

Rzecznik majątkowy
Biegła Sąd Okręgowy w Łodzi
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Zlecenie Syndyka
masy upadłości
pana Huberta Sidowskiego
sygn. akt

kopia MK 2

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej praw
(własności i użytkowania wieczystego)
do nieruchomości lokalowej

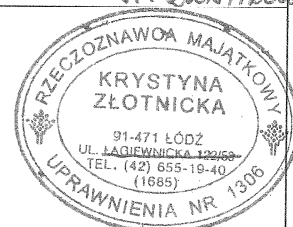
położonej w **Piotrkowie Trybunalskim**
adres: **ul. Sienkiewicza Nr21 m 28**

Oznaczenie według katastru:	działka gruntu	lokal mieszkalny
- jednostka rejestrowa:	-----	
- nazwa obrębu:		22
- numer ewidencyjny działki:	278/1	
Numer księgi wieczystej:	PT1P/ 00090385/5	PT1P/00092088/7

na podstawie działu II księgi wieczystej:

administrację prowadzi:
spółdzielnia mieszkaniowa siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim ul. Balzaka Nr 66 .

miejsce oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 22 grudnia 2015 r.



Wyciąg z operatu szacunkowego

U. Złotnicka

RZECZOZNAWA MAJATKOWA
KRYSZYNA
ZŁOTNICKA
91-471 ŁÓDŹ
UL. ŁAGIEWNICKA 122/53
TEL. (42) 655-19-40
(1685)
UPRAWNIENIA NR 1306

Winnepo M

Spis treści

- 1. Przedmiot i zakres operatu**
 - 1.1. Przedmiot operatu
 - 1.2. Zakres operatu
- 2. Cel operatu**
- 3. Podstawy opracowania**
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa materialna
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych
- 4. Istotne daty**
- 5. Opis i określenie stanu**
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Stan techniczno – użytkowy
- 6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**
- 7. Przedstawienie sposobu wyceny**
 - 7.1. Wybór podejścia
 - 7.2. Metody i techniki szacowania
 - 7.3. Uzasadnienie wyboru podejścia
 - 7.4. Rodzaj określanej wartości rynkowej
- 8. Analiza i charakterystyka rynku praw**
 - 8.1. Określenie rynku praw
 - 8.2. Badanie rynku
 - 8.3. Wykaz praw przyjętych do porównania
- 9. Określenie wartości rynkowej praw**
 - 9.1. Określenie wartości granicznych
 - 9.2. Opis nieruchomości i ich cech rynkowych
 - 9.3. Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wartość
 - 9.4. Określenie wartości rynkowej
- 10. Wynik końcowy wyceny**
- 11. Wnioski i uzasadnienia**
- 12. Klauzule i ustalenia dodatkowe**
- 13. Załączniki**

1 Przedmiot i zakres operatu**1.1. Przedmiot operatu**

1.1.1	rodzaj praw	Prawa (własności i użytkowania wieczystego) do nieruchomości lokalowej			
1.1.2	adres	Piotrków Trybunalski ul. Sienkiewicza Nr 21 m 28			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	nazwa obrębu	Nr ewid. działki wg MODGiK	powierzchnia
		-----	22	278/1	0,1005 ha
1.1.4	Nr KW działki gruntu	PT1P/ 00090385/5			
1.1.5	Nr KW lokalu	PT1P/00092088/7			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej praw (własności i użytkowania wieczystego) do nieruchomości lokalowej (mieszkalnej).

Wycena dotyczy wyłącznie praw do nieruchomości i nie obejmuje rzeczy ruchomych i urządzeń nie związanych z gruntem. Do lokalu mieszkalnego przynależy komórka zlokalizowana w piwnicach budynku.

2. Cel operatu.

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości lokalowej (mieszkalnej) do celu upadłości.

3. Podstawy opracowania**3.1. Podstawa formalna**

Zlecenie z dnia 18.12.2015r. syndyka masy upadłości pana Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawa materialna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. Ust. Nr. 102 poz. 651 z 2010r.--- ze zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz. Ust. Nr.207, poz. 2109).----ze zmianami.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. Ust. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. Ust. z 2003r.Nr 60 poz.535) z późniejszymi zmianami. w tym art.319 ust.4 i art.320 ust.3.
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. Ust. nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami),
- Dziennik Urzędowy. Ministra Infrastruktury Nr 1 z 4 stycznia 2010r,
- Normy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Źródła danych merytorycznych**3.3.1. O przedmiocie wyceny**

- lustracja w terenie wykonana w dniu 18 grudnia 2015r. w obecności właściciela pana Dariusza Dudkiewicza ,syndyka i biegłej.
- dane z katastru nieruchomości,
- dane z ksiąg wieczystych,
- dane z administracji nieruchomości,
- informacja ustna o zapisie w obowiązującym miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Piotrkowa Trybunalskiego w zakresie objętym wyceną wraz z badaniem studium.

3.3.2. O rynku praw

- notowania cen transakcyjnych praw do nieruchomości lokalowych podobnych do wycenianej uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piotrkowie Trybunalskim,
- notowania cen transakcyjnych praw do nieruchomości lokalowych podobnych do wycenianej z bazy danych, której autor opinii jest sygnatariuszem,
- notowania cen transakcyjnych praw do nieruchomości lokalowych podobnych do wycenianej prowadzone przez urzędy skarbowe,
- notowania cen ofertowych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem internetu.

3.3.3. Materiały pomocnicze

- tabele do ustalania okresów trwałości obiektów budownictwa ogólnego - wydawnictwo Promiks, Katowice 1991,
- tabele do ustalania stopnia zużycia, zamieszczone w Kalendarzu Rzeczoznawcy Rynku Nieruchomości wydawnictwo Wacetob spółka z o.o, Warszawa 2002,
- „Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”,
- analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	22 grudnia 2015r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	22 grudnia 2015r
4.3	data, na którą określono i uwzględniono w operacie stan	18 grudnia 2015r.
4.4	data dokonania oględzin	18 grudnia 2015r.

5. Opis i określenie stanu : Zgodnie z art.4 pkt 17 u.o.gn w tym: stanu prawnego, stanu techniczno –użytkowego, wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, otoczenia nieruchomości, wielkości i stopnia zurbanizowania miejscowości w ,której nieruchomość jest położona).**5.1. Stan prawny**

Prawo do nieruchomości lokalowej posiada urzędzoną Księgę Wieczystą o Nr **PT1P/000 92088/7** prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Piotrkowie Trybunalskim.
Badanie z Księgi Wieczystej z dnia 22.12.2015r. znajduje się poniżej.

Dział I-----oznaczenie nieruchomości

Województwo łódzkie, powiat piotrkowski ,miasto Piotrków Trybunalski ,
ul. Sienkiewicza Nr 21m 28.
Przeznaczenie lokal mieszkalny,2 pokoje,1 kuchnia, łazienka z W-C ,przedpokój ,
powierzchnia lokalu **34,30m²**.
kondygnacja 4,

Dział I-Sp. Spis praw związanych

Udział związany z własnością lokalu

3430 / 286350

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Dział II -----własność

Dariusz Paweł Dutkiewicz

Działy III ----prawa, roszczenia i ograniczenia**Inny wpis**

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PIOTRKOWIE TRYB. –MARCINA DOROSŁAWSKIEGO, EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI DARIUSZOWI DUTKIEWICZOWI, CELEM ZASPOKOJENIA WIERZYTELNOŚCI CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA S.A. WE WROŚLAWIU, NA PODSTAWIE BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO Z DNIA 21.07.2015R. ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI NADANĄ POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W PIOTRKOWIE TRYB. Z DNIA 12.08.2015R. SYGN.AKT. I CO 1665/15
CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA S.A., WROCŁAW

Dział IV ----hipoteka**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**

144 450,00 (STO CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE CZTERYSTA PIĘĆDZIESIĄT)) **ZŁ.** odsetki ZMIENNE, 6,87

KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI ,INNymi OPLATAMI ORAZ KOSZTAMI BANKU
Termin zapłaty 2025-03-15 **LUKAS BANK SA, WROCŁAW.**

Prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o Nr PT1P/ 00090385/5 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Piotrkowie Trybunalskim..

Badanie z Księgi Wieczystej z dnia 22.12.2015r. znajduje się poniżej.

Dział I-----oznaczenie nieruchomości

Działka o Nr **278/1** obręb **22**

Miasto Piotrków Trybunalski

Ul. Henryka Sienkiewicza Nr 21-tereny mieszkaniowe

powierzchnia **0,1005 HA,**

budynek mieszkalny o Nr 106201_1.0022. spis wyodrębnionych lokali.

Dział I-Sp. Spis praw związanych

Użytkowanie wieczyste 2067-02-23

**DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU I BUDYNEK
STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ**

Dział II ----- własność

Gmina Piotrków Trybunalski i właściciele wyodrębnionych lokali.

Działy III ---prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisu

Dział IV --hipoteka

Brak wpisów

5.2. Stan techniczny – użytkowy na dzień wizji tj.18 grudnia 2015r.

5.2.1. Opis położenia Lokalizacja.

Wyceniane w prawa (własności i użytkowania wieczystego) do nieruchomości lokalowej zlokalizowane są w mieście Piotrkowie Trybunalskim w powiecie piotrkowskim, województwie łódzkim.

Województwo łódzkie jest jednym z 16 województw i położone jest w centralnej części kraju.

Utworzone zostało w 1999. Położone jest w środkowej Polsce.

Sąsiaduje z województwami: wielkopolskim, kujawsko-pomorskim, mazowieckim, świętokrzyskim, śląskim, opolskim. Zajmuje 18 223 km² powierzchni, zamieszkuje ok.2676 tys. mieszkańców.

Administracyjnie dzieli się na 20 powiatów, 3 miasta na prawach powiatów, 177 gmin.

Stolicą województwa i największym miastem jest Łódź.

województwo łódzkie

powiat piotrkowski



Miasto Piotrków Trybunalski



Miasto Piotrków Trybunalski położone jest na południe od Łodzi w odległości ok.50km. z dojazdem autostradą A-1. Drugie pod względem wielkości miasto w województwie łódzkim i 48. w Polsce. Według danych z 29 września 2014 miasto miało 75 732 mieszkańców. Ze względu na dogodne położenie miasta, wokół powstało kilka rozbudowanych centrów logistycznych. Piotrków to także przemysł meblowy, papierniczy, szklarski oraz włókienniczy.

Lokalizacja.

Wyceniana nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest w Piotrkowie Trybunalskim, w obrębie 22, przy ul. ul. Sienkiewicza Nr 21 m 28.

Elementy sąsiedztwa. W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości teren budownictwa wielorodzinnego wieloletniego i rynek.

W dalszym sąsiedztwie śródmieście.

Uzbrojenie terenu. Ulica przy której zlokalizowana jest nieruchomość, na tym odcinku ma nawierzchnię utwardzoną z chodnikami dla pieszych i wyposażona jest w media miejskie .

5.2.2. Opis budynku, w którym zlokalizowana jest nieruchomość lokalowa

Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny wysoki (11 kondygnacyjny) z windą , podpiwniczony, wieloletni w konstrukcji mieszanej z lokalami mieszkalnymi, zamieszkały i użytkowany na cel mieszkalny. Układ wewnętrzny budynku typu korytarzowy, elewacje ocieplone.

Budynek powstał w roku lat 70r. a więc ma 45 lat. jako tzw. punktowiec. Widok budynku poniżej.



Lokal **mieszkalny** Nr 28 zlokalizowany jest na 3 piętrze .

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego według Księgi Wieczystej wynosi **34,30m²**

Program użytkowy wg KW

2 pokoje + kuchnia + łazienka z ubikacją +korytarz

+ balkon tylko w postaci zabezpieczenia barierką drzwi balkonowych w dużym pokoju.

(mieszkanie jest rozkładowe o orientacji na jedną stronę świata media miejskie. kuchnia bez okna).szkic lokalu z dnia wizji dołączono w zał.

Udział związany z własnością:

WŁAŚCICIELE OBJĘTEGO TĄ KSIĘGĄ LOKALU SĄ WSPÓŁWŁAŚCICIELAMI W 3430 / 286350 CZĘŚCIACH CZĘŚCI BUDYNKU

I INNYCH URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU

WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ W TAKIEJ SAMEJ CZĘŚCI UŻYTKOWNIKAMI WIECZYSTYMI PRZEZ CZAS DO DNIA 2067-02-23

DZIAŁKI GRUNTU NR 278/1 Z NIERUCHOMOŚCI KW. NR PT1P/ 00090385/5.

Rys historyczny:

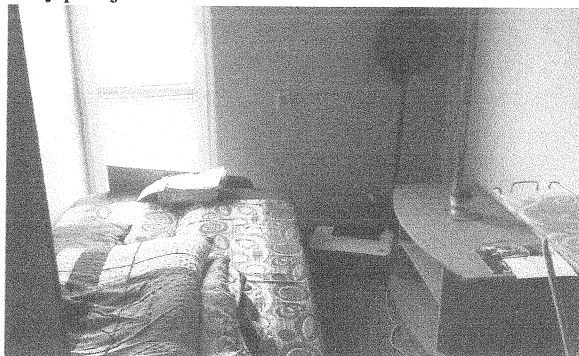
Nieruchomość lokalową nabyto zgodnie z Rep A Nr.2587/2010 z dnia 2010-04-06.w stanie do remontu.

Po nabyciu dokonano remontu lokalu w postaci : wymiany okien na PCV białych ,drzwi frontowych oraz dokonano wymiany wg oświadczenia złożonego w dniu wizji przez właściciela instalacji w tym: ee, wod - kan.i wykonano:

pokojach dokonano położenia paneli i malowania,
w korytarzu tapety na ścianach i terakoty na podłodze,
w kuchni wymiany urządzeń w tym pieca gazowego i zlewozmywaka oraz położono na ścianach glazurę na podłodze terakotę,
w łazience dokonano wymiany wanny i ubikacji, położono na ścianach glazurę na podłodze terakotę, oraz zamontowano sufit podwieszany z oświetleniem.
Powyższe wykonano ok. 2010r. stąd powyższe nakłady mają ca 5lat.
Lokal w dniu wizji jest użytkowany na cel mieszkalny i jest zamieszkały z gospodarką remontową prowadzoną na bieżąco.
stolarka drzwiowa jest od nowości budynku.
Standard lokalu określono jako średni nie nowy ca 5 letni.
Stan lokalu mieszkalnego z dnia wizji przedstawiono na załączonych poniżej zdjęciach.
Uwagi: mieszkanie jest zgłoszone do sprzedaży w biurze WGN ul. Sienkiewicza 11 (tel.44 649 65 40).

Stan lokalu z dnia wizji

mały pokój



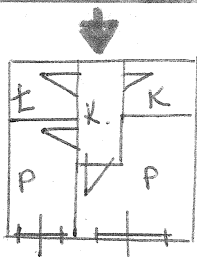
duży pokój



kuchnia



Szkic lokalu:



kuchnia-podłoga



łazienka

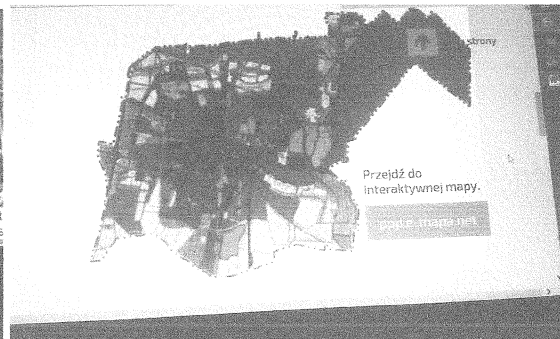
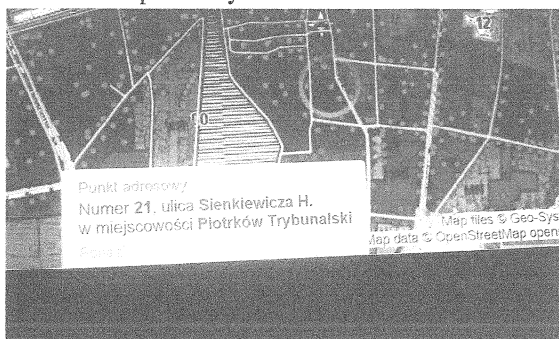


widok korytarza



6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Według planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Piotrkowa Trybunalskiego powyższa lokalizacja znajduje się w terenie strefy zurbanizowanej oznaczonej symbolem MW budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Z uwagi na zabudowę stałą przyjęto aktualny sposób użytkowania.



Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Uwarunkowania planistyczne oraz obecny sposób użytkowania oraz sąsiedztwo w postaci zabudowy wielorodzinnej zorganizowanej w terenie urządzonym z zabudową wielorodzinną z drugiej połowy XX wieku determinują najkorzystniejszy sposób zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości . Nieruchomość jest użytkowana zgodnie ze swoim przeznaczeniem na cel mieszkalny .

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Wybór podejścia - Zasady wyceny dla celu upadłości

Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:
art.319 ust.4

Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 ust.3.

W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygaszają się w dniu sprzedaży.

7.2. Metody i techniki szacowania

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe. Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

„Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”

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

„Przy stosowaniu **podejścia dochodowego** konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub innych dochodów z nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.”

„W **podejściu dochodowym** stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.”

„Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

„W **podejściu mieszanym** stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

7.3. Uzasadnienie wyboru podejścia

W związku z definicją ustawową, a w szczególności z odniesieniem się do **cen przeciętnych** w tej samej okolicy wycenę sporządzono podejściem porównawczym, które polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości skorygowano ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalono z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu

czasu. Podejście to zastosowano z uwagi na znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej przy założeniu, iż najbardziej prawdopodobną wartość rynkową otrzymamy przy dużym prawdopodobieństwie nieruchomości podobnych do wycenianej.

W podejściu porównawczym zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Def. próba reprezentatywna to zbiór nieruchomości, którego struktura nie różni się istotnie od zbioru.

Definicja nieruchomości podobnej:/ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art.Nr.4 pkt.16.

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

7.4. Rodzaj określanej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową nieruchomości lokalowej dla aktualnego sposobu jej użytkowania podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej według stanu z dnia wizji, i cen rynkowych na dzień oszacowania, wybierając próbę reprezentatywną.

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- rodzaj rynku: rynek lokalny praw do nieruchomości lokalowych,
- obszar rynku: miasto Piotrków Trybunalski, w tym obręb 22
- okres badania: początek 2014r. do chwili obecnej, z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji podobnych w tym obrębie.
- ustalenia planu miejscowego: MW budownictwa wysokiego,
- ekonomiczna analiza rynku:, kryzys, spadek cen ,
- elementy środowiska naturalnego: zieleń wokół bloków,
- ograniczenia: użytkowanie wieczyste działki gruntu.

8.2 Badanie rynku

Opis wtórnego rynku praw

W końcu lat 90. XX wieku rynek praw w tym spółdzielczych własnościowych do lokali mieszkalnych charakteryzował się ogromnym popytem przy małej podaży. Ceny transakcyjne rosły i kształtowały się na wysokim poziomie. Z początkiem obecnego wieku nie jest już tak łatwo znaleźć klienta na nieruchomość. Sytuacja kraju, w tym bezrobocie, spowodowała znaczny wzrost podaży, zaś liczna oferta praw wystawionych na sprzedaż spowodowała nawet spadek cen.

Koniec 2003r i początek 2004r. przyniósł zmiany i większą dynamikę rynku nieruchomości używanych oraz większą liczbę transakcji. W ciągu 2006-2007 roku /mieszkania/bardzo podrożały, szczególnie w dużych miastach w tym w Warszawie, Krakowie, Trójmieście, Poznaniu i Wrocławiu. Najchętniej kupowane są/były/ dwupokojowe o pow.ca 30-40m² oraz kawalerki Ponadto ofert na rynku było mało. Największy ruch panował na rynku mieszkań z wielkiej płyty.

Również w Łodzi największym powodzeniem cieszyły się kawalerki i mieszkania dwupokojowe, jak również spółdzielcze własnościowe prawa zarówno pod względem ilości zawartych transakcji jak również osiągniętych cen transakcyjnych.

Od połowy roku 2007 ceny wyhamowały, zmniejszyła się również ilość zawieranych transakcji.

W roku 2011 odnotowano kolejne obniżki cen transakcyjnych.

W chwili obecnej na rynku nieruchomości panuje umiarkowany spokój.

Obserwuje się na wtórnym rynku nieruchomości mieszkaniowych, iż podaż znacznie przewyższa popyt oraz odnotowuje spadek liczby transakcji.

Uzyskiwane ceny transakcyjne są niższe niż w poprzednich kilku latach.

Z uwagi na obserwowane w ostatnich latach zmiany cen dokonano analizy badań rynkowych wykonywanych przez specjalistyczne firmy jak również badania własne i przyjęto w wycenianej nieruchomości trend czasowy w badanym okresie stabilny.

Badanie rynku praw

Zbadano rynek ofert podobnych w biurach obrotu nieruchomości w Piotrkowie Tybunalskim w zakresie:

- rynku praw do samodzielnych lokali mieszkalnych.
 - odnotowano ok 400 szt. ofert sprzedaży tylko w biurach obrotu nieruchomości.
- Zbadano rynek transakcji w oparciu o analizę aktów notarialnych w zakresie:
- rynku praw do samodzielnych lokali mieszkalnych.
 - Badaniem objęto obręb 22, w którym zlokalizowane jest prawo. W pierwszej kolejności badaniem objęto nieruchomości lokalowe zlokalizowane na ul. Sienkiewicza w budynku w którym zlokalizowany jest wyceniany lokal. Odnotowano niewielki obrót lokalami. Dodatkowo dokonano badania transakcji również za lata wcześniejsze, które potwierdziło obniżki w zakresie ceny za 1 m² pu lokalu. W dalszej kolejności przeprowadzono badanie transakcji podobnymi samodzielnymi lokalami mieszkalnymi w obrębie ulicy Sienkiewicza a następnie obrębu 22.
 - Z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji w tej lokalizacji do porównań przyjęto lokale o innej powierzchni. Do porównania przyjęto prawa tego samego rodzaju, a więc prawa do nieruchomości lokalowych. Prawa przyjęte do porównania mają podobną lokalizację i zbliżone cechy użytkowe. Skrajne przypadki wyłączono.

8.3 Wykaz odnotowanych transakcji i przyjętych do porównania

lp.	lokalizacja ulica	data transakcji	cena transakcyjna w zł.	powierzchnia użytkowa w m ²	piętro.	cena 1m ² /pu. w zł./ skorygowana	uwagi
Transakcje z tej lokalizacji							
1	Mieszka	11.2015	70 000	31,04	3	2255	
	Kazimierza Wielkiego	11.2015	98 000	48,40	4	2025	wylączono
2	Mieszka	11.2015	90 000	32,32	2	2785	max
	Mieszka	10.2015	145 000	49,43	---	2933	wylączono
3	Kazimierza Wielkiego	10.2015	87 000	37,80	---	2302	
4	3 Maja	04.2015	143 000	51,51	2	2776	
5	Kazimierza Wielkiego	03.2015	116 500	48,40	2	2407	
	Kazimierza Wielkiego	08.2014	80 000	37,88	2	2112	wylączono
6	Sienkiewicza	07.2014	85 000	34,30	5	2478	
7	Bolesława Chrobrego	07.2014	129 000	50,20	2	2570	
8	Mieszka	07.2014	108 500	49,04	3	2212	
9	Bolesława Chrobrego	05.2014	80 000	33,07	3	2419	
10	Mieszka	05.2014	110 000	49,04	3	2243	
11	W.Polskiego	01.2014	99 000	45,42	parter	2180	min
przyjęto z rynku trend czasowy 0% rocznie dla tej lokalizacji.						średnia	2421

9.0 Określenie wartości rynkowej praw

9.1. Określenie wartości granicznych

Do określenia wartości rynkowej wybrano próbę reprezentatywną transakcji i określono:

- maksymalna cena c_{max} wynosi **2785 zł.** za 1m² powierzchni użytkowej.
- minimalna cena c_{min} wynosi **2180 zł.** za 1m² powierzchni użytkowej.

Określenie średniej arytmetycznej:

$$W = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i = \mathbf{2421 \text{ zł/m}^2 \text{ pu}}$$

Określenie zakresu współczynników korygujących:

- granica dolna $G_d = C_{min}/C_{\text{śr.}}$ **=0,900**
- granica górna $G_g = C_{max}/C_{\text{śr.}}$ **=1,150**

9.2. Opis nieruchomości i ich cech rynkowych

Cena transakcyjna minimalna

Data transakcji.01.2014r., położenie ul. Wojska Polskiego, stan prawny: nieruchomość lokalowa w budynku wielorodzinnym wielkopłytyowym niskim z drugiej połowy XX wieku położona na parterze w bliskości nieruchomości wycenianej.

Cena transakcyjna maksymalna

Data transakcji.11.2015r., położenie ul. Mieszka stan prawny: nieruchomość lokalowa w budynku wielorodzinnym niskim, wielopłytowym z drugiej połowy XX wieku położona na 2 piętrze w bliskości Urzędu Miasta .

9.3. Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wartość

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa.

Ustalenie cech rynkowych i ich wag:

- 1) lokalizacja ogólna 10% -dobra, **średnia**, zadowalająca,
- 2) lokalizacja szczegółowa 10% - **korzystna**, przeciętna, niekorzystna,
- 3) stan techniczny budynku 20% - zadowalający (16-30%), **średni** (31-50%), zły (51-70%),
rodzaj niski, **wysoki**.
- 4) stan techniczny lokalu 10% - **zadowalający** (16-30%), **średni** (31-50%), zły (51-70%),
- 5) elementy wykończenia lokalu 40% - podstawowe, **średnie**, **średnie nie nowe**, ponad-podstawowe,
piętro,
- 6) powierzchnia użytkowa lokalu 10% - mała ,**średnia**, duża.

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² prawa własności lokalu mieszkalnego.

dla cechy lokalizacja ogólna przyjęto trzy stany:

- strefa I dobra położenie przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji , ulice utwardzone,
- strefa II średnia położenie przy głównych ulicach lub bocznych w pewnej odległości od centrum,,
- strefa III zadowalająca położenie na peryferiach z dala od centrum przy bocznych ulicach.

Dla cechy lokalizacja szczegółowa przyjęto trzy stany: :

- korzystna, bezpośrednie sąsiedztwo stanowią nieruchomości o podobnym charakterze lub funkcjach.
- przeciętna ,bezpośrednie sąsiedztwo o przeciwnych funkcjach, średnio zagospodarowane sąsiedztwo.
- niekorzystna, w bezpośrednim sąsiedztwie występują nieruchomości o funkcjach odmiennych i uciążliwe.

Dla cechy stan techniczny budynków przyjęto trzy stany:

zadowalający zużycie(16-30%),średni zużycie (31-50%).zły.>50%

Dla cechy wykończenie przyjęto trzy stany:

wysoki,-wykończenie nowe na ponad średnim poziomie dla tego typu budynków,
średni,-wykończenie na średnim poziomie
niski-standard podstawowy.

Dla cechy piętro przyjęto trzy stany:

- parter, ostatnie,
- środkowe,
- powyżej 5

Dla cechy powierzchnia przyjęto trzy stany:

mała < 38m², średnia 38-50m² duża >50m²

9.4. Określenie wartości rynkowej

tabela określająca sumy współczynników korygujących

l p .	cechy różnicujące	waga cechy	cecha nieruchomości wycenianej	zakres współczynników korygujących	oszacowanie współczynnika
1	lokalizacja	10%	średnia	0,090 - 0,115	0,103
2	lokalizacja szczegółowa	10%	korzystna	0,090 - 0,115	0,115
3	stan techniczny budynku	10% 10%	średni wysoki	0,090 - 0,115 0,090 - 0,115	0,103 0,090
4	stan techniczny lokalu	10%	zadowalający	0,090 - 0,115	0,115
5	elementy wykończenia lokalu	30%	średnie nie nowe	0,270 - 0,345	0,286

	piętro	10%	3	0,090 - 0,115	0,103
6	powierzchnia użytkowa lokalu	10%	mała	0,090 - 0,115	0,115
		100%		0,900 - 1,150	1,030

Wartość rynkową 1m² powierzchni użytkowej określono ze wzoru:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n U_i E$$

C_{sr} - wartość średniej arytmetycznej 1m² powierzchni użytkowej z próby reprezentatywnej,

U_i - współczynnik rynkowy korygujący odpowiadający cechom nieruchomości,

E - współczynnik korekcyjny E zawierający się w przedziale 0.9 - 1.1, w niniejszym opracowaniu przyjęto 1,000 z uwagi na brak cech nieuwzględnionych w tabeli.

Wartość rynkową 1m² powierzchni użytkowej określono na kwotę:

$$W = 2421 \times 1,030 \times 1,000 = \text{ca } 2494 \text{ zł/m}^2 \text{ pu}$$

Wartość rynkową praw (własności i użytkowania wieczystego) do nieruchomości lokalowej określono na kwotę:

$$W_r = 34,30 \text{ m}^2 \text{ pu} \times 2494 \text{ zł/m}^2 \text{ pu} = 85\,544 \text{ zł. przyjęto w zaokrągleniu } 86\,000 \text{ zł.}$$

10. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową praw (własności i użytkowania wieczystego)

do nieruchomości lokalowej położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Sienkiewicza Nr21 m 28 według stanu z dnia wizji tj. 18 grudnia 2015r.

i cen rynkowych na dzień oszacowania 22 grudnia 2015r.

podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej określono na kwotę:

86 000zł.

(słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych).

11. wnioski i uzasadnienia

Określona wartość rynkowa stanowi podstawę do celu upadłości zgodnie ze zleceniem.

Lokal mieszkalny użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem do własnych potrzeb i nieodnajęty .

W oparciu o oświadczenie złożone w dniu wizji przez właściciela lokalu nie prowadzi on w wycenianym lokalu działalności z Vat.

Uwaga:

Zgodnie z art.319 ust.4 i 320 ust.3 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze obciążenia na podstawie badania z PT1P/000 92088/7 dnia 22.12.2015r. ze str.5 opinii nie występują .

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygaszają się w dniu sprzedaży.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Sporządzono i przekazano wyciąg z operatu zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Opracowanie zostało sporządzone do jednokrotnego wykorzystania do celu upadłości i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.

Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora.

Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin, otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałaby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**
- ustalona wartość netto nie zawiera podatków ,opłat i Vat.

- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

13. Załączniki

- 1) W treści opinii.
- 2) ksero aktu not.

