

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 277 STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W BIELCHATOWIE PRZY ULICY OSIEDLE OKRZEI 6 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI $\frac{26}{10000}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 171/30 W OBRĘBIE 0013 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1B/00060636/7



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygnatura sprawy: PT1P/GUp-s/158/2024

Data opracowania: 04 grudnia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 277 STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W BELCHATOWIE PRZY ULICY OSIEDLE OKRZEI 6 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI $^{26}/_{10000}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 171/30 W OBRĘBIE 0013 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1B/00060636/7

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności samodzielnego (w sensie art. 2 ustawy o własności lokali) lokalu mieszkalnego nr 277 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali, Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), znajdującego się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 12-kondygnacyjnym posadowionym na działce gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 przy ulicy Osiedle Okrzei 6 w Belchatowie wraz z udziałem w wysokości $^{26}/_{10000}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 171/30.

Jest to lokal usytuowany na XII kondygnacji (11. piętro) i składa się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju o powierzchni 59,69 m².

Zakres wyceny

- a) rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 277 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości $^{26}/_{10000}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 należące do Sławomira Jędrysiaka;
- b) określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 277 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ulicy Osiedle Okrzei 6 w Belchatowie wraz z udziałem w wysokości $^{26}/_{10000}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziałem w prawie własności działki gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze PT1P/GUp-s/158/2024.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 277 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Belchatowie przy ulicy Osiedle Okrzei 6 wraz z udziałem $^{26}/_{10000}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

W_{RL} = 247 000 zł

słownie: dwieście czterdzieści siedem tysięcy złotych

5. *Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>04 grudnia 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>04 grudnia 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>18 września 2024 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>18 września 2024 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.....	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
6.1 Wybór metodologii wyceny	15
6.2 Sposób wyceny	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
8.1 Określenie trendu czasowego	21
8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.....	21
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu.
2. Rzut lokalu mieszkalnego nr 277.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 19 listopada 2024 roku.
4. Wypis z rejestru lokali z dnia 19 listopada 2024 roku.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 277 stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości $\frac{26}{10000}$ części prawa własności działki gruntu 171/30 w obrębie 0013 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku;
- b) położenie lokalu: Bełchatów, ul. Osiedle Okrzei 6;
- c) powierzchnia lokalu: 59,69 m²;
- d) usytuowanie lokalu: 11. piętro (XII kondygnacja);
- e) numer księgi wieczystej nieruchomości lokalowej: PT1B/00060636/7;
- f) numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: PT1B/00060368/7.

Zakres wyceny

- a) rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 277 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości $\frac{26}{10000}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 należące do Sławomira Jędrysiaka;
- b) określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 277 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ulicy Osiedle Okrzei 6 w Bełchatowie wraz z udziałem w wysokości $\frac{26}{10000}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziałem w prawie własności działki gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze PT1P/GUp-s/158/2024.

3. PODSTAWY OPRAWOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 11 września 2024 roku otrzymane od syndyka masy upadłości Sławomira Jędrysiaka, pana Huberta Sidowskiego, który prowadzi kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/158/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – 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.
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 18 września 2024 roku.
2. Uchwała nr XXV/223/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 września 2016 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa dla obszaru ograniczonego ulicami: 9 Maja, 1 Maja, Staszica i rzeką Rakówką.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 19 listopada 2024 roku.
4. Wypis z rejestru lokali z dnia 19 listopada 2024 roku.
5. Badanie ksiąg wieczystych nr PT1B/00060636/7 i PT1B/00060368/7 z dnia 18 września 2024 roku.
6. Informacje o budynku (rzut lokalu).

7. Dane z portali: <https://mapa.inspire-hub.pl/#/belchatow>; <https://belchatow.geoportal2.pl/>; <https://belchatow.pl/>; [https://pl.wikipedia.org/wiki/Osiedle_Okrzei_\(Bełchatów\)](https://pl.wikipedia.org/wiki/Osiedle_Okrzei_(Bełchatów)).
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>04 grudnia 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>04 grudnia 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>18 września 2024 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>18 września 2024 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1B/00060636/7 (nieruchomości lokalowej):**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

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

Ulica: Osiedle Okrzei

Numer budynku: 6

Numer lokalu: 277

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

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

Kondygnacja: 12,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): PT1B/00060368/7

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 59,6900 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: ²⁶/₁₀₀₀₀

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: PT1B/00060368/7

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 87

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Sławomirowi Piotrowi Jędrysiakowi (s. Stanisława i Zofii), który nabył to prawo na podstawie: umowy przeniesienia własności lokalu, nr rep. 12931/2007, z dnia 2007-12-06; postanowienie w sprawie o podział majątku dorobkowego wydane w dniu 2015-10-08 przez Sąd Rejonowy w Bełchatowie w sprawie o sygnaturze I Ns 578/15.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

2. Inny wpis.

Czyni się wzmiankę o egzekucji z niniejszej nieruchomości w sprawie Km 3553/18.

Na rzecz: Profi Credit Polska S.A. z siedzibą w Bielsko-Białej

Przyłączenie do egzekucji w sprawie Km 167/21.

Na rzecz: Future Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie

Przyłączenie do egzekucji w sprawie Km 50/20.

Na rzecz: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Rejestr FI nr 211 z siedzibą we Wrocławiu

Przyłączenie do egzekucji w sprawie Km 425/20.

Na rzecz: Future Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie

Przyłączenie do egzekucji w sprawie Km 50/20.

Na rzecz: Plus Bank spółka akcyjna Centrala z siedzibą w Warszawie

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 7742,88 (siedem tysięcy siedemset czterdzieści dwa 88/100) zł tytułem należności głównej z odsetkami i kosztami, tytuł wykonawczy w sprawie I Nc 2175/17 – na rzecz wierzyciela hipotecznego Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Bełchatowie.

- **Księga wieczysta nr PT1B/00060368/7 (nieruchomości gruntowej):**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 171/30

Obręb ewidencyjny (numer): 13

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

Ulica: Osiedle Okrzei

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): PT1B/00018535/0; 0,9885 HA

Obszar całej nieruchomości: 0,9885 ha

Budynki

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

Nazwa ulicy i numer porządkowy budynku: Osiedle Okrzei 6

Powierzchnia użytkowa budynku: 22962,8800 m²

Przeznaczenie budynku: blok wielomieszkaniowy

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek): PT1B/00018535/0

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu; numer księgi wieczystej): (...) 277; PT1B/00060636/7

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciele

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości $\frac{5165}{10000}$ Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Bełchatowie.

Właściciele wyodrębnionych lokali

(...) Numer udziału w prawie: 87

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: $\frac{26}{10000}$

Numer księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu: PT1B/00060636/7

Numer wyodrębnionego lokalu: 277

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

• **Według ewidencji gruntów:**

Własność w udziale w wysokości: $\frac{26}{10000}$: Sławomir Jędrzyiak.

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
171/30	Bełchatów; Os. Okrzei	tereny mieszkaniowe	B	0,9885	0,9885	PT1B/00060368/7 WGA.6826.150.2012

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 19 listopada 2024 r. (załącznik nr 3). Na działce nr 171/30 o powierzchni 0,9885 ha położonej w obrębie 0013 w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Okrzei 6 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 100101_1.0013.2_BUD. Budynek posiada 12 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 2507 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

• **Według rejestru lokali:**

Własność w całości: Sławomir Jędrzyiak.

Numer ewidencyjny lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Pole powierzchni		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
			użytkowej [m ²]	pomieszczenia przynależnego [m ²]	
277	Bełchatów; Osiedle Okrzei 6/277	mieszkalny	59,69		I Ns 578/15 PT1B/00060636/7

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 XXV/223/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 września 2016 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa dla obszaru ograniczonego ulicami: 9 Maja, 1 Maja, Staszica i rzeką Rakówką. W powyższym dokumencie planistycznym działka gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 leżą na terenie oznaczonym symbolami

- A26MW(u,zp,ks) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów);
- 2KDD – tereny ulic dojazdowych;
- 5KDW oraz 4 KDW – tereny ulic wewnętrznych ogólnodostępnych.

Mapa 1: Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: <https://mapa.inspire-hub.pl/#/belchatow>

„§31. (...) 18. Dla terenu oznaczonego symbolem A26MW(u,zp,ks) ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne – usługi, zieleni urządzonej, parkingi;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
- zieleni urządzonej,
- parkingów, także parkingów podziemnych,
- placów zabaw,
- obiektów i urządzeń służących sportowi i rekreacji, boisk sportowych,

- obiektów małej architektury,
- dojeżdż, dojazdów,
- b) zakaz lokalizacji:
 - działalności uciążliwej,
 - obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi,
 - obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
 - ogrodzeń - za wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw, obiektów i urządzeń służących sportowi i rekreacji, boisk sportowych,
 - nośników reklamowych,
- c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami §12,
- d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:
 - lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
 - forma zabudowy - wolnostojąca,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 3,5,
- e) wysokość zabudowy: max. 35,0 m do najwyższego punktu dachu,
- f) zasady kształtowania dachów: dachy płaskie,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 5) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci w 4KDW,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do sieci w przedmiotowym terenie,
 - c) odprowadzenie wód deszczowych: do sieci w 4KDW i 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 5KDW i w przedmiotowym terenie,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: z sieci w przedmiotowym terenie,
 - g) obsługa komunikacyjna z ulic: 2KDD, 4KDW, 5KDW.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Bełchatów jest miastem powiatowym, leżącym w województwie łódzkim, mającym ponad 600-letnią historię. Bliska odległość od Łodzi (ok. 50 km) oraz Warszawy (ok. 150 km), a także położenie na szlaku drogi krajowej nr 74 łączącej węzeł Wieluń na drodze ekspresowej S8 z Zamościem i przejściem granicznym z Ukrainą w Zosinie, powodują, iż Bełchatów jest ważnym dla województwa łódzkiego ośrodkiem komunikacyjnym. Przez miasto prowadzą również dwie drogi wojewódzkie: nr 485 relacji Pabianice-Bełchatów oraz nr 484 relacji Buczek-Bełchatów-Kamieńsk.

Bełchatów ma dobrze rozwiniętą bazę noclegową i gastronomiczną, obiekty rekreacyjne (baseny, korty tenisowe, lodowisko, boiska osiedlowe, halę widowiskowo-sportową) oraz duże tereny leśne, co turystom gwarantuje wspaniałą wypocznik. 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. Osiedle Okrzei to drugie co do wielkości osiedle mieszkaniowe w Bełchatowie, po Osiedlu Dolnośląskim. Liczy ok. 8 tys. mieszkańców. Na terenie osiedla znajdują się m.in. Przedszkole Samorządowe nr 3, hala widowiskowo-sportowa, Hotel Sport, miejska pływalnia, siedziba Bełchatowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz kilka boisk piłkarskich.

Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do podstawowych usług, handlu oraz komunikacji. Najbliższa komunikacja miejska to przystanek autobusowy w odległości około 100 m przy ulicy Okrzei. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Blisko bloku znajdują się lokale handlowo-usługowe, place zabaw oraz rzeka Rakówka.

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 12 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną. Znajduje się w nim 406 lokali mieszkalnych. Jest 12-klatkowy. Budowa zakończyła się w 1983 roku. Budynek wzniesiony w technologii wielkopłytowej (OWT). Układ ścian nośnych jest krzyżowy. Ściany oraz stropy żelbetowe są prefabrykowane. Stropodach wykonany jest z żelbetowych elementów prefabrykowanych, jest wentylowany i pokryty papą. Budynek przeszedł termomodernizację i ma wykończoną elewację. Wyposażony jest w następujące instalacje z sieci: elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, telewizji kablowej, telefoniczną, domofonową. W klatce wymieniono windę na nową. Dojazd do budynku z przedmiotowym lokalem odbywa się utwardzoną kostką betonową uliczką osiedlową, przy której też znajdują się miejsca parkingowe.

Zdjęcia 4-8: Budynek mieszkalny z zewnątrz i wewnątrz.



Lokal mieszkalny

Kondygnacja: XII (11. piętro); kondygnację ocenia się nieco gorzej niż nieruchomości podobnych;

Struktura lokalu: według danych z księgi wieczystej, rzutu lokalu oraz stanu faktycznego lokal składa się z 3 pokoiów, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju;;

Ekspozycja okien: północno-wschodnia oraz południowo-zachodnia;

Balkon: brak;

Pomieszczenie przynależne: nie występuje;

Powierzchnia użytkowa: według danych z księgi wieczystej lokalu wynosi 59,69 m², powierzchnię pomieszczeń podano na rzucie lokalu, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszego operatu szacunkowego;

Opis wykończenia lokalu mieszkalnego

Lokal do czynności oględzin został udostępniony biegłej w dniu 18 września 2024 roku. W przedpokoju panele na podłodze, a ściany wyłożone korkiem. Ta sama okładzina na ścianach w hallu, a na podłodze terakota. W kuchni na podłodze terakota, a ściany malowane na gładko z elementami glazury. W łazience i wc położono glazurę i terakotę. W pokojach posadzka z paneli, a ściany malowane na gładko. W przedpokoju szafa w zabudowie. Drzwi wejściowe typowe, stolarka drzwiowa wewnętrzna plyninowa w okleinie drewnopodobnej, stolarka okienna PCV. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego ocenia się jako dostateczny 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 na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 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.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

W związku z powyższymi przedmiotem szacowania będzie całość prawa do nieruchomości.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną 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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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,
- standard wykończenia lokalu mieszkalnego,

Wpływ takich cech, jak:

- otoczenie.
- funkcja lokalu (główna funkcja mieszkaniowa),
- rynek (wtórny),
- rodzaj i stan budynku mieszkalnego (wielorodzinny – blok z wielkiej płyty z lat 70.-80. XX wieku),
- wysokość budynku mieszkalnego (wysoki blok mieszkalny, 11-12 kondygnacji nadziemnych),
- technologia budowy budynku mieszkalnego (prefabrykowana),
- lokalizacja (teren miasta Bełchatowa, Osiedla Okrzei),
- 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	Dobra	Lokal mieszkalny położony na 1-5 piętrze.
		Średnia	Lokal mieszkalny położony na piętrach pośrednich 6-10 piętro.
		Słaba	Lokal mieszkalny położony na parterze bądź ostatniej kondygnacji mieszkalnej.
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. Stolarka 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.
		Dostateczny	Od 4 do 7 cech z opisu stanu „dobry” jest niespełnione.
3	Powierzchnia użytkowa	Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni przynależnej) z przedziału 45-55 m ² .

	lokalu mieszkalnego	Dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni przynależnej) z przedziału 56-65 m ² .
--	--------------------------------	-------	---

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI WSTĘP

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami lokalowymi o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej z przedziału 45-65 m ² , położonymi w wysokich blokach z wielkiej płyty wybudowanych w latach 70.-80. XX wieku na Osiedlu Okrzei 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 55-65 m ² , położonymi w wysokich blokach z wielkiej płyty wybudowanych w latach 70.-80. XX wieku na Osiedlu Okrzei 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 0013 w Bełchatowie, na Osiedlu Okrzei.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatniego roku poprzedzających datę wyceny, przyjmując bezpośrednio do bazy nieruchomości podobnych transakcje dokonane w 2024 roku.
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen na rynku lokali mieszkalnych w Bełchatowie. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami lokalowymi z rynku wtórnego.

	<p style="text-align: center;">Trend zmian cen rynek lokali mieszkalnych Bełchatów 01.2024-11.2024</p>
<p>Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:</p>	<p>W badanym okresie (ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny) na terenie powiatu pabianickiego odnotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami lokalowymi w obrębie 0013 i obrębach sąsiednich w Bełchatowie. Wśród nich znalazły się transakcje, które ze względu na 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 2024 roku ceny jednostkowe transakcyjne po uwzględnieniu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 4 104,85 zł/m² - 4 942,34 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</p>

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, otoczenie, pomieszczenie przynależne.

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 60%. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego. Tak więc im większa powierzchnia, tym lepiej, wpływ tej cechy jest na poziomie 15%. 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 pożądanym w wysokich blokach należy 2-6 kondygnacja. Wpływ tej cechy wyniósł 25% 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 45-65 m², z rynku wtórnego, znajdujących się w wysokich blokach na bełchatowskim Osiedlu Okrzei 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.

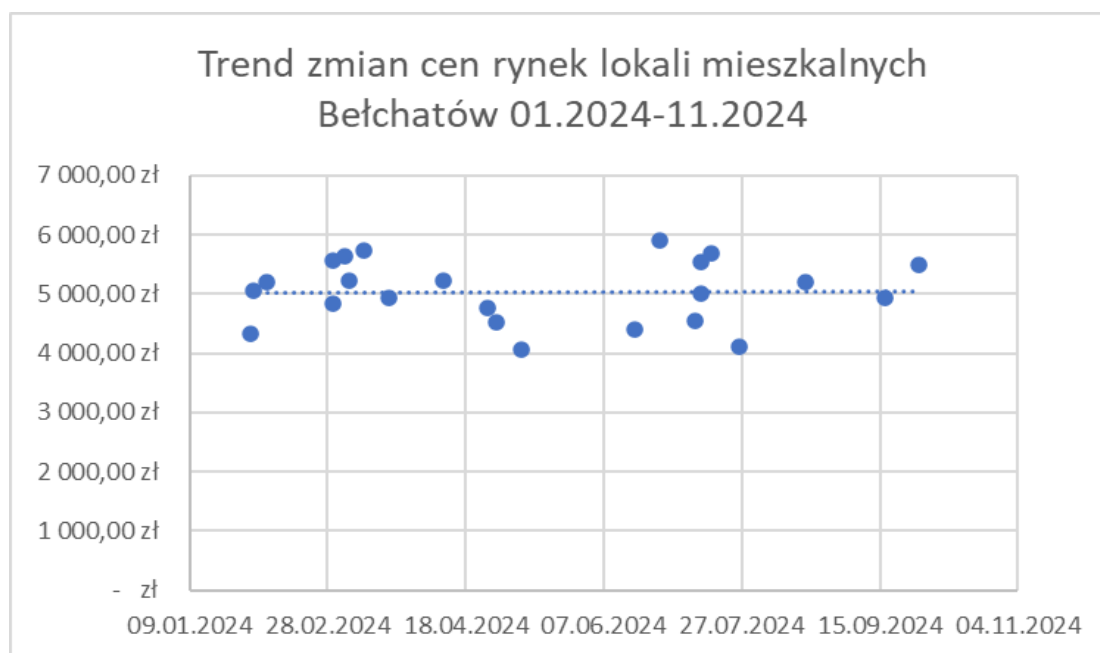
Tabela 2: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości lokalowych o powierzchni użytkowej z przedziału 45-65 m², z rynku wtórnego, znajdujących się w wysokich budynkach.

Lp.	Data sprzedaży	Osiedle	Pow. [m ²]	Cena łączna transakcyjna	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Piętro	Stan techniczny lokalu
1	26.07.2024	Okrzei 6	60,66	249 000,00 zł	4 104,85	I	dostateczny
2	31.01.2024	Okrzei 6	60,66	263 000,00 zł	4 335,64	PARTER	dostateczny
3	10.07.2024	Okrzei 7	60,55	275 000,00 zł	4 541,70	II	dostateczny
4	17.09.2024	Okrzei 2	48,56	240 000,00 zł	4 942,34	V	dobry
5	21.03.2024	Okrzei 6	48,56	240 000,00 zł	4 942,34	IX	dobry

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 budynkach na Osiedlu Okrzei oraz osiedlach sąsiednich w Bełchatowie, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen na rynku lokali mieszkalnych w Bełchatowie. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami lokalowymi z rynku wtórnego.



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. Wybrano cenę jednostkową, bowiem rynek nieruchomości lokalowych jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę wpierrw na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

- cenę jednostkową minimalną $C_{\min} = 4\,104,85 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową maksymalną $C_{\max} = 4\,942,34 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową średnią $C_{\text{śr}} = 4\,573,37 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4\,942,34 \text{ zł/m}^2 - 4\,104,85 \text{ zł/m}^2 = 837,49 \text{ zł/m}^2$$

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]
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	60%	502,50	1	502,50
Kondygnacja	25%	209,37	2	104,69
Powierzchnia użytkowa	15%	125,62	1	125,62
Suma	100%	837,49		

Do porównań przyjęto 3 transakcje nieruchomości podobnymi (nieruchomości oznaczone w tabeli nr 2 jako 1, 2 i 3), 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 3
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	dostateczny	dostateczny	dostateczny	dostateczny
Kondygnacja	ekstrapolacja	dobra	słaba	dobra
Powierzchnia użytkowa	dobra	dobra	dobra	dobra

(*)(-) 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 (ostatniej adaptowanej z części niemieszkalnych). Żadna z nieruchomości podobnych nie była zlokalizowana na podobnej kondygnacji. 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	Okrzei	Okrzei	Okrzei
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	60%	502,50	502,50	0,00	0,00	0,00
Kondygnacja	25%	209,37	104,69	-261,72	-52,34	-261,72
Powierzchnia użytkowa	15%	125,62	125,62	0,00	0,00	0,00
Suma	100%	837,49		-261,72	-52,34	-261,72
Cena 1 mkw lokalu [zł]				4 104,85	4 335,64	4 541,70
Cena 1 mkw lokalu z uwzględnieniem poprawki [zł]				3 843,13	4 283,30	4 279,98
Powierzchnia użytkowa lokalu [mkw]				59,69		
Wartość prawa własności 1 mkw prawa własności do lokalu [zł]				4 135,47		
Wartość prawa własności nieruchomości [zł]				246 846,26		

Wartość rynkową prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego 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.

$$W_{NL} = 59,69 \text{ m}^2 \times 4 135,47 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{246 846,26 \text{ zł}}^1$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 277 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Belchatowie przy ulicy Osiedle Okrzei 6 wraz z udziałem ²⁶/10000 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

247 000 zł

słownie: dwieście czterdzieści siedem tysięcy złotych

¹ **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.

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. 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 277 położonego w budynku przy ulicy Osiedle Okrzei 6 w Bełchatowie do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do nieruchomości lokalowych znajdujących się wysokich blokach mieszkalnych na terenie Osiedla Okrzei, których stan prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
4. Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 277 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Okrzei 6 wraz z udziałem $\frac{26}{10000}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 171/30 w obrębie 0013 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

247 000 zł

słownie: : dwieście czterdzieści siedem tysięcy 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

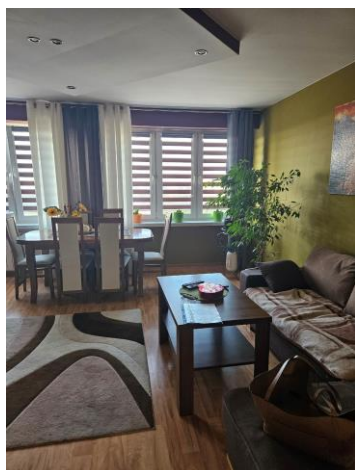
1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 04 grudnia 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 18 listopada 2024 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. SRM0016736.
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 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

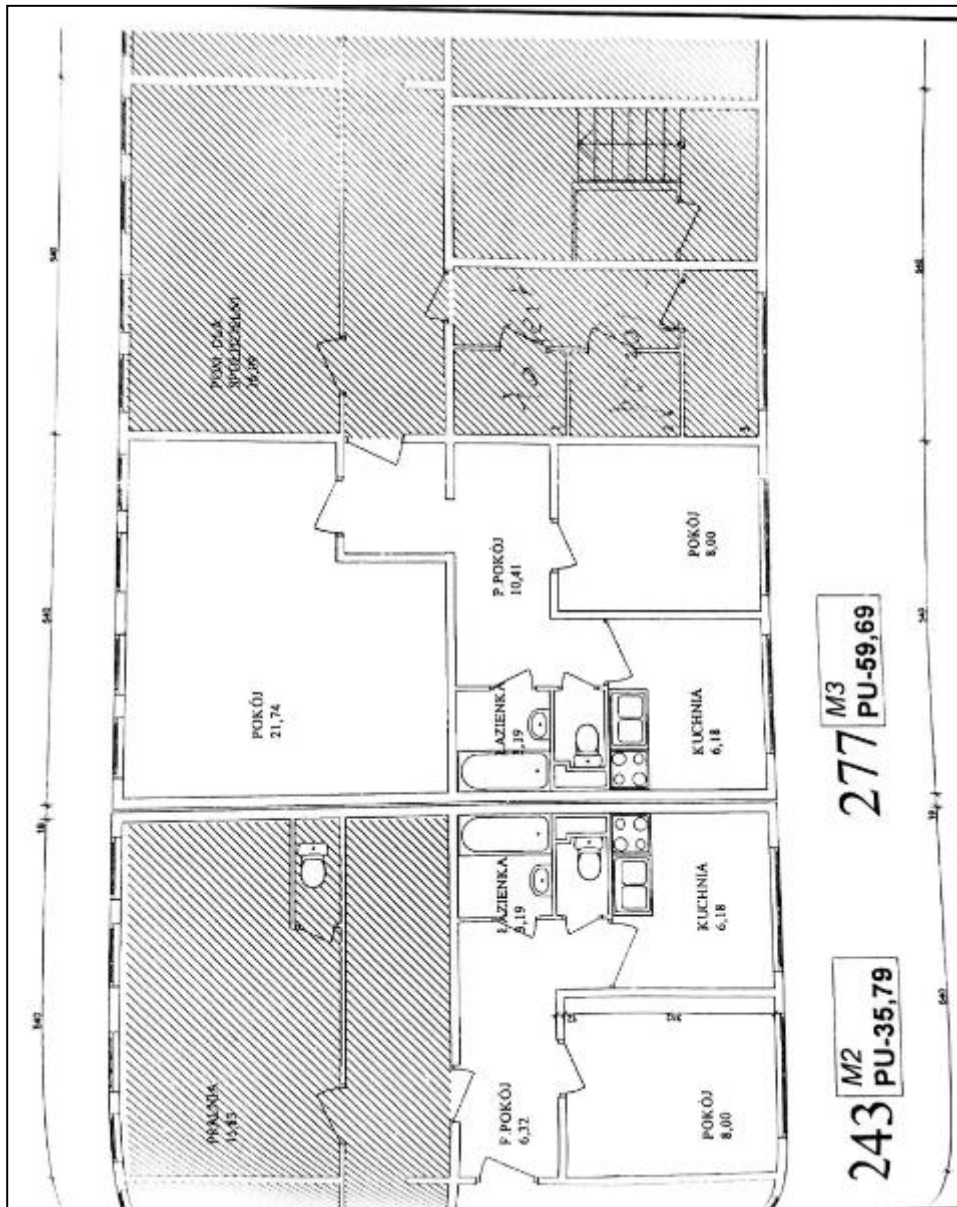
Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu.





Załącznik nr 2: Rzut lokalu mieszkalnego nr 277.



Załącznik nr 3: Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 19 listopada 2024 roku.

(...)

Starosta Belchatowski
ul.Pabianicka Nr 17/19
97-400 Belchatów

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.6500.202

Województwo : łódzkie

Powiat : belchatowski

Jednostka ewidencyjna : 100101_1 Belchatów - miasto

Obręb : 0013 13

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 19.11.2024

Jednostka rejestrowa : G.306

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SŁAWOMIR PIOTR JĘDRYSIAK Rodzice:STANISŁAW,ZOFIA OSIEDLE OKRZEI 6/277; 97-400 BELCHATÓW;	Własność	26/10000

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
171/30	BELCHATÓW; OS. OKRZEI	tereny mieszkaniowe	B	0,9885	0,9885	PT1B/00060368/7 WGA.6826.150.2012

Id działki: 100101_1.0013.171/30

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100101_1.0013.2_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 9064,51

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 12860,00

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

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 2507

Adres budynku: BELCHATÓW; OSIEDLE OKRZEI 6

Ident. działek: 100101_1.0013.171/30

Razem powierzchnia działek :

0,9885 ha

Słownie : dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 19.11.2024

Sporządził : Renata Szubert

Z up. STAROSTY
mgr inż. Anna Grygierzec
KIEROWNIK
REFERATU KATASTRU NIERUCHOMOŚCI
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Anna Agata Grygierzec
Data: 2024.11.20 08:27:53 CET

Załącznik nr 4: Wypis z rejestru lokali z dnia 19 listopada 2024 roku.

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

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **bełchatowski**
Jednostka ewidencyjna : **100101_1 Bełchatów - miasto**
Obręb : **0013 13**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny GK.6621.6500.2024

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 19.11.2024

Jednostka rejestrowa: **L.115**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SŁAWOMIR PIOTR JĘDRYSIAK Rodzice: STANISŁAW, ZOFIA OSIEDLE OKRZEI 6/277; 97-400 BEŁCHATÓW;	Własność	1/1

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użyt. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
277	BEŁCHATÓW; OSIEDLE OKRZEI 6/277	Mieszkalny	59,69	INS 578/15 PT1B/00060636/7

Id. lokalu : **100101_1.0013.2_BUD.277_LOK**

Numer adresowy: **277**

Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście:

Opis:

Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 19.11.2024

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził : Renata Szubert

Z up. STAROSTY
mgr inż. Anna Grygierzec
KIEROWNIK
REFERATU KATASTRU NIERUCHOMOŚCI
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Anna Agata Grygierzec
Data: 2024.11.20 08:28:28 CET

Załącznik nr 5: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, powstańców śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016736

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 23/06/2024 - 22/06/2025

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.ilexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.