

OPERAT SZACUNKOWY

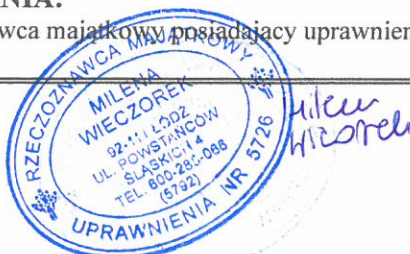
Z OSZACOWANIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 5/8 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 34, STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W BEŁCHATOWIE W BUDYNKU PRZY ULICY OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 131, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 35470/2380328 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 382/3 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI LOKALI,
KSIEGA WIECZYSTA PT1B/00042450/7



AUTORZY OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;



Data opracowania: 19 KWIETNIA 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 5/8 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO NR 34, STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W BELCHATOWIE W BUDYNKU PRZY ULICY OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 131, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 35470/2380328 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 382/3 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI LOKALI,
KSIEGA WIECZYSTA PT1B/00042450/7

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności udziału w wysokości 5/8 części lokalu nr 34 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali Dz. U. z 2020 r. poz. 1910, z 2021 r. poz. 11.) wraz z udziałem w wysokości 35470/2380328 w prawie własności działki gruntu nr 382/3 w Belchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131, oraz z udziałem w wysokości 35470/2380328 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal usytuowany na IX kondygnacji (VIII piętro) i składa się z:

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

o łącznej powierzchni 68,80 m².

Prawo własności udziału w wysokości 5/8 części do przedmiotowej nieruchomości przysługuje [REDAKTED] [REDAKTED] który nabył to prawa na podstawie umowy sprzedaży akt notarialny nr rep 11557/1999, z dnia 1999-12-15.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 5/8 części lokalu nr 34 stanowiącego odrębną nieruchomość, 35470/2380328 w prawie własności działki gruntu nr 382/3 w Belchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość prawa własności udziału w wysokości 5/8 części lokalu nr 34 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 35470/2380328 w prawie własności działki gruntu nr 382/3 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w Belchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

W_{RL} = 148 000 zł

słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy złotych

5. Istotne daty dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	19 kwietnia 2021 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19 kwietnia 2021 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	18 marca 2021 roku.
Data oględzin i wykonania zdjęć:	18 marca 2021 roku.

6. Autor operatu:

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia za wodowe numer 5726;



Milena Wieczorek

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	8
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
6.1 Wybór metodologii wyceny	13
6.2 Sposób wyceny	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
Opis lokali o cenie minimalnej i maksymalnej:	19
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
8.1 Określenie trendu czasowego	19
8.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym	19
8.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 5/8 części nieruchomości w podejściu porównawczym	21
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	22
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny;
2. Kopia rzutu przedmiotowego lokalu;
3. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 26 marca 2021 r;
4. Kopia wypisu z kartoteki lokali z dnia 26 marca 2021 r;
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości.

- a. rodzaj nieruchomości: samodzielny lokal nr 34 stanowiący odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 7094 / 297541 w prawie własności działki gruntu nr 382/3 w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131, oraz z udziałem w wysokości 7094/297541 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- b. położenie lokalu: Bełchatów, Osiedle Dolnośląskie 131 m . 34
- c. powierzchnia lokalu: 68,80 m²
- d. powierzchnia pomieszczenia przynależnego – komórki – 2,10 m²
- e. usytuowanie lokalu: 8 piętro (IX kondygnacja)
- f. ekspozycja okien: południe i zachód.
- g. księga wieczysta lokalu: PT1B/00042450/7,
- h. księga wieczysta działki gruntu: PT1B/00024422/0

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności udziału w wysokości 5/8 do lokalu nr 34 stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości 35470/2380328 części, w prawie własności działki gruntu nr 382/3 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności lokalu należące do współwłaścicieli w łącznej części 3/8.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w wysokości 5/8 części do lokalu nr 34 stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości 35470/2380328 części, w prawie własności działki gruntu nr 382/3 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali położonego w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11..) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1910, z 2021 r. poz. 11) -UoWL;
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.) - UKWiH;
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) -RWNSOS;
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320..) - KC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11.);
7. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320.).

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 18 marca 2021 roku;
3. Uchwała nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego;
4. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 18 marca 2021;
5. Badanie księgi wieczystej z dnia 18 marca 2021 roku;
6. Badanie z ewidencji gruntów z dnia 18 marca 2021 roku;
7. Badanie kartoteki lokali z dnia 18 marca 2021 roku;
8. Informację o lokalu oraz budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal uzyskane od zarządcy budynku – Dolsat sp.z.o.o. w Bełchatowie;
9. Baza transakcji WALOR;
10. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Data sporządzenia operatu:	19 kwietnia 2021 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19 kwietnia 2021 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	18 marca 2021 roku.
Data oględzin i wykonania zdjęć:	18 marca 2021 roku.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) **Księga wieczysta nr PT1B/00042450/7**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: miejscowość Bełchatów

Ulica: Osiedle Dolnośląskie 131.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: lokal mieszkalny numer 34 składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji, przedpokoju.

Kondygnacja: 9

Przyłączenie: / 00024422 /

Odrębność: tak.

Pole powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 70,94 m²

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

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 wynosi 7094 / 297541. Numer księgi z której wyodrębniono lokal 24422.

Dział II: Własność

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziałach:

- 5/8 części [REDAKTED]
- 1/8 części [REDAKTED]
- 1/8 części [REDAKTED]
- 1/8 części [REDAKTED]

Którzy nabyli te prawa na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia po [REDAKTED] akt notarialny nr rep 244/2018, z dnia 2018-06-21.

HM

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisu.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisu

b) Badanie ewidencji gruntów

Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Numer KW lub inny dokument
				użytku[ha]	działki[ha]	
328/3	Bełchatów, Osiedle Dolnośląskie 131	tereny mieszkaniowe	B	0,1471	0,1471	Rep A. 2551/07 Rep A. 4792/06 Rep A. 630/07 Rep A. 6627/07 ZD12/99-M.POZ

c) Badanie kartoteki lokali

Nr ewid. lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Liczba i rodz. pom. przynależnych (*)	Pole pow. [m2] użytk / przyn		Wartość [tyś.zł]	Nr KW lub inny dok.
34	BELCHATÓW. OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 131/34	Mieszkalny	4	1K	68.80	2.10		PT1B/00042450/7 REP.A 244/18
Id. lokalu : 100101_1.0012.626_BUD.34_LOK Numer kondygnacji na której znajduje się gl. wejście do lok.: Udział właścicieli lokali w nieruchomościach wspólnych: 7094/297541 Pomieszczenia przynależne :								
Identyfikatory działek ew. które wchodzą w skład nier. wsp.: 382/3 Identyfikatory budynków, które wchodzą w skład nier. wsp.: 626								

d) Badanie kartoteki budynków

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
626	382/3	BELCHATÓW; OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 131	1. Budynek mieszkalny 2. 3.	12/1	1. 1980 2.	

Id budynku: 100101_1.0012.626_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.596	
Wartość: 992 ()		Nr jednostki rejestru budynków:	
Materiał : MUR	Stan użyt. bud.:	St.ewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St.ewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku: Wybudowany		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB:			
Pow zabud. [m2]: 335.00		Data rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]: 2848.11		Przyczyna rozbiórki:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.: 2784.81	Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 63.30	
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 47		Data oddania do użyt.:	
Liczba wyodrębnionych lokali: 46			
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:			
1 izba:		Łączna liczba izb w budynku:	
2 izby:	3 izby:	4 izby:	5 izb:
6 izb:	7 izb:	8 izb:	9 izb:
10 izb:	więcej niż 10:		
Informacje dodatkowe:			

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z zapisami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w Bełchatowie uchwalonego przez Radę Miejską w Bełchatowie Uchwała Nr XX/154/20 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego, w planie tym nieruchomość z przedmiotowym lokalem posiada przeznaczenie symbol planu **B30 MW (u) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

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



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

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

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

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

Na osiedlu istnieje kilka placówek oświatowych od poziomu przedszkola (Przedszkole samorządowe nr 5 im. Jana Brzechwy, Przedszkole samorządowe nr 7 im. Krasnala Hałabały) poprzez szkoły podstawowe - Szkoła Podstawowa nr 8 im. Jana Brzechwy, Szkoła Podstawowa nr 9 im. Aliny i Czesława Centkiewiczów,

gimnazja - Publiczne Gimnazjum nr 3 im. Włodzimierza Puchalskiego (mieszczące się w budynku dawnej Szkoły Podstawowej nr 10, zlikwidowanej w 2004 roku), Publiczne Gimnazjum nr 2 im. Adama Mickiewicza po szkołę średnią - III Liceum Ogólnokształcące im. Adama Mickiewicza. Na osiedlu znajduje się placówka kulturalna - filia „Gwarek” Miejskiego Centrum Kultury, gdzie swoją siedzibę ma górnicza orkiestra oraz oddział nr 2 bełchatowskiej Miejskiej i Powiatowej Biblioteki Publicznej.

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

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

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

Do lat 90. osiedle Dolnośląskie było typowym osiedlem sypialnianym, którego mieszkańcy pracowali, uczyli się, a wszystkie inne sprawy załatwiali w centrum Bełchatowa lub targowisku przy ulicy Wojska Polskiego. W drugiej połowie lat 90. XX wieku powstało wiele sklepów, głównie spożywczych (np. Biedronka), ale także specjalistycznych, oraz lokali gastronomicznych (m.in. puby, pizzerie, restauracja McDonald's) i innych punktów usługowych (np. stacja benzynowa BP).

Mapa 3: Lokalizacja oraz otoczenie przedmiotowej nieruchomości



Budynek z przedmiotowym lokalem usytuowany jest w północnej części osiedla. Dojazd do budynku uliczką osiedlową, która od strony południowej łączy się z ulicą Edwarda. Budynek usytuowany w głębi osiedla. Pomiędzy budynkami zagospodarowane tereny zieleni. Osiedle jest dobrze zagospodarowane, bezpośrednio naprzeciwko budynku miejsca parkingowe dla mieszkańców. Najbliższa komunikacja miejska – przystanek autobusowy przy ulicy Lipowej od strony północnej bądź Alei Wyszyńskiego od strony zachodniej.

Zdjęcia 1-2: Otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



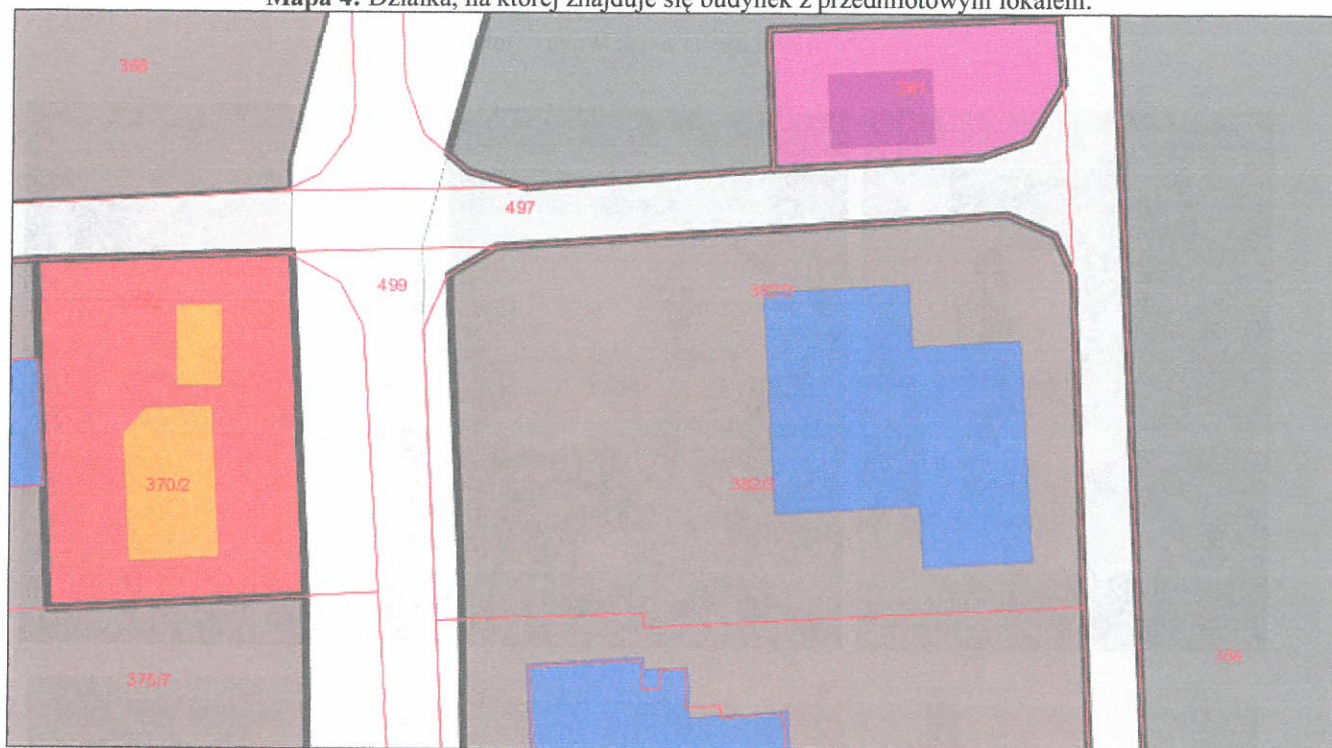
Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal jest budynkiem 12-kondygnacyjny o konstrukcji przemysłowej – wielopłytkowy, rok budowy lata 70/80'. Budynek wielopłytkowy, ławy fundamentowe – żelbetowe, ściany nośne – prefabrykowane żelbetowe, strop – prefabrykowana płyta żelbetowa. Budynek 1 klatkowy, wielopłytkowy prefabrykowany, system OWT – 75. W budynku są następujące instalacje z sieci miejskiej – wod-kan, c.o., cw, elektryczna, gazowa, telewizja kablowa. Budynek docieplony po termomodernizacji. Ponadto w budynku wyremontowane klatki schodowe oraz winda. Wejście do budynku od strony wschodniej.

Zdjęcia 3-5: Budynek w przedmiotowym lokalem



Budynek z przedmiotowym lokalem posadowiony jest na działce gruntu nr 382/3 o powierzchni 1471 m². Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Mapa 4: Działka, na której znajduje się budynek z przedmiotowym lokalem.



Opis lokalu mieszkalnego

Kondygnacja – IX (VIII piętro).

Usytuowanie okien: południe - zachód.

Struktura lokalu:

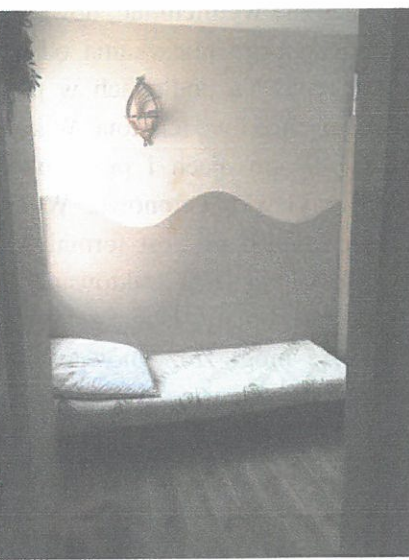
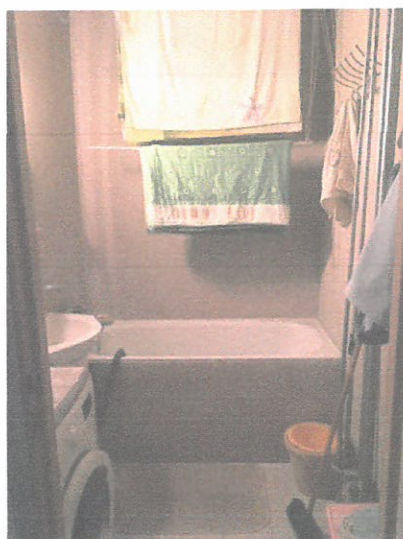
Pomieszczenia: lokal rozkładowy składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienka, wc oraz przedpokoju.

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

Opis wykończenia elementów lokalu:

Lokal w stanie przeciętnym. Drzwi zewnętrzne wymienione, nowego typu. Wejście do lokalu z wydzielonego dodatkowo zamykanego korytarza oddzielającego mieszkania od klatki schodowej. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa wewnętrzna nowego typu. Na podłogach w pokoju gościnnym – panele, w sypialniach wykładzina PCV, w kuchni przedpokoju łazience i wc terakota. W kuchni fragmenty glazury na ścianie. W wc i łazience ściany malowane brak glazury. W pokojach i przedpokoju ściany malowane, tynki cementowo-wapienne. Na balkonie brak terakoty, wylewka betonowa. Wejście do mieszkania przez pomieszczenie wydzielone z części korytarza. Pomieszczenie to nie jest formalnie przypisane do lokalu stąd też nie może zostać uwzględnione w procedurze szacowania. Jest traktowane jak pomieszczenie przynależne za które właściciel uiszcza do administracji dodatkowe opłaty. Jednakże nowy nabywca lokalu może w związku z tym nie chcieć korzystać z tej części i będzie mógł zrezygnować przywracając stan pierwotny korytarza. W pomieszczeniu tym na podłodze panele ściany malowane.

Zdjęcia 6-14: Wnętrze lokalu.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

6.2 Sposób wyceny

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

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

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

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

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

Do porównań przyjęte zostaną prawa własności do lokali mieszkalnych (rynek wtórny) stanowiących odrębne nieruchomości, w budynkach wielorodzinnych 5 i 12 kondygnacyjnych z lat 80-tych z terenu osiedla Dolnośląskiego w Bełchatowie.

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

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

Wpływ takich cech jak:

- lokalizacja (Osiedle Dolnośląskie);
- struktura lokalu – lokale 3 pokojowe;
- powierzchnia użytkowa lokalu (lokale 63-75 m²)
- pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska;
- układ funkcjonalny;
- forma władania – nieruchomości lokalowe.

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

Analiza porównawcza

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

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

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Lokal wykończony materiałami dobrej jakości, brak znacznych śladów użytkowania w lokalu. W lokalu, we wszystkich pomieszczeniach zostały przeprowadzone prace remontowo-modernizacyjne na przestrzeni ostatnich 5 lat. W lokalu wymienione instalacje. Lokal niewymagający nakładów na remont; może wymagać odświeżenia.
		Średni	Materiały wykończeniowe typowej (średniej) jakości. Lokal wymagający nakładów na remont (części pomieszczeń) o średnim zakresie. W lokalu na przestrzeni ostatnich 6-10 lat zostały przeprowadzone prace remontowe w odniesieniu do części pomieszczeń.
		Niski	Lokal w stanie do kapitalnego remontu w odniesieniu do elementów wykończenia jak i instalacji. Materiały wykończeniowe typowej lub niskiej jakości. Zużycie techniczne materiałów powyżej 50%.
2	Piętro	Bardzo dobre	Lokal położony na I i II piętrze w budynku V kondygnacyjnym. Lokal położony na 4-7 piętrze w budynku 12 kondygnacyjnym.
		Dobre	Lokal położony na III piętrze w budynku V kondygnacyjnym. Lokal położony na, 1-3 i 8-10 piętrze w budynku 12 kondygnacyjnym.
		Średnie	Lokal położony na IV piętrze i na parterze w budynku V kondygnacyjnym. Lokal położony na parterze i ostatnim piętrze w budynku 12 kondygnacyjnym.
3	Otoczenie	Dobre	W bezpośrednim otoczeniu brak hałasu czy innych uciążliwości jednocześnie bliskość terenów zielonych – park, zieleniec itp.
		Średnie	W otoczeniu występują uciążliwości w postaci bliskości ruchliwych ulic czy też obiektów mogących stanowić uciążliwość dla mieszkańców.
4	Rodzaj budynku	Bardzo dobry	Budynek 5 kondygnacyjny
		Dobry	Budynek 12 kondygnacyjny

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

<p>Ogólna charakterystyka rynku lokalnego</p>	<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 przez Bełchatów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Przez Bełchatów przebiega linia kolejowa z Rogowca (kopalni i elektrowni „Bełchatów”)</p>
---	---

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

Niedaleko od miasta (10 km) znajduje się największe w Polsce 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 „blokowskich” 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

	<p>wielkości miasta, czy odnotowywanych na lokalnych rynkach cen ofertowych prym wiodą mieszkania położone w budynkach z wielkiej płyty. Poszukiwane metraże są takie same bez względu na lokalizację – są to dwupokojowe mieszkania (około 40 m kw.), lub trzypokojowe lokale nie większe niż 60 m kw. Popularność wielkiej płyty można tłumaczyć m.in. inwestycjami w poprawę standardu technicznego budynków. Termomodernizacja oraz coraz większe nakłady na okoliczną infrastrukturę na osiedlach powodują, że wiele blokowisk z wielkiej płyty uzyskuje swoje nowe oblicze. Nie bez znaczenia są również ceny takich mieszkań, które cały czas skutecznie konkurują w tej kwestii z nowszym budownictwem. Ponadto nabywcy doceniają bogatą infrastrukturę towarzyszącą takim osiedlom, o której mogą tylko pomarzyć nabywcy lokali z rynku pierwotnego. W wielu lokalizacjach popularność budownictwa wielkopłytkowego wynika w prostej linii z braku innych produktów dostępnych na rynku. Alternatywą są mieszkania w kamienicach (często przedwojennych), zwykle o wątpliwym stanie technicznym. Stagnacja w inwestycjach spółdzielni mieszkaniowych i brak zainteresowania deweloperów działalnością na lokalnych rynkach miast powiatowych powoduje, że poszukujący mieszkania są niemal skazani właśnie na budownictwo z lat 70-tych. Analizowano transakcje lokalami mieszkalnymi na terenie największego z osiedli mieszkaniowych Bełchatowa a mianowicie osiedla Dolnośląskiego. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat zaobserwowana sporą liczbę transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym na terenie tego osiedla. Największy udział w licznie transakcji mają lokale 2 i 3 pokojowe. Cena transakcyjna lokali mieszkalnych 3 pokojowych o powierzchni użytkowej w przedziale 63 – 75 waha się od 2 900 do 3 900 zł/m² w zależności od stanu technicznego i standardu wykończenia lokalu, a także otoczeniu czy też kondygnacji na jakiej jest posadowiony.</p>
<p>Okres badania cen transakcyjnych</p>	<p>Ostatni rok tj. od marca 2020 roku.</p>
<p>Trend zmiany cen transakcyjnych</p>	<p>Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie ceny uległy stabilizacji – trend zmiany cen zbliżony do zera. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.</p>
<p>Segment rynku</p>	<p>Lokale mieszkalne 3-pokojowe zlokalizowane w budynkach wielorodzinnym, 5 i 12 kondygnacyjnych wybudowanych w technologii prefabrykowanej w latach 70/80-tych. Lokale znajdują się na terenie tego samego osiedla – os. Dolnośląskie i znajdują się w budynkach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.</p>
<p>Wybrany obszar geograficzny</p>	<p>Analizowano transakcje dotyczące praw własności do lokali stanowiących odrębne nieruchomości na terenie miasta Bełchatów na terenie osiedla Dolnośląskie.</p>
<p>Zachowania inwestorów</p>	<p>Na tym segmencie rynku istotną cechą przy podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu jest lokalizacja i otoczenie. Według przebadanych kupujących łączny wpływ tych cech jest na poziomie 30-50%. Oczywiście wpływ każdej z cech można ograniczyć poprzez odpowiednie dobranie modelu nieruchomości porównawczych. Np. dla nieruchomości z sąsiedztwa wpływ lokalizacji może być nieistotny. Tak więc każda z cech różnicujących ma charakter lokalny i zależy od modelu transakcji wybranych do porównań oraz od segmentu rynku, którego dotyczą. Taka też sytuacja miała miejsce w przypadku niniejszego oszacowania. Z uwagi na przyjęcie do porównania transakcji kupna – sprzedaży lokali z tego samego osiedla wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany, natomiast jeśli chodzi o cechę otoczenie wpływ cechy jest na poziomie 20%. Szczególnie</p>

Handwritten signature

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 25%-50%. Tu na podstawie analizy rynku określono go na poziomie 35%. Wpływ cechy związanej z położeniem na piętrze w budynku wielorodzinnym wyniósł z kolei 25%. Kolejną cechą istotną z punktu widzenia potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych stanowiło - rodzaj budynku. Dużo większą popularnością cieszą się mieszkania usytuowane w niskich budynkach. Wpływ tej cechy wyniósł 20% i zaobserwowano zależność odwrotnie proporcjonalną. Pozostałe cechy takie jak funkcjonalność lokalu – liczba pokoi (M4), rozkład, rodzaj i wiek budynku czy forma władania – zostały wyeliminowane na etapie doboru transakcji porównawczych. W tym przypadku podstawą określenia wag cech w ramach rynkowych przedziałów ich zmienności było odpowiednie dobranie nieruchomości porównawczych.

Na podstawie badania transakcji na rynku lokalnym stwierdzono, że nieruchomości podobne do wycenianej były przedmiotem transakcji na rynku. Przeprowadzono analizę cen transakcji zawartych w obrocie prawami odrębnej własności lokali o podobnym charakterze i przeznaczeniu. Z uwagi na dużą liczbę transakcji analizą objęto okres ostatnich 12 miesięcy. Rozpiętość cen nie jest duża i na badanym obszarze rynku waha się średnio od 2 924,15 zł/m² do 3 990,42 zł/m² powierzchni mieszkania.

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

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

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

Lp.	Data transakcji	Ulica	Cena łączna działki i lok (zł)	Pu lokalu (m ²)	Cena 1 m ² pu (zł/m ²)	Piętro	Liczba kondygnacji
1	11.03.2020	Osiedle Dolnośląskie	202 000,00	69,08	2 924,15	4	12
2	11.01.2021	Osiedle Dolnośląskie	210 000,00	65,53	3 204,64	1	5
3	07.01.2021	Osiedle Dolnośląskie	210 000,00	63,26	3 319,63	5	12
4	02.12.2020	Osiedle Dolnośląskie	232 500,00	65,53	3 547,99	2	5
5	22.05.2020	Osiedle Dolnośląskie	250 000,00	68,80	3 633,72	2	5
6	25.01.2021	Osiedle Dolnośląskie	275 000,00	75,18	3 657,89	2	5
7	20.07.2020	Osiedle Dolnośląskie	240 000,00	63,85	3 758,81	2	5
8	22.12.2020	Osiedle Dolnośląskie	283 000,00	75,18	3 764,30	4	5
9	30.12.2020	Osiedle Dolnośląskie	240 000,00	63,26	3 793,87	0	12
10	30.07.2020	Osiedle Dolnośląskie	265 000,00	69,26	3 826,16	9	12
11	27.11.2020	Osiedle Dolnośląskie	247 000,00	63,61	3 883,04	0	5
12	28.09.2020	Osiedle Dolnośląskie	293 000,00	75,18	3 897,31	2	5
13	27.11.2020	Osiedle Dolnośląskie	252 000,00	63,61	3 961,64	2	5
14	04.01.2021	Osiedle Dolnośląskie	300 000,00	75,18	3 990,42	2	5

C_{min} - C_{max} - **Opis lokali o cenie minimalnej i maksymalnej:**

1. Transakcja o cenie minimalnej - transakcja nr 1 w tabeli 2 - Lokal stanowiący odrębną własność o powierzchni użytkowej 69,08 m², usytuowany na V kondygnacji (IV piętro) w budynku 12-kondygnacyjnym, stan techniczny budynku dobry. Lokal składa się z 4 izb – 3 pokoje z kuchnią. Do lokalu przynależy komórka lokatorska. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal znajduje się przy ulicy osiedle Dolnośląskie w Bełchatowie. W otoczeniu zabudowa jednorodna – przeważa zabudowa mieszkalna wielorodzinna, dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji miejskiej dobry. Bliskość ruchliwych ulic, które mogą stanowić uciążliwość dla mieszkańców. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu niski.
2. Transakcja o cenie maksymalnej – transakcja nr 14 w tabeli 2 – Lokal stanowiący odrębną własność o powierzchni użytkowej 75,18 m², usytuowany na III kondygnacji (II piętro) w budynku 5-kondygnacyjnym, stan techniczny budynku dobry. Lokal składa się z 4 izb – 3 pokoje z kuchnią. Do lokalu przynależy komórka lokatorska. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal znajduje się przy ulicy osiedle Dolnośląskie w Bełchatowie. W otoczeniu zabudowa jednorodna – przeważa zabudowa mieszkalna wielorodzinna, dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji miejskiej, terenów zielonych dobry. Budynek z lokalem usytuowany w głębi osiedla z dala od ruchliwych ulic. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu dobry.

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

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

8.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym

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

Wartość lokalu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

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

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{sr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

U_i – i-ty współczynnik korygujący

i – liczba cech korygujących

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę minimalna	C _{min} =	2 924,15 zł/m ²
Cena maksymalna	C _{max} =	3 990,42 zł/m ²
Cena średnia	C _{sr} =	3 654,54 zł/m ²

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

- Otoczenie,

- Piętro,
- Standard wykończenia lokalu
- Rodzaj budynku

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

- Otoczenie - 20%
- Piętro - 25%
- Standard wykończenia lokalu - 35%
- Rodzaj budynku - 20%

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

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

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp.max	Wsp.min
Piętro	25%	0,2730	0,2000
Standard wykończenia lokalu	35%	0,3822	0,2800
Otoczenie	20%	0,2184	0,1600
Rodzaj budynku	20%	0,2184	0,1600
RAZEM	100%	1,0919	0,8001

Tabela 6. Zakresy poszczególnych cech.

CECHA	STAN DANEJ CECHY		
	Bardzo dobre	Dobre	Średnie
Piętro	0,2730	0,2500	0,2000
Standard wykończenia lokalu	Dobry	Średni	Niski
	0,3822	0,3500	0,2800
Otoczenie	Dobre		Średnie
	0,2184		0,1600
Rodzaj budynku	Bardzo dobry		Dobry
	0,2184		0,1600

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

Wyceniany lokal	Poziom cechy	
Piętro	Dobre	0,2500
Standard wykończenia lokalu	Średni	0,3500
Otoczenie	Dobre	0,2184
Rodzaj budynku	Dobry	0,1600
RAZEM	0,9784	
Cena skorygowana (zł/m ²)	3 575,64	
PUM (m ²)	68,80	
Wartość prawa do lokalu (zł)	246 003,92	

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

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

$$W_{1m^2} = 3\,654,54 \text{ zł/m}^2 \times 0,9784 = 3\,575,64 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

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

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

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

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

gdzie: P – powierzchnia użytkowa lokalu w m²

$$W_N = 68,80 \text{ m}^2 \times 3\,575,64 \text{ zł/m}^2 = 246\,003,92^1 \text{ zł.}$$

Oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość prawa własności lokalu nr 34 stanowiącego odrębną nieruchomość, z udziałem w wysokości 7094 / 297541 w prawie własności działki gruntu nr 382/3, oraz z udziałem w wysokości 7094/297541 części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali posadowionym w budynku w Belchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

246 000 zł

słownie: dwieście czterdzieści sześć tysięcy złotych

8.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 5/8 części nieruchomości w podejściu porównawczym

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 5/8 części należącej do [REDAKTOWANE] prawa własności do lokalu mieszkalnego usytuowanego w Belchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131 wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wdzierżawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do

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.

ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 5/8 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 5/8 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$\begin{aligned}W_u &= W_{RN} \times 0,96 \\W_u &= 246\ 003,92 \text{ zł} \times 0,96 \\W_u &= 236\ 163,76 \text{ zł}.\end{aligned}$$

Stosownie do art. 1009 kpc, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$\begin{aligned}W_{u5/8} &= W_u \times 5/8 \\W_{u5/8} &= 236\ 163,76 \text{ zł} \times 5/8 \\W_{u5/8} &= 147\ 602,35 \text{ zł}.\end{aligned}$$

Oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość rynkowa udziału 5/8 części prawa własności lokalu nr 34 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 35470/2380328 części w prawie własności działki gruntu nr 382/3 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali posadowionym w budynku w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

148 000 zł

słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.
2. Przy wycenie prawa własności do lokalu nr 34 przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131 w Bełchatowie do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do lokali z rynku wtórnego z ostatnich 12 miesięcy, z tej samej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlały cechy podobnych praw. Z uwagi na dobór

transakcji porównawczych wyeliminowano następujące cechy: lokalizacja, forma władania, pomieszczenia przynależne, pomieszczenia przynależne, powierzchnia użytkowa lokalu.

3. Oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, wartość rynkowa udziału 5/8 części prawa własności lokalu nr 34 stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z udziałem w wysokości 35470/2380328 części w prawie własności działki gruntu nr 382/3 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali posadowionym w budynku w Bełchatowie przy ulicy Osiedle Dolnośląskie 131, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

148 000 zł

słownie: sto czterdzieści osiem 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.

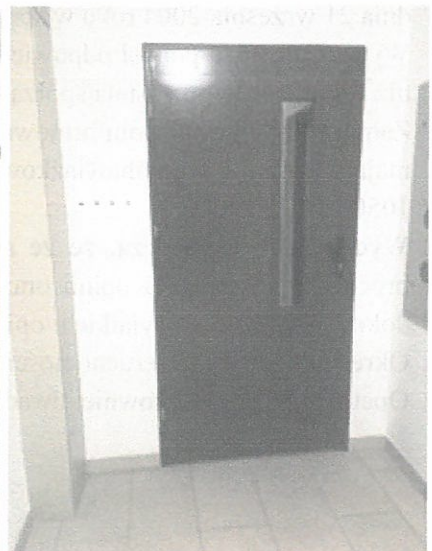
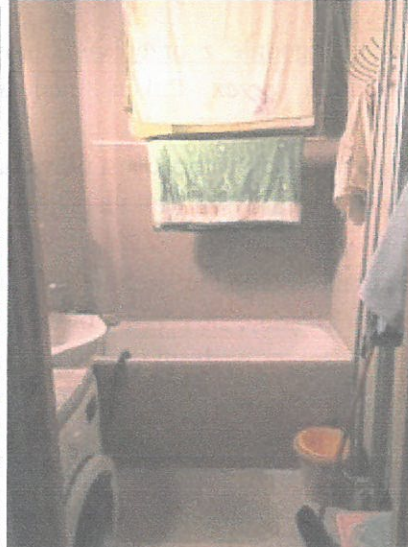
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – do dobrowolnego stosowania.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 19 kwietnia 2021 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 18 marca 2021, wtedy także autor dokonał oględzin budynku oraz lokalu, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin. Zakłada, że wszystkie udzielone mu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. nr SRM NR 1050845928.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
12. Operat zawiera 23 (słownie: dwadzieścia trzy) ponumerowane strony oraz załączniki.



Załącznik nr 1

Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu



STAROSTA BEŁCHATOWSKI
ul. Pabianicka Nr 17/19
97-400 Bełchatów
(nazwa organu wydającego dokument)

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

Nr kancelaryjny : GK.6621.1617.2021

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.03.2021

Jednostka rejestrowa : G.596

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	[REDAKTOWANE] OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 131/34; 97-400 BEŁCHATÓW;	Własność	35470/2380328
2	[REDAKTOWANE]	Własność	7094/2380328
3	[REDAKTOWANE]	Własność	7094/2380328
4	[REDAKTOWANE]	Własność	7094/2380328
5	GMINA MIASTO BEŁCHATÓW KOŚCIUSZKI 1; 97-400 BEŁCHATÓW;	Własność	6502/297541

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
382/3	213	BEŁCHATÓW; OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 131	tereny mieszkaniowe	B	0.1471	0.1471	REP.A 2551/07 REP.A 4792/06 REP.A 630/07 REP.A 6627/06 ZD12/99-M.PODZ

Id działki: 100101_1.0012.382/3 Wartość gruntów: Rejon statystyczny: 630853

Nr kancelaryjny GK.6621.1617.2021

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 26.03.2021

Jednostka rejestrowa: L.961

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	[REDAKTOWANE] OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 131/34; 97-400 BEŁCHATÓW;	Własność	5/8
2	[REDAKTOWANE]	Własność	1/8
3	[REDAKTOWANE]	Własność	1/8
4	[REDAKTOWANE]	Własność	1/8

Nr ewid. lokalu	Adres	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Liczba i rodz. pom. przynależnych (*)	Pole pow. [m ²] użytk / przyn	Wartość [tyś.zł]	Nr KW lub inny dok.
34	BEŁCHATÓW, OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 131/34	Mieszkalny	4	1K	68.80 2.10		PT1B/00042450/7 REP.A 244/18

Id. lokalu : 100101_1.0012.626_BUD.34_LOK

Numer kondygnacji na której znajduje się gl. wejście do lok.:

Udział właścicieli lokali w nieruchomościach wspólnych: 7094/297541

Pomieszczenia przynależne :

Identyfikatory działek ew. które wchodzą w skład nier. wsp.: 382/3

Identyfikatory budynków, które wchodzą w skład nier. wsp.: 626

(*) K - Komórka

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.03.2021

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził : Renata Szubert

Data sporządzenia: 26.03.2021

Niniejszy dokument został podpisany podpisem elektronicznym
z certyfikatem kwalifikowanym



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1050845928



1 **Okres ubezpieczenia: od 22.06.2020 r. do 21.06.2021 r.**

2 **Ubezpieczający: MW BUSINESS GROUP MILENA WIECZOREK**
E-mail: Nieustalony Telefon: Klient odmówił REGON: 366244744

3 **Ubezpieczony: MW BUSINESS GROUP MILENA WIECZOREK**
E-mail: Klient odmówił Telefon: Klient odmówił REGON: 366244744

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 **Składka łączna: 138,36 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	138,36
Termin płatności	02.07.2020

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
18 1240 6960 3014 0110 2602 4720
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1050845928

7 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

4. * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

5. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

6. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

7. * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

8. * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.

9. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodą, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 380, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-676 Warszawa.

1050845928/pc:100000274673724/BE20 PIN: 4756

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZAJ19G12_01/20200618.1029/prod/oppu06-144354477.3/FILE/pc:100000274673724

1/2



Handwritten signature