

# OPERAT SZACUNKOWY

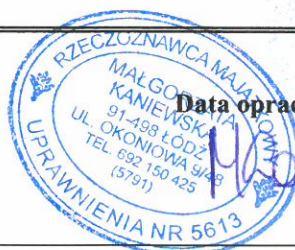
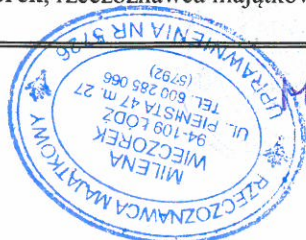
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 6, STANOWIĄCEGO  
ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W BEŁCHATOWIE W BUDYNKU PRZY  
ULICY BERYŁOWEJ 11, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 5286/276388 CZĘŚCI W  
PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 340/2 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM  
W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ  
WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI LOKALI,  
KSIEGA WIECZYSTA PT1B/00042806/8**



## AUTOR OPRACOWANIA:

**Małgorzata Kaniewska**, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613;  
**Milena Wieczorek**, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;



Data opracowania: 28 MARCA 2018 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 6, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W BEŁCHATOWIE W BUDYNKU PRZY ULICY BERYŁOWEJ 11, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 5286/276388 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 340/2 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI LOKALI, KSIĘGA WIECZYSTA PT1B/00042806/8

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali Dz. U. z 2015 roku, poz.1892) wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 w prawie własności działki gruntu nr 340/2 w Bełchatowie przy ulicy Beryłowej 11 w obrębie 14, wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Bełchatowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW PT1B/00042806/8.

Lokal usytuowany jest na III kondygnacji (II piętro) i składa się z:

- 2 pokoi (jeden w amfiladzie),
- kuchni,
- łazienki z wc,
- przedpokoju,

o łącznej powierzchni użytkowej **47,90 m<sup>2</sup>**. Do lokalu przynależy komórka lokatorska o pow. 4,96 m<sup>2</sup>.

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zapisami w KW PT1B/00042806/8 przysługuje na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Annie i Rafałowi Pater, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży lokalu akt notarialny numer rep A 1747/2003 z dnia 24 lipca 2003 roku.

### 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu nr 6 położonego w Bełchatowie przy ul. Beryłowej 11 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 części, w prawie własności działki gruntu nr 340/2 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

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

### 4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość prawa własności lokalu nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 części w prawie własności działki gruntu nr 340/2 w obrębie 14 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w Bełchatowie przy ulicy Beryłowej 11, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**W<sub>RL</sub> = 145 000 zł**

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy złotych

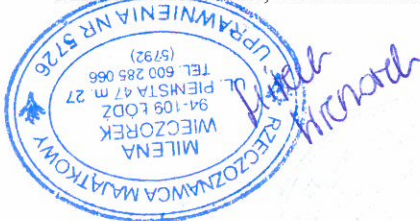
### 5. Istotne daty dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	22 lutego – 28 marca 2018 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	26 marca 2018 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	22 lutego 2018 roku.
Data oględzin i wykonania zdjęć:	22 lutego 2018 roku.

### 6. Autor operatu:

**Małgorzata Kaniewska** - rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5613;

**Milena Wiczorek**, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;



## Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny .....	4
3.2 Podstawy materialno – prawne .....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych .....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	5
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	7
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości .....	7
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	11
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	11
6.2 Sposób wyceny .....	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	14
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	19
8.1 Określenie trendu czasowego .....	19
8.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym .....	19
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	22
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	22

### **Załączniki:**

1. Kopia rzutu przedmiotowego lokalu;
2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 13 marca 2018 roku;
3. Kopia wypisu z kartoteki lokali z dnia 13 marca 2018 roku;
4. Kopia polisy oc rzeczoznawcy majątkowego.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości.**

- a. rodzaj nieruchomości: samodzielny lokal nr 6 stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 w prawie własności działki gruntu nr 340/2 w Bełchatowie przy ulicy Berylowej 11 oraz takim samym udziałem w części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- b. położenie lokalu: Bełchatów, ul. Berylowa 11 m. 6;
- c. powierzchnia lokalu: 47,90 m<sup>2</sup>;
- d. usytuowanie lokalu: II piętro (III kondygnacja);
- e. ekspozycja okien: wschód-zachód;
- f. księga wieczysta lokalu: PT1B/00042806/8,
- g. księga wieczysta działki gruntu: PT1B/00025967/9.

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności do lokalu nr 6 wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 w prawie własności działki gruntu nr 340/2 w Bełchatowie przy ulicy Berylowej 11 oraz takim samym udziałem w części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali położonego w Bełchatowie przy ulicy Berylowej 11;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie dotyczy.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu nr 6 położonego w Bełchatowie przy ul. Berylowej 11 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 części w prawie własności działki gruntu nr 340/2, obręb 14, oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości na podstawie umowy o wykonanie wyceny nieruchomości zwartej dnia 20 lutego 2018 roku.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 121, z późn.zm.) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku poz. 1892 z późn. zm.) - UoWL;
3. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U.2016 poz. 790, z późn.zm.) -UKWiH;
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2014 nr 207, poz. 2109, z późn. zm) -RWNSOS;
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 380, z późn. zm.) - KC;
6. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz Dz.U. 2018 poz. 155 z późn. zm.) - KPC;
7. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych, (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.) – UODO.

8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398. z późn. zm.) -UPUiN.

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – do dobrowolnego stosowania;
2. Oględziny lokalu oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 22 lutego 2018 roku;
3. Uchwała nr XXXVI/328/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru części osiedli: Binków oraz Edwardów;
4. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 22 lutego 2018 roku;
5. Badanie księgi wieczystej z dnia 22 lutego 2018 roku;
6. Wypis z ewidencji gruntów z dnia 13 marca 2018 roku;
7. Wypis z kartoteki lokali z dnia 13 marca 2018 roku;
8. Informację o lokalu oraz budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal uzyskane z GSM w Bełchatowie;
9. Baza transakcji ze Starostwa Powiatowego w Bełchatowie;
10. Przegląd transakcji cen transakcyjnych z zasobów GSM w Bełchatowie;
11. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

Data sporządzenia operatu:	22 lutego – 28 marca 2018 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	26 marca 2018 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	22 lutego 2018 roku.
Data oględzin i wykonania zdjęć:	22 lutego 2018 roku.

### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

#### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

**a) Księga wieczysta nr PT1B/00042806/8**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Położenie: miejscowość Bełchatów

Ulica: Berylowa 11.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: lokal mieszkalny numer 6 składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki, ubikacji, przedpokoju. Do lokalu przynależy komórka gospodarcza.

Przyłączenie: /00025967/

Kondygnacja: 3

Odrębność: tak.

Pole powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 52,86 m<sup>2</sup>

**Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Udział związany z własnością lokalu: 5286 / 276388

Właściciel tego lokalu ma udział we współwłasności działki nr 340/2 o obszarze 0,1580 ha objętej KW nr 25967.

**Dział II: Własność**

**Właściciel** – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości zgodnie z zapisami w KW PT1B/00042806/8 przysługuje na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Annie i Rafałowi Pater, którzy nabyli te prawa na podstawie umowy sprzedaży lokalu akt notarialny numer rep A 1747/2003 z dnia 24 lipca 2003 roku.

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie km 4210/17 na podstawie wniosku wierzyciela Leszek Dominiak oraz tytułu wykonawczego: akt notarialny z dnia 24-02-2017, sygnatura akt a 1407/2017 postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności z dnia 16-10-2017, sygnatura akt I Co 967/17.

**Dział IV: Hipoteki**

Hipoteka umowna w wysokości 174 780,00 (sto siedemdziesiąt cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt) zł jako zabezpieczenie wszelkich roszczeń wynikających z umowy pożyczki z dnia 24 lutego 2017 roku, w tym w szczególności zwrotu kwoty pożyczki, odsetek kapitałowych, odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia w zapłacie i odsetek karnych równych odsetkom maksymalnym i wynoszącym czterokrotność aktualnej stopy procentowej kredytu lombardowego narodowego banku polskiego w skali roku, opłat za wezwania do zapłaty oraz wszelkich innych należności wynikających z tej umowy pożyczki, a także kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego na rzecz Leszka Dominiaka.

**b) Badanie ewidencji gruntów:**

(małżeństwo)

Rafał i Anna Pater - własność udział 5286/276388

Gmina M. Bełchatów - własność udział 16882/276388

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
340/2	236	BEŁCHATÓW; BERYŁOWA 11	tereny mieszkaniowe	B	0.1560	0.1560	AN 3595/99 KW 25967 REP.A 7884/06 REP.A 9609/06 ZD.28/99
Id działki: 100101_1.0014.340/2 Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 630892							

**c) Badanie kartoteki lokali:**

Nr ewid. lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Liczba i rodz. pom. przynależnych (*)	Pole pow. [m2] użyt. / przynależ.	Wartość [tyś.zł]	Nr KW lub inny dok.
6	BEŁCHATÓW; BERYŁOWA 11/6	Mieszkalny	2	11	47.90 5.00	40.00	AN1747/03 KW42806

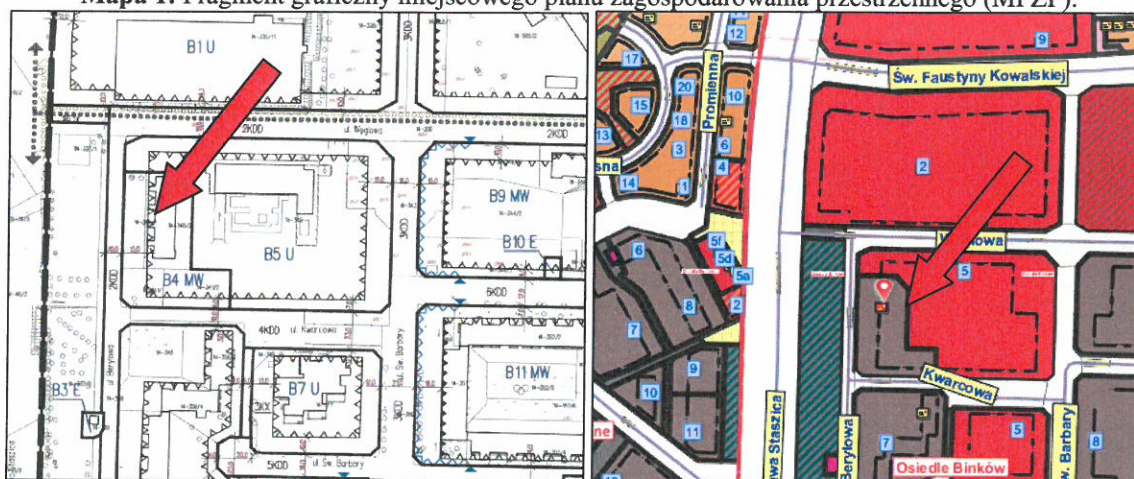
### **UWAGA!**

Istnieje rozbieżność pomiędzy strukturą lokalu ujawnioną w dokumentacji – księga wieczysta i ewidencja gruntów i lokali, a stanem faktycznym. Na podstawie oględzin lokalu ustalono, iż lokal składa się z dwóch pokoi w amfiladzie (wejście do jednego pokoju z drugiego) z balkonem, łazienki z wc, kuchni i przedpokoju.

### **5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w Bełchatowie – Uchwała nr XXXVI/328/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru części osiedli: Binków oraz Edwardów – w planie tym nieruchomość z przedmiotowym lokalem posiada przeznaczenie symbol planu **B4 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

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



Zgodnie z § 41. Dla terenów oznaczonych symbolami: **B4 MW**, **B6 MW**, **B9 MW**, **B11 MW**, **B12 MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi publiczne i komercyjne (handel, gastronomia, gabinety, biura, punkty usług pocztowych, bankowych itp., drobne rzemiosło), realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne, z dopuszczeniem do 30% powierzchni użytkowej tych budynków,
  - b) funkcja gospodarcza i garażowa realizowana w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny,
  - c) komunikacja pieszo-jezdna, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, a także zieleń urządzona, place zabaw, obiekty małej architektury.

### **5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

#### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

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

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

Szacowana nieruchomość położona jest na terenie bełchatowskiego osiedla – Binków. Osiedle Binków (występuje też nazwa Bińków) jest to osiedle w Bełchatowie położone w południowo-wschodniej części miasta, ok. 6 tys. mieszkańców. Dawniej jedna z podmiejskich wsi, włączona w granice administracyjne miasta w 1977 roku. Na terenie osiedla znajduje się nowy kościół parafii pod wezwaniem Miłosierdzia Bożego, szkoła

Operat szacunkowy prawa odrębnej własności lokalu nr 6 – Bełchatów, ul. Beryłowa 11

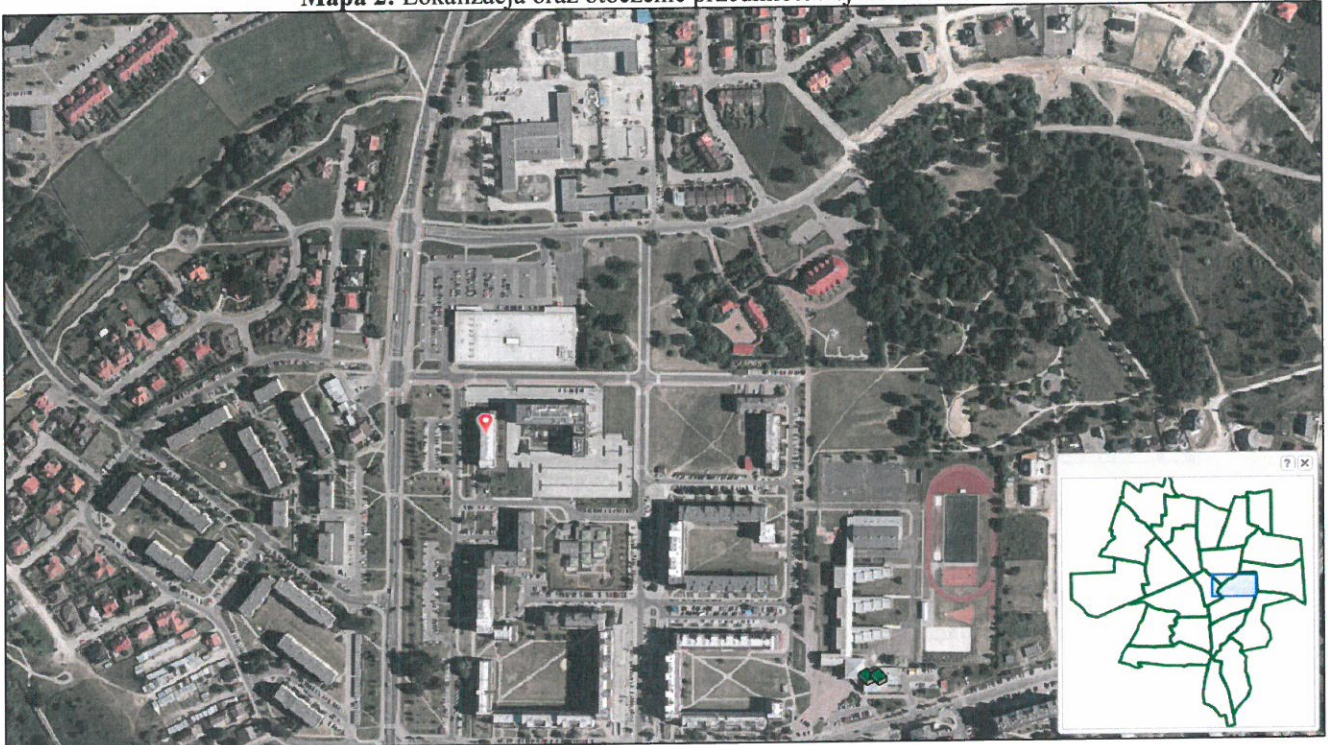
podstawowa nr 12 im. Kornela Makuszyńskiego oraz Publiczne Gimnazjum nr 4 im. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego oraz hipermarket sieci Kaufland. Główna ulica - oś kompozycyjna osiedla to ulica Witolda Budryka oraz Walerego Goetla.

Osiedle składa się z dwóch części: pierwsza to starsza część z wielokondygnacyjną zabudową z lat 80. i 90. XX wieku, druga zaś powstaje na obrzeżach pierwszej i jest to zabudowa szeregowa lub domy jednorodzinne.

Nazwy większości ulic to nazwy związane z górnictwem: patronami ulic są np. Święta Barbara i Stanisław Staszic, wiele nazw pochodzi od minerałów i kamieni szlachetnych i półszlachetnych (np. ul. Węglowa, Antracytowa, Kredowa, Solna, Opalowa, Brylantowa).

Z inicjatywy członków zrzeszonych w klubie baseballowym KSSP, na osiedlu Binków planowana jest budowa boiska do baseballu.

**Mapa 2:** Lokalizacja oraz otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



Budynek z przedmiotowym lokalem usytuowany jest we wschodniej części osiedla Binków. Dojazd do budynku ulicą Beryłową, jest ulica osiedlowa o asfaltowej nawierzchni, która od strony północnej łączy się z Węglową a dalej ulicą Staszica i centrum miasta, od strony południowej z ulicą Budryka. Ulica Staszica jest drogą o dużym natężeniu ruchu kołowego. Pomiędzy budynkami zagospodarowane tereny zieleni. Osiedle jest dobrze zagospodarowane, bezpośrednio naprzeciwko budynku miejsca parkingowe dla mieszkańców. Budynek z przedmiotowym lokalem sąsiaduje z budynkiem biurowym - siedzibą koncernu PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A.



**Zdjęcia 1-2:** Otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



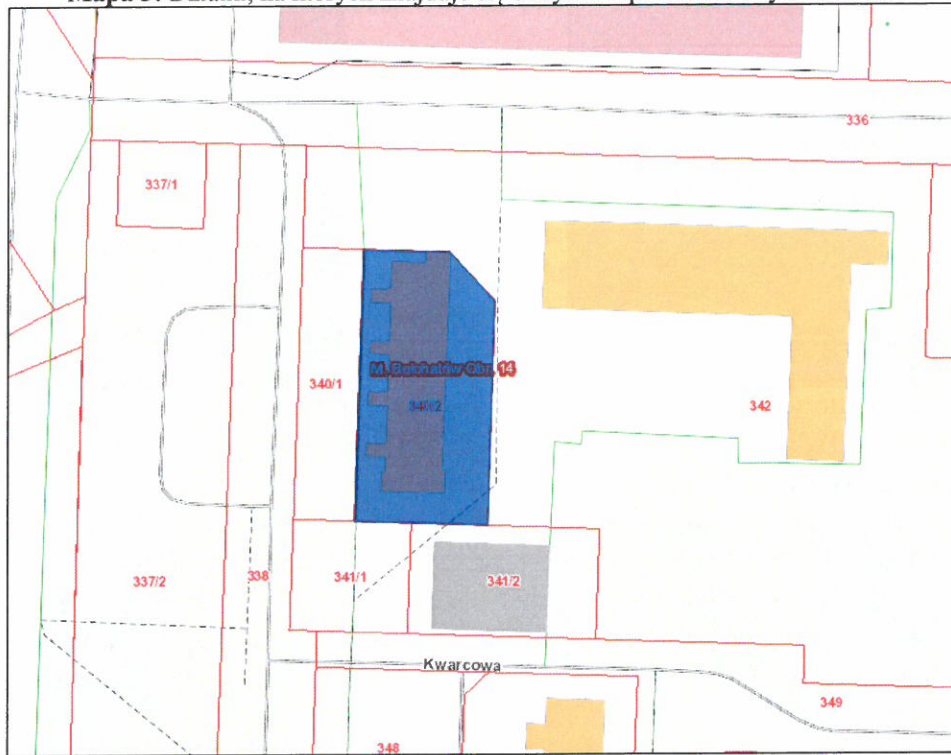
Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal jest budynkiem 5-kondygnacyjny o konstrukcji przemysłowej – OWT, rok budowy 1993. Fundamenty zbrojone siatką, ściany zewnętrzne i wewnętrzne piwnic typowe wg. systemu OWT-85, płyty stropowe, spoczniki oraz biegi schodów typowe wg. systemu OWT-85, nadziemie budynku – wszystkie elementy konstrukcyjne – ściany wewnętrzne i zewnętrzne, stropy, spoczniki, biegi klatek schodowych, elementy loggi typowe wg. systemu OWT-85, stropodach z płyt panwiowych OWT-67 oraz płyt korytkowych, dwuspadowy ze spadkiem 17% ułożonych na ścianach ażurowych, ściany działowe wykonane tradycyjnie. W budynku są następujące instalacje z sieci miejskiej – wod-kan, c.o., c.w., elektryczna, gazowa, telewizja kablowa. Elewacja budynku w ostatnich latach docieplona.

**Zdjęcia 3-4:** Budynek z przedmiotowym lokalem.



Budynek z przedmiotowym lokalem posadowiony jest na działce gruntu nr 340/2 o powierzchni 1580 m<sup>2</sup>. Dostęp do drogi dojazdowej oraz dojście do budynku zapewnione poprzez działkę 340/1 – teren zielony.

**Mapa 3:** Działki, na których znajduje się budynek z przedmiotowym lokalem.



#### **Opis lokalu mieszkalnego**

Kondygnacja – III (II piętro).

Usytuowanie okien: pokoje – zachód, kuchnia - wschód.

#### **Struktura lokalu:**

Pomieszczenia: lokal składa się z 2 pokoi w amfiladzie z balkonem, kuchni, łazienka z wc oraz przedpokoju (rzut rozkładu lokalu w załączniku).

**Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego:** 47,90 m<sup>2</sup>.

**Powierzchnia komórki lokatorskiej:** 4,96 m<sup>2</sup>.

#### **Opis wykończenia elementów lokalu:**

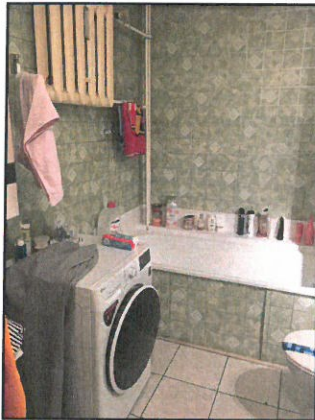
Standard wykończenia lokalu przeciętny, lokal wymaga poniesienia nakładów na remont. Drzwi zewnętrzne starego typu. Stolarka okienna pcv, drzwiowa wewnętrzna plyninowa. Grzejniki żeliwne starego typu. W przedpokoju na podłodze parkiet, w kuchni wykładzina pcv, w pokojach – parkiet i panele podłogowe. W łazience terakota na podłodze, na ścianach tapeta, pokojach na ścianach tapeta, w części ściany malowane, w pokoju z balkonem na ścianie ze stolarką okienną znaczne ubytki tynku, w kuchnia ściany malowane, licowania z glazury. Balkon pokryty terakotą. Komórka w piwnicy.

Zdjęcia 3-9: Wnętrze lokalu.

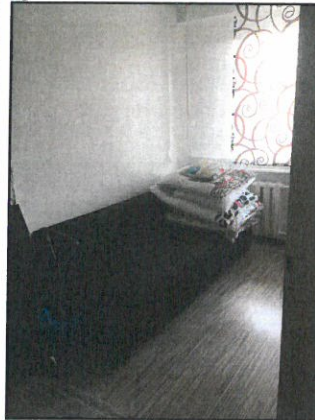
Pokój 1



Łazienka z wc



Drzwi wejściowe



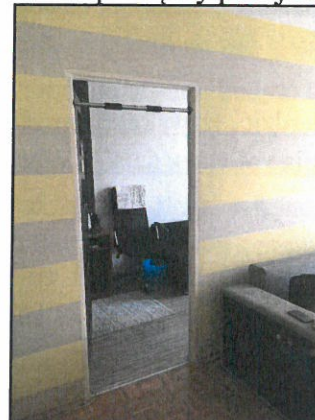
Przedpokój



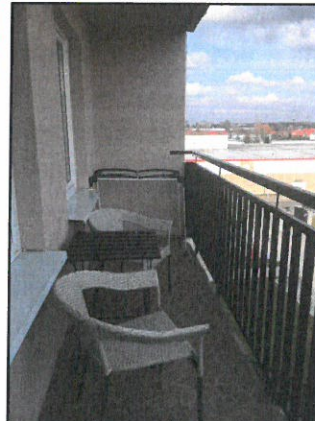
Komórka



Ściana pomiędzy pokojami



Balkon

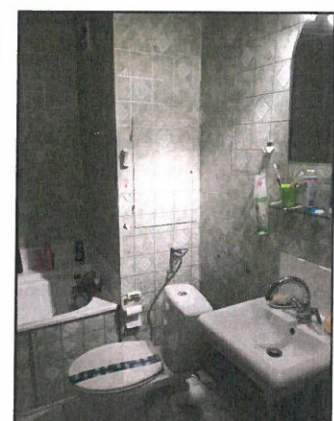


Pokój 2

Kuchnia



Ubytki tynków



## 6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 6.1 Wybór metodologii wyceny

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151. 1. UoGN, „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

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.”

Mając na uwadze cel wyceny zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami) -UPUiN, a w szczególności art. 313. 2. O następującej treści: „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.”

Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianego lokalu w postępowaniu upadłościowym opisana powyżej hipoteka ujawniona w dziale IV księgi wieczystej wygaśnie.

## **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.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny.
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym.
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości.
- Zakres wyceny.
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu.
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny.
- Stan prawny nieruchomości.

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

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasady Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna nr 1 NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostaną prawa własności do lokali mieszkalnych (rynek wtórny) 1 i 2 pokojowych stanowiących odrębne nieruchomości oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w budynkach wielorodzinnych 5, 8 i 7 kondygnacyjnych z lat 80/90-tych z terenu osiedla Binków oraz osiedla Słonecznego w Bełchatowie.

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

- piętro, na jakim zlokalizowany jest lokal;
- standard wykończenia lokalu,
- struktura lokalu (liczba pokoi)
- otoczenie
- rodzaj budynku (budynki 5 kondygnacyjne i wyższe)

Wpływ takich cech jak:

- lokalizacja;
- powierzchnia użytkowa lokalu (lokale o powierzchni 46-50 m<sup>2</sup>);
- pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska;
- układ funkcjonalny;
- forma władania – analiza rynku nie wykazała różnicy w wartości pomiędzy prawem odrębnej własności a spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali.

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

#### Analiza porównawcza

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

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

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1		Dobry	Materiały wykończeniowe dobrej jakości. W pokojach na ścianach gładzie,

	<b>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</b>		ściany pomalowane farbą lub tapetowane, na podłogach parkiety lub panele dobrej jakości, w kuchni meble w zabudowie, na podłodze terakota- gres, ściany wyłożone glazurą, w łazience glazura, terakota wysokiej jakości, w toalecie glazura, terakota, w przedpokoju szafa w zabudowie, na podłodze terakota, panele wysokiej jakości lub parkiety, ściany pomalowane farbą, tapetowane lub wyłożone panelami ściennymi lub okładzinami wysokiej klasy jak kamień. Podwieszane sufity w jednym lub kilku pomieszczeniach. Grzejniki nowego typu. W lokalu wymienione instalacje. Okna PCV. W lokalu przeprowadzone prace remontowe na przestrzeni ostatnich 5 lat.
		Średni	Z opisu stanu <i>dobry</i> cechy <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> od czterech do siedmiu cech z pozycji <i>dobry</i> powyżej, jest niespełnionych. Lokal do remontu o średnim zakresie.
		Niski	Z opisu stanu <i>dobry</i> cechy <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> od ośmiu cech z pozycji <i>dobry</i> powyżej, jest niespełnionych. Lokal w stanie do kapitalnego remontu.
2	<b>Piętro</b>	Bardzo dobre	Lokal położony na I i II piętrze w budynku V, VI i VII kondygnacyjnym.
		Dobre	Lokal położony na III piętrze w budynku V kondygnacyjnym oraz piętrach pośrednich w budynkach wyższych.
		Średnie	Lokal położony na IV piętrze i na parterze w budynku V kondygnacyjnym oraz na parterze i 6 i 7 piętrze w budynku 8 kondygnacyjnym oraz na ostatnim piętrze w budynku 7 kondygnacyjnym.
3	<b>Struktura lokalu</b>	Dobra	Lokal 2 pokojowy
		Średnia	Lokal 1 pokojowy
4	<b>Otoczenie</b>	Dobre	Budynek usytuowany w głębi osiedla z dala od ruchliwych ulic. Wokół zabudowa jednorodna sprzyjająca funkcji mieszkaniowej. W bliskiej odległości park bądź skwer. Brak uciążliwości w postaci hałasu czy nieprzyjemnych zapachów.
		Średnie	Budynek usytuowany w bliskiej odległości od ruchliwej ulicy. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i komercyjna czy też uciążliwa handlowo-usługowa.
5	<b>Rodzaj budynku</b>	Dobry	Budynek 5 kondygnacyjny
		Średni	Budynek 7 i 8 kondygnacyjny

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

przez Bełchatów:

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

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

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

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

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

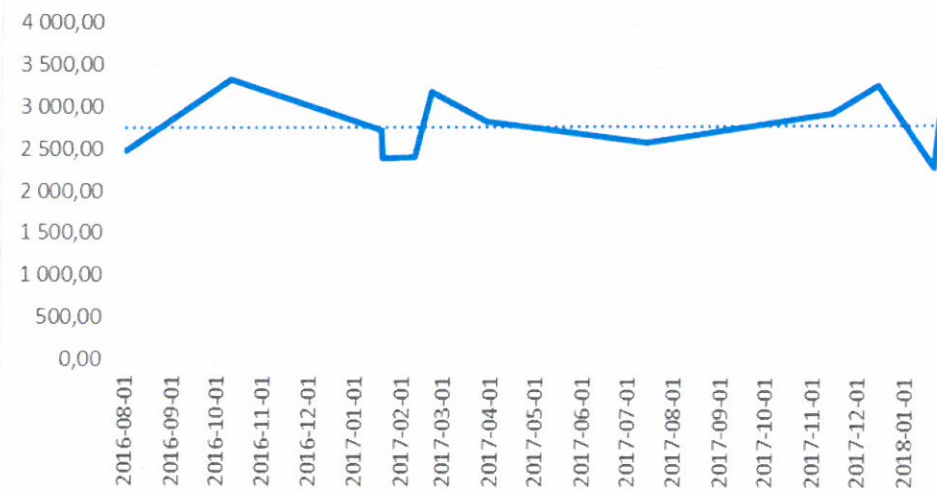


Rynek mieszkaniowy w Bełchatowie jest rynkiem dobrze rozwiniętym. Niezależnie od wielkości miasta, czy odnotowywanych na lokalnych rynkach cen ofertowych prym wiodą mieszkania położone w budynkach z wielkiej płyty. Poszukiwane metraże są takie same bez względu na lokalizację – są to jedno i dwupokojowe mieszkania (około 45-50 m<sup>2</sup> kw.). Popularność wielkiej płyty można tłumaczyć m.in. inwestycjami w poprawę standardu technicznego budynków. Termomodernizacja oraz coraz większe nakłady na okoliczną infrastrukturę na osiedlach powodują, że wiele blokowisk z wielkiej płyty uzyskuje swoje nowe oblicze. Nie bez znaczenia są również ceny takich mieszkań, które cały czas skutecznie konkurują w tej kwestii z nowszym budownictwem. Ponadto nabywcy doceniają bogatą infrastrukturę towarzyszącą takim osiedlom, o której mogą tylko pomarzyć nabywcy lokali z rynku pierwotnego. W wielu lokalizacjach popularność budownictwa wielkopłytowego wynika w prostej linii z braku innych produktów dostępnych na rynku. Alternatywą są mieszkania w kamienicach (często przedwojennych), zwykle o wątpliwym stanie technicznym. Stagnacja w inwestycjach spółdzielni mieszkaniowych i brak zainteresowania deweloperów działalnością na lokalnych rynkach miast powiatowych powoduje, że poszukujący mieszkania są niemal skazani właśnie na budownictwo z lat 70-tych. Analizowano transakcje lokalami mieszkalnymi na terenie stosunkowo młodego osiedla w Bełchatowa a mianowicie osiedla Binków oraz osiedla Słonecznego, na których terenie są budynki z końca lat 80 oraz początku lat 90'. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat zaobserwowana umiarkowaną liczbę transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym na terenie tychże osiedli. Największy udział w liczbie transakcji mają lokale 2 pokojowe. Cena transakcyjna lokali mieszkalnych 1 i 2 pokojowych o powierzchni użytkowej w przedziale 46 – 50 m<sup>2</sup> w okresie ostatnich 24 miesięcy charakteryzuje się spora rozpiętością cenową i waha się od 2 150,54 zł/m<sup>2</sup> do 3 625,38 zł/m<sup>2</sup> w zależności od stanu technicznego i standardu wykończenia lokalu, struktury lokalu, otoczenia a także kondygnacji na jakiej jest posadowiony.

Okres badania

Zgodnie z PKZW do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były



cen transakcyjnych	przedmiotem sprzedaży w okresie <u>najbliższym</u> , poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Z uwagi na rozwinięty rynek na analizowanym rynku (osiedle Słoneczne oraz osiedle Binków) analizą objęto ostatnie 24 m-cy poprzedzające datę wyceny tj. okres od kwietnia 2016 roku.																																						
Trend zmiany cen transakcyjnych	<p>Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej (46-50 m<sup>2</sup>), które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny tj. od kwietnia 2016 roku na terenie osiedla Słoneczne oraz osiedla Binków. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała trend wzrostowy na poziomie 2,95%. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.</p> <p style="text-align: center;"><b>Trend zmian cen na analizowanym rynku od kwietnia 2016 roku do stycznia 2018 roku</b></p>  <table border="1" data-bbox="446 716 1388 1209"> <caption>Data points for the price trend chart</caption> <thead> <tr> <th>Month</th> <th>Price (PLN)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2016-08-01</td><td>2400,00</td></tr> <tr><td>2016-09-01</td><td>2800,00</td></tr> <tr><td>2016-10-01</td><td>3300,00</td></tr> <tr><td>2016-11-01</td><td>3000,00</td></tr> <tr><td>2016-12-01</td><td>2800,00</td></tr> <tr><td>2017-01-01</td><td>2400,00</td></tr> <tr><td>2017-02-01</td><td>2400,00</td></tr> <tr><td>2017-03-01</td><td>3200,00</td></tr> <tr><td>2017-04-01</td><td>2900,00</td></tr> <tr><td>2017-05-01</td><td>2800,00</td></tr> <tr><td>2017-06-01</td><td>2700,00</td></tr> <tr><td>2017-07-01</td><td>2600,00</td></tr> <tr><td>2017-08-01</td><td>2600,00</td></tr> <tr><td>2017-09-01</td><td>2700,00</td></tr> <tr><td>2017-10-01</td><td>2800,00</td></tr> <tr><td>2017-11-01</td><td>2900,00</td></tr> <tr><td>2017-12-01</td><td>3200,00</td></tr> <tr><td>2018-01-01</td><td>2300,00</td></tr> </tbody> </table>	Month	Price (PLN)	2016-08-01	2400,00	2016-09-01	2800,00	2016-10-01	3300,00	2016-11-01	3000,00	2016-12-01	2800,00	2017-01-01	2400,00	2017-02-01	2400,00	2017-03-01	3200,00	2017-04-01	2900,00	2017-05-01	2800,00	2017-06-01	2700,00	2017-07-01	2600,00	2017-08-01	2600,00	2017-09-01	2700,00	2017-10-01	2800,00	2017-11-01	2900,00	2017-12-01	3200,00	2018-01-01	2300,00
Month	Price (PLN)																																						
2016-08-01	2400,00																																						
2016-09-01	2800,00																																						
2016-10-01	3300,00																																						
2016-11-01	3000,00																																						
2016-12-01	2800,00																																						
2017-01-01	2400,00																																						
2017-02-01	2400,00																																						
2017-03-01	3200,00																																						
2017-04-01	2900,00																																						
2017-05-01	2800,00																																						
2017-06-01	2700,00																																						
2017-07-01	2600,00																																						
2017-08-01	2600,00																																						
2017-09-01	2700,00																																						
2017-10-01	2800,00																																						
2017-11-01	2900,00																																						
2017-12-01	3200,00																																						
2018-01-01	2300,00																																						
Segment rynku	Lokale mieszkalne 1 i 2-pokojowe zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych, 5 kondygnacyjnych i wyższych wybudowanych w technologii prefabrykowanej w latach 80/90-tych. Lokale znajdują się na terenie tego samego osiedla – os. Binków oraz osiedla sąsiedniego Słonecznego i znajdują się w budynkach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.																																						
Wybrany obszar geograficzny	Analizowano transakcje dotyczące praw własności do lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokali na terenie miasta Bełchatów na terenie osiedla Słoneczne oraz osiedle Binków.																																						
Analiza 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 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.</p> <p>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>																																						

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

Na tym segmencie rynku istotną cechą przy podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu jest lokalizacja i otoczenie. Według przebadanych kupujących łączny wpływ tych cech jest na poziomie 30-50%. Oczywiście wpływ każdej z cech można ograniczyć poprzez odpowiednie dobranie modelu nieruchomości porównawczych. Np. dla nieruchomości z sąsiedztwa wpływ lokalizacji może być nieistotny. Tak więc każda z cech różnicujących ma charakter lokalny i zależy od modelu transakcji wybranych do porównań oraz od segmentu rynku, którego dotyczą. Taka też sytuacja miała miejsce w przypadku niniejszego oszacowania. Z uwagi na przyjęcie do porównania transakcji kupna – sprzedaży lokali z tego samego osiedla oraz osiedla bezpośrednio sąsiadującego wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany, natomiast wpływ cechy otoczenie jest na poziomie 15%. Szczególnie istotną cechą zdaniem kupujących, która znacząco wpływa na cenę lokalu, jest standard wykończenia lokalu. Zwykle wiąże się on z koniecznymi do poniesienia wydatkami przed zasiedleniem lokalu. Na rynku bardzo rzadko spotyka się w obrocie lokale o wysokim standardzie wykończenia wnętrza. Zwykle spotyka się lokale w stanie dobrym, średnim lub niskim. Istotność wpływu standardu wykończenia i wyposażenia lokalu waha się od 40%-70%. Tu na podstawie analizy rynku określono go na poziomie 40%. Wpływ cechy związanej z położeniem na piętrze w budynku wielorodzinnym wyniósł z kolei 15%. Kolejną cechą istotną z punktu widzenia potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych stanowiła struktura lokalu - wpływ tej cechy wyniósł 10%. Kolejną istotną z punktu widzenia nabywców cechą jest rodzaj budynku rozumiany jako budynki niskiej 5 kondygnacyjne oraz wyższe 7 i 8 kondygnacyjne. Wpływ tej cechy został określony na poziomie 20%.  
W tym przypadku podstawą określenia wag cech w ramach rynkowych przedziałów ich zmienności było odpowiednie dobranie nieruchomości porównawczych.

Na podstawie badania transakcji na rynku lokalnym stwierdzono, że nieruchomości podobne do wycenianej były przedmiotem transakcji na rynku. Przeprowadzono analizę cen transakcji zawartych w obrocie prawami odrębnej własności lokali oraz spółdzielczych własnościowych praw do lokali o podobnym charakterze i przeznaczeniu. Z uwagi na umiarkowaną liczbę transakcji analizą objęto okres ostatnich 24 miesięcy. Rozpiętość cen jest spora i na badanym obszarze rynku waha się średnio od 2 150,54 zł do 3 625,38 zł powierzchni mieszkania.

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

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

**Tabela 2:** Ceny transakcyjne lokali podobnych w Bełchatowie, os. Słoneczne osiedle Binków:

Lp.	Data	Ulica	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Piętro	Cena [zł]	Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]	Cena skorygowana m <sup>2</sup> [zł]
1	2016-04-06	Beryłowa	46,50	6	100 000,00	2 150,54	2 213,90
2	2017-02-09	Osiedle Słoneczne	49,45	0	120 000,00	2 426,69	2 487,17
3	2016-08-01	Turkusowa	48,40	3	120 000,00	2 479,34	2 548,37
4	2017-07-13	Beryłowa	49,60	6	129 000,00	2 600,81	2 650,48
5	2017-03-29	Osiedle Słoneczne	49,93	-	142 000,00	2 843,98	2 911,07
6	2017-02-20	Beryłowa	47,90	2	153 000,00	3 194,15	3 272,88
7	2016-10-10	Turkusowa	48,40	1	161 500,00	3 336,78	3 427,21

8	2017-10-23	Berylowa	47,90	0	164 000,00	3 423,80	3 463,38
9	2017-10-11	Osiedle Słoneczne	49,65	2	180 000,00	3 625,38	3 671,33

$C_{\min}$  -

$C_{\max}$  -

### Opis nieruchomości przyjętych do porównań

**Transakcja nr 4 w tab. nr 2** – Lokal położony w budynku 7-kondygnacyjnym, na 6 piętrze, lokal mieszkalny dwupokojowy, o powierzchni użytkowej 49,60 m<sup>2</sup>. Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się przy ul. Berylowej. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu średni. Stan zagospodarowania terenu wokół dobry. Podjazdy oraz podejście do budynku utwardzone, teren zielony wokół budynku zorganizowany. Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się w bliskiej odległości od ruchliwej ulicy – ulicy Staszica. A zatem otoczenie średnie.

**Transakcja nr 6 w tab. nr 2** – Lokal położony w budynku 7-kondygnacyjnym, na 2 piętrze, lokal mieszkalny dwupokojowy, o powierzchni użytkowej 47,90 m<sup>2</sup>. Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się przy ul. Berylowej. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu dobry. Stan zagospodarowania terenu wokół dobry. Podjazdy oraz podejście do budynku utwardzone, teren zielony wokół budynku zorganizowany. Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się w bliskiej odległości od ruchliwej ulicy – ulicy Staszica. A zatem otoczenie średnie.

**Transakcja nr 7 w tab. nr 2** – Lokal położony w budynku 5-kondygnacyjnym, na 1 piętrze, lokal mieszkalny dwupokojowy, o powierzchni użytkowej 48,40 m<sup>2</sup>. Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się przy ul. Turkusowej. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu dobry. Stan zagospodarowania terenu wokół dobry. Podjazdy oraz podejście do budynku utwardzone, teren zielony wokół budynku zorganizowany. Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się w głębi osiedla z dala od ruchliwych ulic. A zatem otoczenie dobre.

## 8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej (46-50 m<sup>2</sup>), które zostały zanotowane na przestrzeni ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny tj. od kwietnia 2016 roku na terenie osiedla Słoneczne oraz osiedla Binków. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała trend wzrostowy na poziomie 2,95%. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

### 8.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym

Zgodnie z PKZW NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

**Tabela 3.** Estymacja cen nieruchomości  $C_{\min}$  i  $C_{\max}$  pod kątem ich cech rynkowych

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - $V_{\min}$	Wektor transakcji maksymalny - $V_{\max}$
Cecha	Waga cechy	$C_{\min}$	$C_{\max}$	$S_{c \min}$	$S_{c \max}$	$V_{\min}$	$V_{\max}$
Stan techniczny standard wykończenia lokalu	40%	1	3	1	3	0,000	0,400

*HM*  
*HK*

Operat szacunkowy prawa odrębnej własności lokalu nr 6 – Belchatów, ul. Beryłowa 11

<b>Piętro</b>	15%	1	3	1	3	0,000	0,150
<b>Rodzaj budynku</b>	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
<b>Otoczenie</b>	15%	1	1	1	2	0,000	0,000
<b>Struktura lokalu</b>	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
<b>Razem</b>	100%	2 213,90	3 671,33			0,000	0,850
<b>Różnica</b>		0	-1		<b>Kd</b>	<b>2 213,90</b>	
					<b>Kg</b>	<b>3 928,52</b>	
<b>Skala ocen: od 1 do 3</b>					<b>Rozstęp estymowany</b>	<b>1 714,62</b>	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1m<sup>2</sup>. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 2 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna estymowana:

$$C_{\min} = 2\,213,90 \text{ zł/m}^2$$

Cena maksymalna estymowana:

$$C_{\max} = 3\,928,52 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max\_est} - C_{\min\_est} = 3\,928,52 \text{ zł/m}^2 - 2\,213,90 \text{ zł/m}^2 = 1\,714,62 \text{ zł/m}^2$$

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

**Tabela 4.** Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
<b>Stan techniczny standard wykończenia lokalu</b>	40%	685,85	2	342,92
<b>Piętro</b>	15%	257,19	2	128,60
<b>Rodzaj budynku</b>	20%	342,92	1	342,92
<b>Otoczenie</b>	15%	257,19	1	257,19
<b>Struktura lokalu</b>	10%	171,46	1	171,46
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>1 714,62</b>		

**Tabela 5.** Cechy poszczególnych transakcji wybranych do porównań i nieruchomości wycenianej

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Beryłowa	Turkusowa	Beryłowa
<b>Stan techniczny standard wykończenia lokalu</b>	średni	dobry	dobry	średni
<b>Piętro</b>	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	średnie
<b>Rodzaj budynku</b>	dobry	średni	dobry	średni
<b>Otoczenie</b>	średnie	średnie	dobrze	średnie
<b>Struktura lokalu</b>	Interpolacja*	dobra	dobra	dobra

\* Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen. W przypadku przedmiotu wyceny taka sytuacja ma miejsce dla cechy struktura lokalu w związku z tym, iż w przedmiotowym lokalu z jednego pokoju zrobiono dwa pokoje w amfiladzie.

Tabela 6. Określenie wartości wycenianego lokalu

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Beryłowa	Turkusowa	Beryłowa
Stan techniczny standard wykończenia lokalu	40%	685,85	342,92	-342,92	-342,92	0,00
Piętro	15%	257,19	128,60	0,00	0,00	257,19
Rodzaj budynku	20%	342,92	342,92	342,92	0,00	342,92
Otoczenie	15%	257,19	257,19	0,00	-257,19	0,00
Struktura lokalu	10%	171,46	171,46	-85,73	-85,73	-85,73
Suma	100%	1 714,62		-85,73	-685,85	514,39
Cena m <sup>2</sup> (zł)				3 272,88	3 427,21	2 650,48
Cena 1 m <sup>2</sup> z uwzgl. poprawek (zł)				3 187,15	2 741,36	3 164,86
Cena skoryg. 1 m <sup>2</sup> (zł)				3 031,12		
Wartość lokalu mieszkalnego [zł]				145 190,79		

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> prawa własności lokalu nr 6, stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Bełchatowie w budynku przy ulicy Beryłowej 11, wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 części, w prawie własności działki gruntu nr 340/2 w obrębie 14 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (3\ 187,15 \text{ zł/m}^2 + 2\ 741,36 \text{ zł/m}^2 + 3\ 164,86 \text{ zł/m}^2) / 3 = 3\ 031,12 \text{ zł/m}^2$$

Zatem wartość rynkowa prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nr 6, położonego w Bełchatowie przy ulicy Beryłowej 11 *ustalona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym* określono według następującego wzoru:

$$W_{RL} = P * W_{1m^2}$$

gdzie: P – powierzchnia lokalu

$$W_{RL} = 47,90 \text{ m}^2 * 3\ 031,12 \text{ zł/m}^2 = 145\ 190,79^1 \text{ zł}$$

*Oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość prawa własności lokalu nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 części, w prawie własności działki gruntu nr 340/2 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali położonego w Bełchatowie przy ulicy Beryłowej 11, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

**145 000 zł**

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy złotych

<sup>1</sup> **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. Związany z tym błąd obliczeń powinien być mniejszy niż 0,1%.

*HNK*  
*HK*

## **9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.
2. Przy wycenie prawa własności do lokalu nr 6 przy ulicy Berylowej 11 w Bełchatowie do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do lokali oraz spółdzielcze własnościowe prawa z rynku wtórnego z ostatnich 24 miesięcy, z tej samej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlały cechy podobnych praw. Z uwagi na dobór transakcji porównawczych wyeliminowano następujące cechy: lokalizacja, pomieszczenia przynależne, powierzchnia użytkowa lokalu.
3. Oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość prawa własności lokalu nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 5286/276388 części, w prawie własności działki gruntu nr 340/2 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali położonego w Bełchatowie przy ulicy Berylowej 11, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**145 000 zł**

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy złotych

4. Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych – do dobrowolnego stosowania.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 26 marca 2018 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 22 lutego 2018 roku, wtedy także autor dokonał oględzin budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin. Zakłada, że wszystkie udzielone mu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, w przypadku wątpliwości obowiązują zapisy UoGN lub RWNSOS.
8. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. Milena Wieczorek, seria TPO nr 1020740319, Małgorzata Kaniewska, seria SRM nr 0004555.



11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
13. Operat zawiera 23 (słownie: dwadzieścia trzy) ponumerowane strony oraz załączniki.

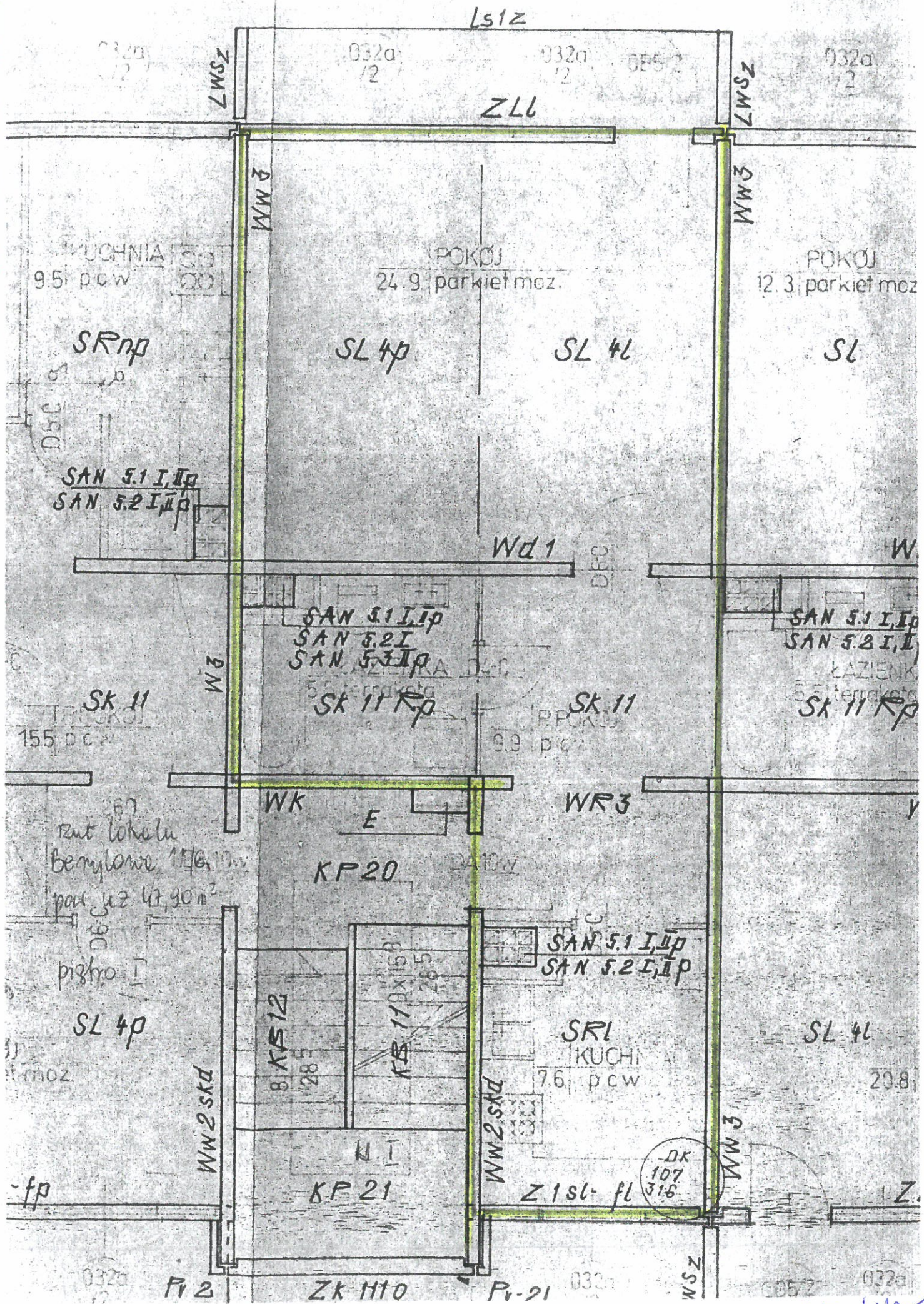
**Podpis wyceniającego**



*Milena Węgrzyn*



*Małgorzata Kaniowska*



HC HW