

OPERAT SZACUNKOWY

**Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 5/8 W SPÓŁDZIELCZYM WŁASNOŚCIOWYM PRAWIE
DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 10, POŁOŻONEGO W BUDYNKU
PRZY UL. JANA PAWŁA II 49 W SIERADZU
(SYGN. XIV GUP 119/20)**

ZLECENIODAWCY:

Syndyk Artur Jankowski

AUTORKA:

Magdalena Frańczuk
rzecznawca majątkowy uprawnienia
MI w zakresie szacowania nieruchomości nr 5137

Magdalena Frańczuk



– Łódź, dnia 20 października 2020 r. –

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE.....	3
1.1.	PRZEDMIOT WYCENY.....	3
1.2.	CEL OPINII.....	3
1.3.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	3
1.4.	PODSTAWA WYCENY.....	3
1.5.	ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	4
2.1.	STAN PRAWNY.....	4
2.2.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO.....	5
2.3.	OPIS BUDYNKU.....	5
2.4.	OPIS LOKALU.....	6
3.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY.....	7
4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	7
4.1.	UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY.....	7
4.2.	METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY.....	7
4.3.	UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA SIERADZ.....	8
4.4.	WYCENA.....	8
4.4.1.	Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych.....	8
4.4.2.	Założenia przyjęte do wyceny.....	10
4.4.3.	Wartość lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność.....	12
4.4.4.	WARTOŚĆ UDZIAŁU 5/8.....	12
4.5.	ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI.....	12
5.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	13

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik 1	Lokalizacja przedmiotu wyceny.
Załącznik 2	Dokumenty dot. stanu prawnego
Załącznik 3	Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny.
Załącznik 4	Protokół z oględzin nieruchomości z dnia 07.10.2020r.
Załącznik 5	Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 10**, położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy **ul. Jana Pawła II 49 w Sieradzu**. Lokal położony jest na 4 piętrze i składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **57,90 m²**.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości udziału 5/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego według stanu na dzień wyceny oraz według cen aktualnych.

1.2. CEL OPINII

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej udziału 5/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego dla potrzeb upadłości konsumenckiej.

1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|---|--------------|
| a) data sporządzenia operatu: | 20.10.2020r. |
| b) data, na którą określono wartość lokalu: | 20.10.2020r. |
| c) data oględzin: | 07.10.2020r. |
| d) data, na którą określono stan lokalu: | 07.10.2020r. |

1.4. PODSTAWA WYCENY

➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985 z późniejszymi zmianami) i
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. z 2019 r. poz. 2250)
4. Ustawa Prawo upadłościowe z 28 lutego 2003r. (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1228).
5. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami)
6. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące na datę wyceny:
 - Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

➤ Podstawa formalna wyceny

- Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 23.09.2020r. skierowane przez Syndyka Artura Jankowskiego prowadzącego upadłość osoby fizycznej p. Cyryli Szabłowskiej (w sprawie o sygn. akt XIV GUp 119/20 Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia, XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych) do Magdaleny Frańczuk- rzeczoznawcy majątkowego nr upr. 5137, działającej pod firmą MF VALUATION Magdalena Frańczuk Wycena Nieruchomości z siedzibą w Łodzi, kod poczt.91-169 przy ul. Jana Dylaka 16.

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- dokumenty udostępnione przez p. Cyrylę Szabłowską dotyczące stanu prawnego tj. postanowienie dotyczące nabycia spadku z dnia 02.11.2016r., zaświadczenie SM Sieradz z dnia 21.03.90r. , Uchwała z dnia 27.01.2017r. Zarządu Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradz,
- Oględziny przeprowadzone w dniu 07.10.2020r. – dokumentacja fotograficzna stanowi Załącznik nr 3.
- Protokół z oględzin nieruchomości przeprowadzonych w dniu 07.10.2020r r. – Załącznik nr 4.
- Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości;
- rejestr cen transakcji lokalami stanowiącymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu udostępniony przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Sieradzu.

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie ma założonej księgi wieczystej.

Właścicielką udziału w 5/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego jest Pani Cyryla Szabłowska. Zgodnie z dokumentacją przekazaną przez p. Cyrylę Szabłowską:

- zgodnie z zaświadczeniem z dnia 21.03.90r. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostało przekształcone we własnościowe w dniu 19.12.1989r.;
- zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego w Sieradzu I Wydział Cywilny z dnia 02.11.2016r. spadek po Ryszardzie Szabłowskim nabyli żona Cyryla Szabłowska i synowie Witold Szabłowski, Piotr Szabłowski i Zbigniew Szabłowski (p. Cyryla Szabłowska , która przed śmiercią męża była właścicielką udziału 4/8 nabyła na podstawie spadku udział 1/8 i dlatego aktualnie jest właścicielką udziału 5/8);
- zgodnie z Uchwałą z dnia 27.01.2017r. Zarządu Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej Pani Cyryla Szabłowska została przyjęta w poczet członków Spółdzielni.

2.2. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO.

Lokal mieszkalny nr 10, stanowiący przedmiot wyceny, położony jest na południe od centrum miasta przy **ul. Jana Pawła II 49, na osiedlu Polna.**

Położenie względem centrum miasta jest korzystne, odległość nieruchomości od ścisłego centrum miasta rozumianego jako Rynek wynosi ok. 1,4km.

Ulica Jana Pawła II to jedna z głównych arterii w mieście, stanowiąca część drogi wojewódzkiej nr 482. Wadą sąsiedztwa jest usytuowanie w pierwszej linii zabudowy od ul. Jana Pawła II.

Otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości stanowi osiedle zabudowy wielorodzinnej, które tworzą podobne bloki 5-kondygnacyjne z wielkiej płyty. Na osiedlu jest bardzo dobry dostęp do infrastruktury społecznej – punktów handlowo-usługowych, szkół i przedszkoli. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku, w którym mieści się lokal jest park im. Broniewskiego. W promieniu do 300m położone są centrum handlowe Galeria Sieradz i supermarket Biedronka.

Teren wokół budynku zagospodarowany jest w sposób typowy – jako teren zielony i dojścia do budynku, o strony południowej budynku usytuowany jest parking.

Podsumowując, lokalizacja jest atrakcyjna dla funkcji mieszkalnej ze względu na bardzo dostęp do infrastruktury publicznej, parków, obiektów rekreacji.

Lokalizację przedmiotu wyceny przedstawia ZAŁĄCZNIK NR 1.

2.3. OPIS BUDYNKU

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal to budynek mieszkalny wielorodzinny, 5 kondygnacyjny, podpiwniczony.

Budynek wybudowany został w technologii z wielkiej płyty z lat 60-70tych.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, energii elektrycznej i domofonową, centralne ogrzewanie i ciepłej wody z sieci miejskiej. W budynku nie ma windy. Budynek jest ocieplony i otynkowany(ok. 3 lata temu).

Wejście do klatki schodowej, w której znajduje się przedmiotowy lokal znajduje się od strony północno-wschodniej. W piwnicy budynku znajdują się komórki gospodarcze. Oględziny wykazały, że części wspólne budynku były wykończone w następujący sposób:

- okna – z PCV ;
- ściany klatki schodowej pomalowane farbą emulsyjną, z lamperią z farby olejnej;
- posadzka- z lastriko,
- drzwi zewnętrzne z naświetlem.

Podsumowując, budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym.

2.4. OPIS LOKALU.

Opis ogólny i układ funkcjonalny lokalu:

- Lokal mieszkalny położony jest na **4 piętrze (V kondygnacji bez windy)**
- lokal składa się z następujących pomieszczeń: **4 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i wc.**
- powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: **57,90m²** (pomiar kontrolny przeprowadzony w trakcie oględzin przez rzeczoznawcę majątkowego);
- do dużego pokoju przylega balkon;
- duży pokój jest przechodni do jednego z pokoi, pozostałe pomieszczenia mają niezależne wejścia z przedpokoju, lokal ma **dogodny układ funkcjonalny**,
- właściciel lokalu ma prawo do korzystania z typowego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy budynku,

Instalacje w lokalu:

- energia elektryczna;
 - wod.- kan.;
 - ogrzewanie c.o. i ciepła woda z sieci miejskiej.
- Wszystkie instalacje z okresu budowy.

Stan techniczny i standard lokalu:

Wykończenie lokalu:

- **wykończenie ścian i sufitów** -w pokojach tapety, w kuchni, przedpokoju i częściowo w wc boazeria, w łazience, kuchni częściowo w wc płytki ceramiczne z okresu budowy do ok. 1,7 -1,8m powyżej tynk pomalowany farbami;
- **wykończenie podłóg:** w pokojach parkiet drewniany wykazujący zużycie techniczne – przetarty lakier oraz po dwukrotnym zalaniu gorącą wodą, w kuchni i przedpokoju płytki PCV z okresu budowy, w łazience i wc terakota z okresu budowy ;
- **drzwi zewn.** – drewniane z ociepleniem,
- **drzwi wewn.** – płycinowe z okresu budowy ;
- **okna** - z PCV, wymienione ok. 15 lat temu;
- **wyposażenie łazienki** – wanna;
- **wyposażenie wc** - sedes.
-

Standard lokalu wykazuje duże zużycie techniczne i funkcjonalne, lokal od dawna nie był remontowany, i był dwukrotnie zalewany gorącą wodą.

Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca przedmiot wyceny znajduje się w ZAŁĄCZNIKU NR 3.

3. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY

Według stanu na dzień wyceny teren, na którym położony jest budynek, w którym mieści się wyceniany lokal mieszkalny, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium przedmiot wyceny położony jest na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem „MW” – **tereny zabudowy wielorodzinnej do zachowania i utrwalenia.**

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

4.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny tj. dla potrzeb postępowania upadłościowego osoby fizycznej, oraz ze względu na fakt, że wyceniany lokal jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.**

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie „wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego” oraz „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny” – „do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego albo dochodowego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście mieszane”. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu.

Zgodnie z Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wyborze sposobu wyceny decyduje rzeczoznawca majątkowy.

4.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Ponieważ podobne lokale stanowiące odrębną nieruchomość podobne do wycenianego lokalu są przedmiotem obrotu na rynku, do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami.** Rodzaj rynku i okres jego badania zostały dokładnie omówione w rozdziale 4.4.1.

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na rynku lokalnym.

W szczególności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Ceny nieruchomości porównywalnych powinny pochodzić z transakcji wolnorynkowych. Nieruchomości powinny być jak najbardziej podobne pod względem rodzajowym, charakteru i funkcji, lokalizacji, przeznaczenia, stanu prawnego.

Metoda porównywania nieruchomości parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach rynkowych poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Z porównania każdej pary, po wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech, otrzymuje się inną wartość wycenianej nieruchomości, która stanowi skorygowaną cenę transakcyjną, jaką możemy uzyskać za nieruchomość wycenianą w odniesieniu do nieruchomości porównawczej. Z uzyskanych wyników wyprowadza się wartość średnią.

4.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA SIERADZ

Sieradz to dawne miasto wojewódzkie, a obecnie stolica powiatu sieradzkiego. Sieradz położony jest w zachodniej części województwa łódzkiego, nad rzeką Wartą.

Sieradz zamieszkały jest przez 442.739 tysięcy osób, a powierzchnia miasta wynosi 51km². Przez miasto przebiegają ważne szlaki komunikacyjne : droga krajowa nr 14 relacji Łódź-Wrocław, droga krajowa nr 12 w kierunku na Kalisz i Poznań, droga krajowa nr 83 w kierunku na Turek oraz linia kolejowa wschód-zachód (Warszawa – Łódź – Sieradz - Ostrów Wlkp. – Poznań - Wrocław) o znaczeniu krajowym. Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie miasta przebiega droga ekspresowa S8, która połączy autostrady A1 i A4. Odległość do stolicy województwa- łodzi wynosi 60km.

Główne branże w mieście to budowlana, motoryzacyjna, elektroniczna i farmaceutyczna. Miasto prowadzi politykę przyjazną inwestorom oferując ulgi i preferencje inwestycyjne w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości oraz w podatku dochodowym w ramach inwestycji lokalizowanych na terenach objętych statusem specjalnej strefy ekonomicznej. Stopa bezrobocia w Sieradze w 2019r. wyniosła 5,9%.

4.4. WYCENA

4.4.1. Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych

Celem określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa własności lokalu mieszkalnego, badaniem objęto rynek spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, położonych na terenie osiedla Polna w zasobach SM Sieradz, gdzie znajduje się przedmiot wyceny. Charakterystykę tego rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych o powierzchni od 30m² do 60m², położonych w budynkach wielorodzinnych 5-kondygnacyjnych wybudowanych w technologii z wielkiej płyty;
- b) Obszar rynku: miasto Sieradz, osiedle Polna Północ,
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od 01 czerwca 2020r. do 20 października 2020r.

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na wybranym obszarze wykazała **15 transakcji** podobnymi lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa na badanym obszarze rynku.

Po odrzuceniu 3 cen skrajnych wśród transakcji przyjętych do dalszej analizy przyjęto 12-transakcji, z których cena minimalna C_{min} w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu wynosi **2850zł/m²**, a cena maksymalna C_{max} kształtuje się na poziomie **4861 zł/m²**. W badanym okresie nie zaobserwowano trendu zmian cen w czasie.

W tabeli nr 1 przedstawiono dane dotyczące transakcji nieruchomościami podobnymi przyjęte do dalszej analizy. Kolorem żółtym oznaczono transakcje przyjęte do porównań.

Tabela nr 1 Transakcje przyjęte do dalszej analizy

	Data	Ulica	Cena zł	Pu [m ²]	Cena zł/m ²	Piętro
1.	14.08.2020	Broniewskiego 38	28,8	140 000	4 861 Cmax	2
2.	21.07.2020	Broniewskiego 40a	37,6	173 000	4 601	1
3.	03.08.2020	Piłsudskiego 13	27,4	114 200	4 168	3
4.	31.07.2020	Jana Pawła II 39	32,3	130 000	4 025	1
5.	07.07.2020	Jana Pawła II 51	48,2	180 000	3 734	4
6.	20.07.2020	Piłsudskiego 15	50,5	188 000	3 723	2
7.	14.07.2020	Broniewskiego 40B	28,5	100 000	3 509	2
8.	15.09.2020	Broniewskiego 40B	37,6	130 000	3 457	4
9.	31.08.2020	Piłsudskiego 11	46,8	160 000	3 419	4
10.	17.06.2020	Al. Pokoju 8	35,9	120 000	3 343	4
11.	14.09.2020	Al. Pokoju 8	45,3	150 000	3 311	0
12.	10.09.2020	Jana Pawła II 39	57,9	165 000	2 850 Cmin	0

Na ceny lokali mieszkalnych na analizowanym rynku mają natomiast wpływ cechy zestawione w tabeli nr 2.

Tabela nr 2 Cechy rynkowe i ich wagi w segmencie lokali mieszkalnych

	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Sąsiedztwo	15%	15%	bardzo dobre	Położenie w sąsiedztwie parku dalej od głównej drogi (ul. Jana Pawła II).
			7,5%	dobrze	Położenie dalej od głównej drogi (ul. Jana Pawła II) oraz dalej od parku.
			0%	średnie	Usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi głównej (ul. Jana Pawła II), o dużym natężeniu ruchu drogowego, co wiąże się z dużym hałasem i położenie dalej od parku.
2.	Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	20%	bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu od 30m ² do 39m ²
			10%	dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu 40m ² – 49m ²

			0%	średnia	Powierzchnia użytkowa lokalu 50m ² – 60 m ²
3.	Położenie na piętrze	15%	15%	bardzo dobre	Położenie na 1 piętrze w budynku
			7,5%	dobre	Położenie na piętrach pośrednich
			0%	średnie	Położenie na parterze i na ost. piętrze
4.	Standard budynku	10%	10%	bardzo dobry	Położenie lokalu w budynku odnowionym, ocieplonym, z odnowioną klatką schodową
			0%	dobry	Usytuowane w budynku wymagającym prac remontowych
5.	Standard lokalu	40%	40%	bardzo dobry	Lokal w bardzo dobrym stanie technicznym po generalnym remoncie całego lokalu w ciągu ostatnich do 5 lat m.in. nowe okna, nowe instalacje, nowe posadzki i/lub okładziny ścian, biały montaż.
			26,7%	dobry	Lokal w dobrym stanie, po remoncie częściowym w ostatnich latach, wyremontowany przy użyciu materiałów dobrej jakości.
			13,3%	dostateczny	Lokal wymagający odświeżenia lub remontu większej części pomieszczeń wykazujący zużycie funkcjonalne i techniczne.
			0%	średni	Lokal wymagający większych nakładów finansowych na remont – wykazujący zarówno duże zużycie funkcjonalne jak i zużycie techniczne (wykończenie z okresu budowy).
Suma		100%			

4.4.2. Założenia przyjęte do wyceny

Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji lokalami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 1:

C_{max}	=	4.861 zł/m ²
C_{min}	=	2.850 zł/m ²
ΔC	=	2.011 zł/m

Opis przedmiotu wyceny kontekście cech rynkowych. :

- Sąsiedztwo** – usytuowanie w sąsiedztwie Parku Broniewskiego i jednocześnie w sąsiedztwie głównej arterii ul. Jana Pawła II kwalifikuję ocenę jako **dobrą** w skali rynku przyjętego do porównań;
- Powierzchnia użytkowa lokalu** –powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **57,90m²**, co pozwala ocenić cechę jako **średnią**;
- Położenie na kondygnacji** – położenie na **4 piętrze (ostatnim)** pozwala na ocenę cechy **średnią**;
- Standard budynku- bardzo dobry-** budynek jest ocieplony i otynkowany, części wspólne zadbane,
- Standard lokalu- średni-** lokal wykazuje zużycie techniczne i funkcjonalne- wykończenie pochodzi z okresu budowy, a lokal dwa razy był zalewany gorącą wodą.

Tabela nr 3 Określenie wartości jednostkowej lokalu mieszkalnego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Przedmiotowy lokal	Transakcja nr 12			Transakcja nr 5			Transakcja nr 6			
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		
						%	zł/m ²		%	zł/m ²		%	zł/m ²	
1	Sąsiedztwo	15	302	dobrze	średnie	7,5	150,8	dobrze	0	0,0	dobrze	0	0,0	
2	Powierzchnia lokalu	20	402	średnia [57,90m ²]	średnia [57,90m ²]	0	0,0	dobrze [48,2 m ²]	-10	-201,1	średnia [50,5 m ²]	0	0,0	
3	Położenie na piętrze	15	302	średnie 4p	średnie parter	0	0,0	średnie 4p	0	0,0	dobrze 2p	-7,5	-150,8	
4	Standard budynku	10	201	bardzo dobry	bardzo dobry	0	0,0	bardzo dobry	0	0,0	bardzo dobre	0	0,0	
5	Standard lokalu	40	804	średni	średni	0	0,0	dobry	-26,67	-536,3	dobry	-26,67	-536,3	
Cena transakcyjna po korekcie zł/m²							<u>2 850</u>							<u>3 723</u>
Suma poprawek						7,5	151							- 34,17
Wartość z poprawek							3 001							3 036
Wartość 1 m² w zł/m²														3011

4.4.3. Wartość lokalu mieszkalnego

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W = P_{\text{lok}} \times W_{\text{lok m}^2}$$

gdzie :

P_{lok} – powierzchnia użytkowa wycenianego lokalu

$W_{\text{lok m}^2}$ – wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej

$$W = 57,90 \text{ m}^2 \times 3011 \text{ zł/m}^2 = 174.337 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 174.000 zł

Po zaokrągleniu wartość rynkowa lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 10, położonego w budynku wielorodzinnym w Sieradzu przy ul. Jana Pawła II 49 wynosi:

$$W_{\text{Lok}} = 174.000 \text{ zł}$$

Słownie złotych: sto siedemdziesiąt cztery tysiące

4.4.4. WARTOŚĆ UDZIAŁU 5/8

Wartość rynkowa udziału 5/8 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 10, położonego w budynku wielorodzinnym w Sieradzu przy ul. Jana Pawła II 49 wynosi:

$$W_{U \text{ 5/8 Lok n}} = 5/8 \times W = 5/8 \times 174.000 \text{ zł} = 108.750 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 5/8 w prawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 10, położonego w budynku wielorodzinnym w Sieradzu przy ul. Jana Pawła II 49 wynosi:

$$W_{U \text{ 5/8}} = 108.750 \text{ zł}$$

(słownie złotych: sto osiem tysięcy i siedemset pięćdziesiąt)



4.5. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI

Wskaźnik wartości w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu w całości wynosi 3005zł/m² i mieści się blisko dolnej granicy przedziału cen transakcyjnych uzyskanych za podobne lokale na badanym rynku od 2.850 /m² do 4.861zł/m².

Pozytywnie na wartości wpłynął bardzo dobry stan budynku.

Ocenę środkową w swoim przedziale uzyskała cecha sąsiedztwo. Obniżająco na wartość wpłynął standard lokalu do remontu, duża powierzchnia lokalu oraz położenie na ostatnim piętrze w budynku bez windy.

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 5.1. Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.1. operatu szacunkowego.
- 5.2. Wyceny dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami dobrej praktyki i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny obowiązującymi w dacie wyceny.
- 5.3. Wykonana wycena opiera się na informacjach uzyskanych podczas oględzin nieruchomości i danych pozyskanych z SM Sieradz. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- 5.4. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
- 5.5. Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży.
- 5.6. Obliczenia, w tym obliczenie powierzchni pomieszczeń, zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym MsExcel i stąd mogą wynikać różnice w zaokrągleniach wyników obliczeń.

Autorka:

Magdalena Frańczuk

rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 5137

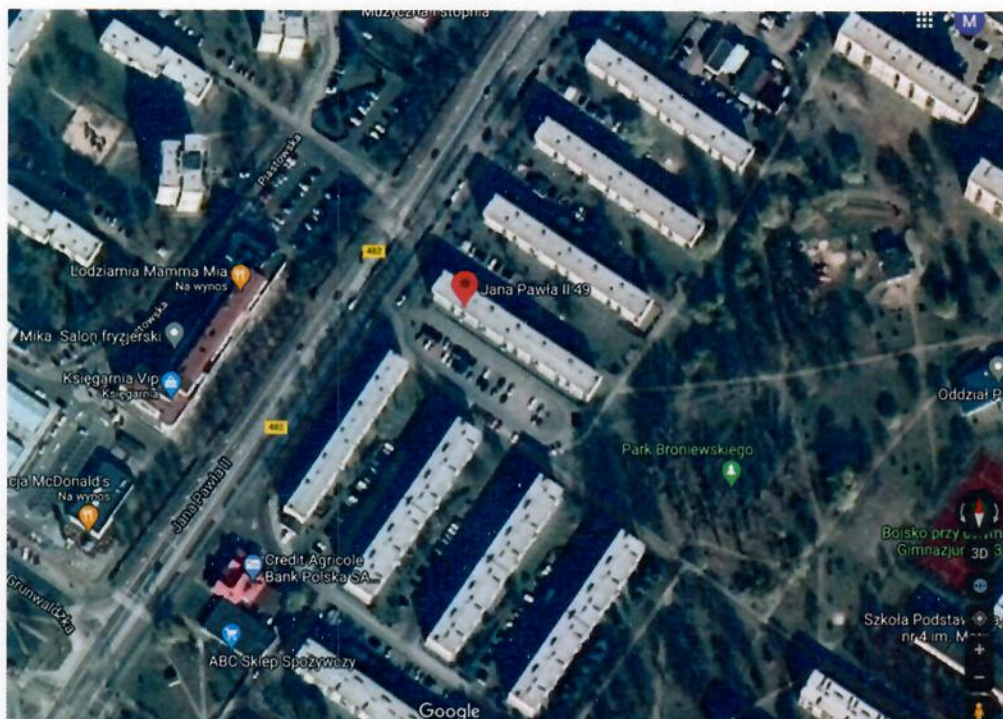
Magdalena Frańczuk

- Łódź 20 października 2020r.-



ZAŁĄCZNIK NR 1

Lokalizacja



Źródło: <https://www.google.com/maps>

ZAŁĄCZNIK nr 2

Dokumenty dotyczące stanu prawnego

Sieradz dn. 20.03.90r.

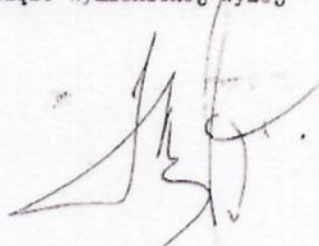
SP

Ob. Sawicki Ryszard
98 200 Energetyk
M. M. Czerwonej 69/10

OŚWIADCZENIE O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA

Stosownie do przepisu §27 ust.1 Statutu
Sieradzkiej Sp-ni Mieszkaniowej Zarząd Sp-ni
z dniem 19.12.89r. przekształca
spółdzielcze prawo do zajmowanego lokalu
z typu lokatorskiego na typ własnościowy
przy ul. M. M. Czerwonej 69/10

Niniejsze oświadczenie stanowi
integralną część wymienionej wyżej
decyzji.



Sygn. akt I Ns 1376/16

POSTANOWIENIE

Dnia 2 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Sadowska Augustyniak

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Tomczyk Dybka

po rozpoznaniu w dniu 2 listopada 2016 r. w Sieradzu

na rozprawie

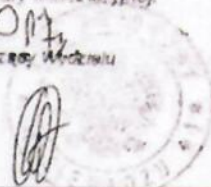
sprawy z wniosku Ceryli Szablowskiej

z udziałem Piotra Szablowskiego, Zbigniewa Szablowskiego i Witolda Bartosza Szablowskiego
o stwierdzenie nabycia spadku po Ryszardzie Szablowskim

postanawia:

stwierdzić, że spadek po Ryszardzie Szablowskim, synu Teodora i Henryki zmarłym w dniu 13 czerwca 2015 roku w Sieradzu, gdzie ostatnio przed śmiercią stale zamieszkiwał nabyli na podstawie ustawy wprost – żona spadkodawcy Ceryla Szablowska, z domu Sobieracka, córka Wincentego i Katarzyny oraz synowie spadkodawcy i Ceryli – Piotr Szablowski, Zbigniew Szablowski i Witold Bartosz Szablowski po 1/4 (jednej czwartej) części każdy z nich.

Niniejszy odpis postanowienia przewidzianego do wykonania na podstawie art. 475 § 1 k.p.c. w całości znajduje się w aktach sprawy. Wzrostki i kserokopie za pobraniem
Sieradz, dnia 24.10.2016 r.
Przewodniczący Wydziału



ZAŁĄCZNIK NR 3

Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny z dnia 07.10.2020r.

Budynek, w którym jest wyceniany lokal.



Wnętrze lokalu i balkon:







Otoczenie i sąsiedztwo



ZAŁĄCZNIK NR 4

Protokół z oględzin

PROTOKÓŁ Z OGLĘDZIN PRZEDMIOTU WYCENY

1.	Przedmiot oględzin	Łódź mieszkalny stonowa spółdzielca własnościowe prezco do (błoki) . Łódź nr 110
2.	Data oględzin	07.10.2020r.
3.	Miejsce oględzin	ul. Jana Pawła II 48m10 Sienozd
4.	Dokonujący oględzin	Rzecznikawca majątkowy: Magdalena Trzciniak Syny Artur Jankowski p. Agnieszka Scobtusko
5.	Lokalizacja	Sienozd ul. Jana Pawła II 48m10
6.	Otoczenie i sąsiedztwo	zabudowa wielorodzinna, parking nawierzchnia asfaltowa
7.	Opis lokalu	<ul style="list-style-type: none"> • Położenie na piętrze: 4p. bez windy. • Pomieszczenie przynależne: łazienka, typowa • Powierzchnia użytkowa: ok. 57,8m² w pełni • Liczba i rodzaj pomieszczeń: 2 sypialnie, sypialnia pow. 12m² • Układ funkcjonalny: dogadny, sypialnia + wc, 1 pokój przedzi • WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE: <p>1) Wykończenie ścian i sufitów: w pokojach tapety, remont łazienki wykonany w sypialni i wc układanie płytek ceramicznych z drzwiami budowl.</p>

na subiekt ciepły
Władzi i przedpokoju boczne drzwi

2) Wykończenie podłóg

pyłki z PCV z drsu budowy
do przedpokoju i łazienki

w podłogi parkiety cylindryczne zamykane
techniczne po dwustronnym zalewaniu
maszkami gorącym. w łazience

3) Okna:

wymienione 15 lat temu. z drsu budowy

4) Drzwi zewnętrzne:

wymienione z ociepleniem.

5) Drzwi wewnętrzne:

plymowe dobre
50 / podłogi z przesłoniem, 1 stopień
z plyny 110

6) Instalacje w lokalu:

- ee

- woda - us

= centralne ogrzewanie (dobre zalewano
- brak gorąco. (dobre zalewano
wielkość)

7) Wyposażenie łazienki:

- wanna + ~~umywalka~~ ^{umywalka}

- ciepła woda

8) Inne uwagi dot. stanu technicznego i standardu

Łazienka oddana do montażu

montażem było sucho i zalewano
gorąco woda

7.	Opis budynku	<ul style="list-style-type: none"> • Liczba kondygnacji: 5 • Instalacje w budynku: ee, wodociąg (00.7500 110). • Wykończenie zewnętrzne: tynk, budynek szklany i ocieplony i szluby tynk
8.	Opis zagospodarowania gruntu	typowy.
9.	Uwagi	Brak uwag.

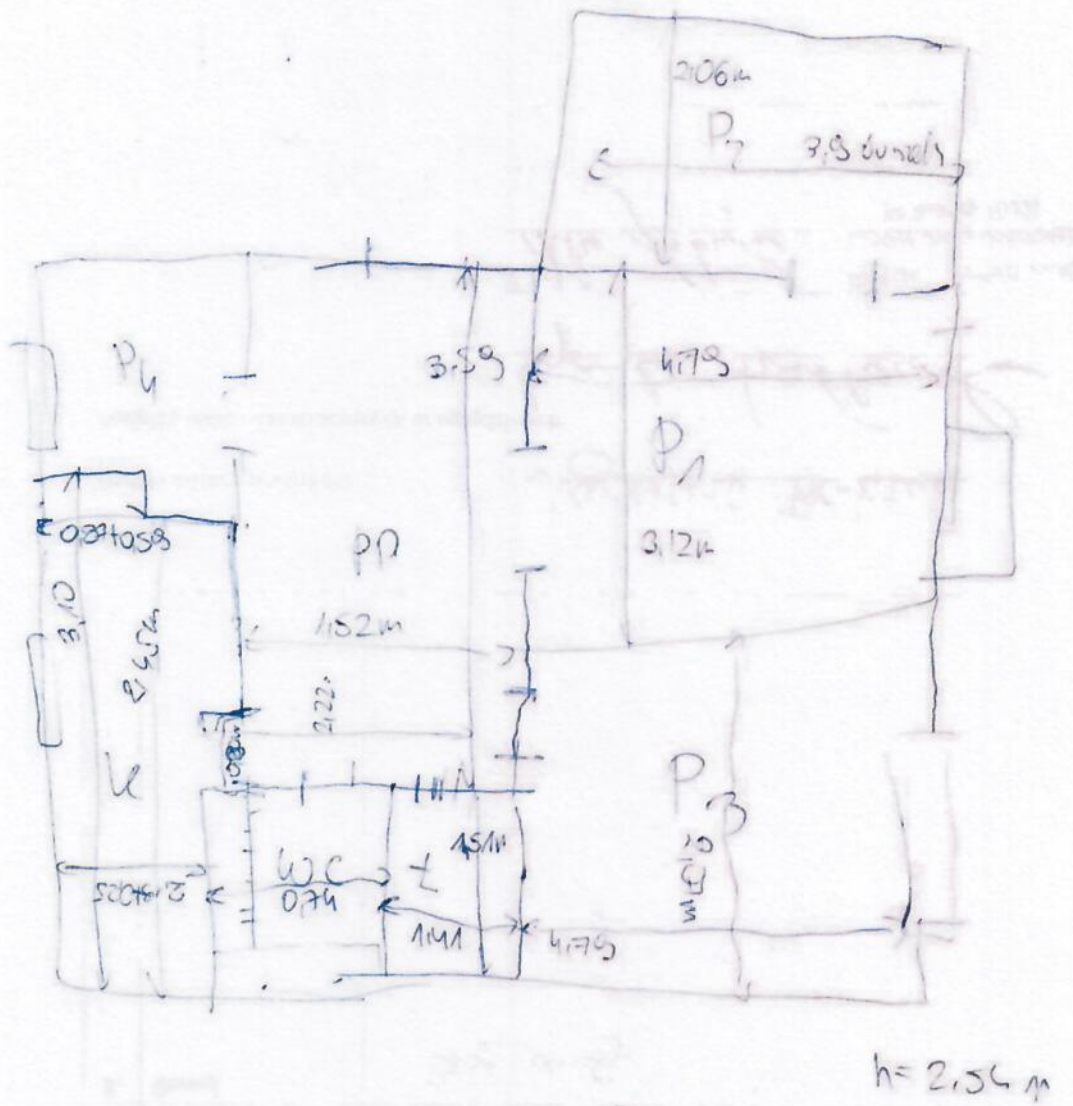
Podpis autora protokołu:

Magdalena Frączek

Podpisy osób uczestniczących w oględzinach:

Grzegorz Jabłoński

Artur Jankowski
 Artur Jankowski
 syndyk masy upadłości
 (nr licencji 1039)



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MF VALUATION Magdalena Frańczuk
Wycena Nieruchomości

91-169 Łódź, Jana Dylika 16

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009349

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: 17/08/2020 - 16/08/2021
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 940.00 PLN

Lidia Machalska
Staryzy Spółka Akcyjna Ubezpieczeń

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