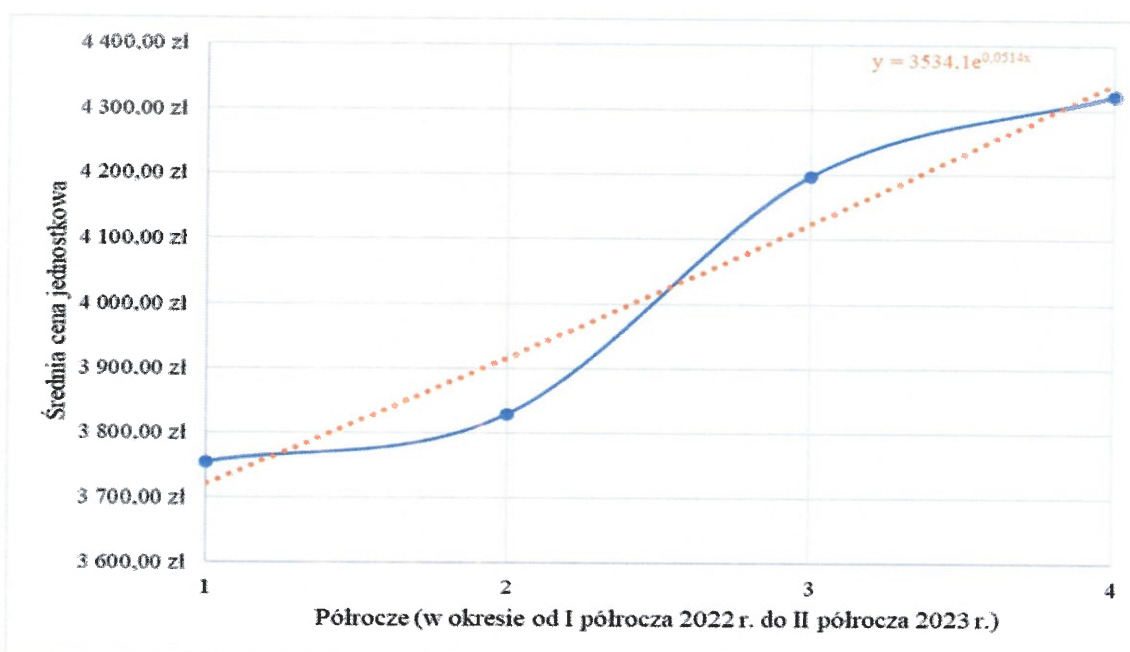
C_{\min} – C_{\max} –

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej znajdujących się w wysokich blokach mieszkalnych na Osiedlu Dolnośląskim w Bełchatowie, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od stycznia 2022 roku na obszarze poddanym badaniu odnotowano dodatni trend zmiany cen jednostkowych nieruchomości lokalowych – wynoszący około 0,86% w ujęciu miesięcznym. Do oszacowania trendu wykładniczego użyto regresji hedonicznej opartej na średnich cenach jednostkowych w poszczególnych okresach półrocznych w 2-letnim okresie analizy. W ujęciu półrocznym średnia procentowa zmiana średnich cen jednostkowych wynosiła 5,28%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami lokalowymi z rynku wtórnego.

Wykres 1: Średnia cena jednostkowa za lokale mieszkalne w wysokich blokach mieszkalnych o powierzchni 60-80 m² położone na Osiedlu Dolnośląskim w Bełchatowie.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych w RCN Starostwa Powiatowego w Bełchatowie.

8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną skorygowaną. Wybrano cenę jednostkową, bowiem rynek nieruchomości lokalowych jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę w pierwszej kolejności na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parametrów.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

- cenę jednostkową skorygowaną minimalną $C_{\min} = 4\,211,08 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną maksymalną $C_{\max} = 4\,828,82 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną średnią $C_s = 4\,403,16 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4\,828,82 \text{ zł/m}^2 - 4\,211,08 \text{ zł/m}^2 = 617,73 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w tabeli nr 3, poniżej.

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 lokalu mieszkalnego	15%	92,66	2	46,33
Ilość izb w lokalu mieszkalnym	10%	61,77	1	61,77
Kondygnacja	15%	92,66	1	92,66
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	35%	216,21	1	216,21
Otoczenie	25%	154,43	1	154,43
Suma	100%	617,73		

Do porównań przyjęto 3 transakcje nieruchomościami podobnymi (nieruchomości oznaczone w tabeli nr 2 jako 1, 2 i 5), a ich cechy przedstawiono poniżej w tabeli nr 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianej nieruchomości oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniany lokal	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 5
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
Ilość izb w lokalu mieszkalnym	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Kondygnacja	ekstrapolacja (*)(-)	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	dobry	średni	średni	dobry
Otoczenie	dobre	dobre	dobre	dobre

(*)(-) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „kondygnacja”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku kondygnacji przedmiotowa nieruchomość jest położona na skrajnej kondygnacji (parter). Żadna z nieruchomości podobnych nie była zlokalizowana na skrajnych kondygnacjach (pierwsza i ostatnia kondygnacja) o potencjalnie największych uciążliwościach. Z tego powodu zaistniała potrzeba ekstrapolacji na minus.

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

Tabela 5: Określenie wartości wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 5
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	15%	92,66	46,33	0,00	0,00	-46,33
Ilość izb w lokalu mieszkalnym	10%	61,77	61,77	0,00	0,00	0,00
Kondygnacja	15%	92,66	92,66	-138,99	-138,99	-46,33
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	35%	216,21	216,21	216,21	216,21	0,00
Otoczenie	25%	154,43	154,43	0,00	0,00	0,00
Suma	100%	617,73		216,21	216,21	0,00
Cena jednostkowa transakcyjna skorygowana [zł]				4 211,08	4 224,94	4 828,82
Cena jednostkowa transakcyjna skorygowana z uwzględnieniem poprawek [zł]				4 427,29	4 441,14	4 828,82
Wartość 1 m ² [zł]				4 565,75		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m ²]				68,83		
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				314 260,53		

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 107 wraz z udziałem ^{7210/296446} w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 0012 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, określono według następującego wzoru:

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

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego,

W_{1m²} – rynkowa wartość 1 m² lokalu mieszkalnego.

$$W_{NL} = 68,83 \text{ m}^2 \times 4 565,75 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{314 260,53 \text{ zł}^2}$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 107 wraz z udziałem ^{7210/296446} w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 0012 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

314 300 zł

słownie: trzysta czternaście tysięcy trzysta złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Takie cechy różnicujące, jak funkcja lokalu, rynek, rodzaj praw, rodzaj i stan budynku mieszkalnego, wysokość budynku mieszkalnego, technologia budowy budynku mieszkalnego, lokalizacja, pomieszczenie przynależne zostały wyeliminowane na etapie doboru nieruchomości porównawczych, o czym napisano w pkt. 6.2.

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.

2. W świetle analizowanych transakcji porównawczych dobranych pod kątem przedmiotu wyceny otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.
3. Przy wycenie prawa odrębnej własności lokalu nr 2 położonego w budynku przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 107 w Bełchatowie do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do nieruchomości lokalowych znajdujących się wysokich blokach mieszkalnych na terenie Osiedla Dolnośląskiego, których stan prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
4. Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 107 wraz z udziałem 7210/296446 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 391/2 i 391/5 w obrębie 0012 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

314 300 zł

słownie: trzysta czternaście tysięcy trzysta złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości porównywalnych z porównywalnej lokalizacji z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

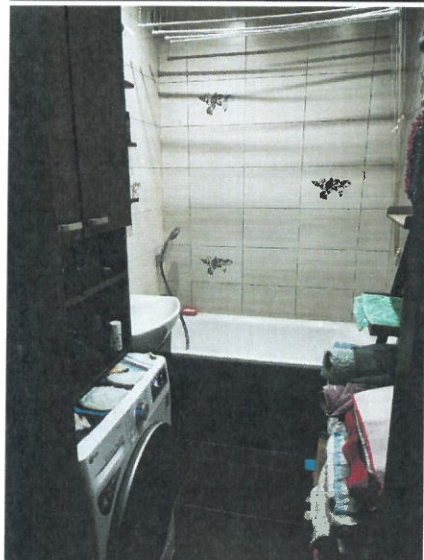
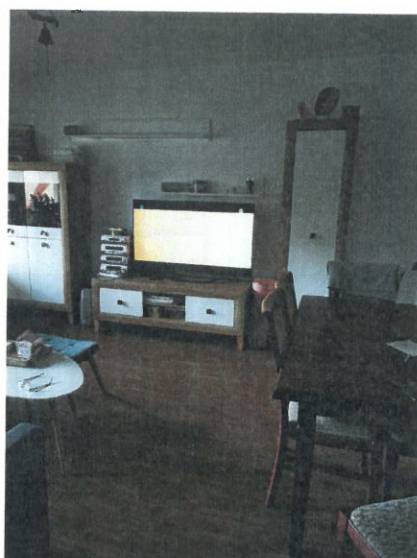
1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 29 stycznia 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 budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. 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 majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. 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.
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 seria PZU S.A. SRM0014747.

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.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń hipotecznych nieruchomości.
12. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

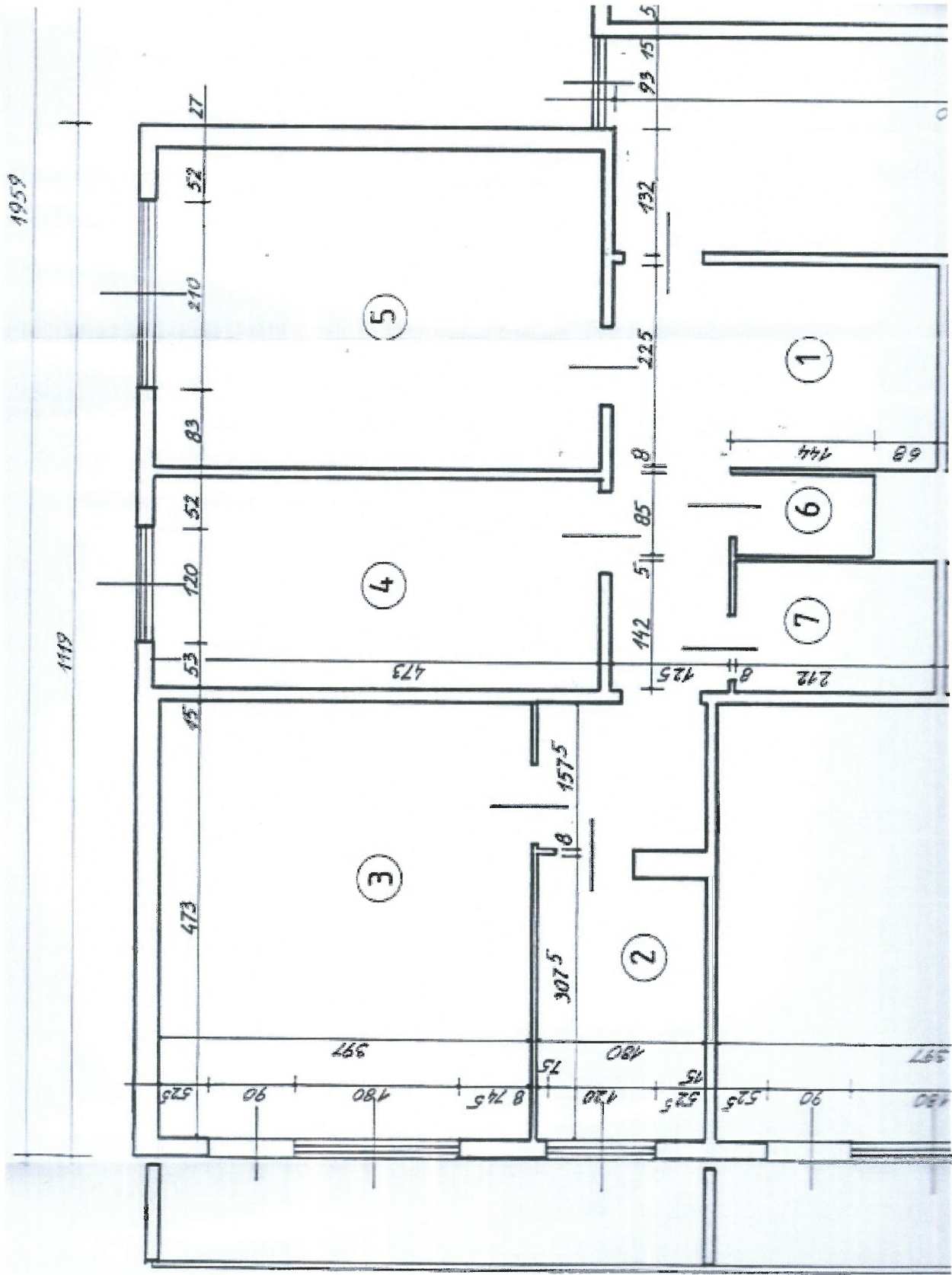
Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu.



Załącznik nr 2: Rzut lokalu mieszkalnego nr 2.



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

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 29.01.2024

Jednostka rejestrowa: L.4089

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	1/1

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytk. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
2	BEŁCHATÓW; OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 107/2	Mieszkalny	68,83 3,27	PT1B/00068168/1 REP.A 7108/11

Id. lokalu : 100101_1.0012.591_BUD.2_LOK
Numer adresowy: 2
Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście:
Opis:
Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 29.01.2024

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

mgr inż. Małgorzata Piotrowska
GEODETA POWIATOWY

29.01.2024

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Małgorzata
Piotrowska
Data: 2024.01.30 10:38:28 CET

Sporządził : Aleksandra Adamczyk

LM

