

# OPERAT SZACUNKOWY

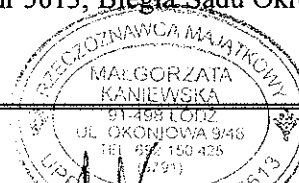
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU  
MIESZKALNEGO NR 169, POŁOŻONEGO PRZY UL. ŁĄCZNEJ 7  
W ŁODZI, W OBRĘBIE G-12, KW LD1M/00240311/1**



## AUTOR OPRACOWANIA:

**Małgorzata Kaniewska** – rzeczoznawca majątkowy posiadający upr. zaw. nr 5613, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Data opracowania: 02 sierpnia 2020 r.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Małgorzata Kaniewska".

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 169,  
POŁOŻONEGO PRZY UL. ŁĄCZNEJ 7 W ŁODZI, W OBRĘBIE G-12, KW LD1M/00240311/1**

#### 1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo (ograniczone prawo rzeczowe w sensie Art. 244 k.c.) do lokalu mieszkalnego nr 169, położonego w obrębie G-12 w Łodzi, w budynku wielorodzinnym przy ul. Łącznej 7. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal, jest budynkiem IV-kondygnacyjnym.

Jest to lokal **w amfiladzie**. Usytuowany na III kondygnacji (II piętro), z balkonem i składa się z:

- pokoju,
- kuchni,
- łazienki,
- wc,
- przedpokoju,

o łącznej powierzchni **35,39 m<sup>2</sup>**.

Spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu przysługuje w całości Annie Zdzisławie Madany na podstawie przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z dnia 30-12-1992 roku Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Lokator" w Łodzi.

#### 2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości panią Barbarę Petryniak-Sidowską, Kancelaria w Łodzi przy ul. Piramowicza 2/12.

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

#### 4. *Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 169 położonego w Łodzi przy ul. Łącznej 7, oszacowana dla potrzeb postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

**WR SWŁ = 177 000 zł**

słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.

#### 5. *Daty istotne dla procesu wyceny:*

Data sporządzenia operatu:	02 sierpnia 2020 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	28 lipca 2020 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	10 czerwca 2020 r.
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	10 czerwca 2020 r.

6. *Autor operatu:* Małgorzata Kaniewska rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5613, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

## 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 i pomocniczych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	5
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości .....	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	9
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	11
7.1 Wybór metodologii wyceny .....	11
7.2 Sposób wyceny .....	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	19
9.1 Określenie trendu czasowego .....	19
9.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym .....	19
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	21
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	22

### Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Szkic lokalu nr 169;
3. Kopia polis ubezpieczeniowych OC rzeczoznawcy.

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

### **Określenie nieruchomości.**

- a. rodzaj nieruchomości: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 169;
- b. położenie lokalu: Łódź, ul. Łączna 7;
- c. powierzchnia lokalu: 35,39 m<sup>2</sup>;
- d. usytuowanie lokalu: II piętro (III kondygnacja);
- e. ekspozycja okien: południowy zachód.

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 169 położonego w Łodzi przy ulicy Łącznej 7;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie występują.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości panią Barbarę Petryniak-Sidowską, Kancelaria w Łodzi przy ul. Piramowicza 2/12.

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

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 11 maja 2019 roku syndyka masy upadłości pani Barbary Petryniak-Sidowskiej, Kancelaria w Łodzi przy ul. Piramowicza 2/12.

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

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) - UoGN;1
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.) - UoSM;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014 Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z późn. zm.) - RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228);
6. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. poz. 1000).

### **3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych**

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 10 czerwca 2020 roku;
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r oraz uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi";
4. Przegląd aktów notarialnych z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej "Towarzystwo Lokator" im. Franciszka Helińskiego w Łodzi.
5. Informacje o budynku z przedmiotowym lokalem uzyskane od SM "Towarzystwo Lokator" im. Franciszka Helińskiego w Łodzi;
6. Łódzki System Informacji o Terenie prowadzony przez Łódzki Ośrodek Geodezji przy Urzędzie Miasta Łodzi – mapy;

7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
8. Baza danych dotyczących cen nieruchomości Walor.

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

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	02 sierpnia 2020 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	28 lipca 2020 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	10 czerwca 2020 r.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	10 czerwca 2020 r.

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

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

###### **a) Księga wieczysta nr LD1M/00240311/1**

Ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

###### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Położenie: miejscowość Łódź.

Ulica: Łączna 7, numer lokalu 169.

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: lokal mieszkalny numer 169 składa się z jednego pokoju, kuchni, wc i przedpokoju. (\*)<sup>1</sup>

Kondygnacja: 3,0.

Przyłączenie – numer księgi wieczystej: LD1M/00174917/5.

Odrębność: nie.

Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 35,39 m<sup>2</sup>

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Towarzystwo Lokator" im. Franciszka Helińskiego w Łodzi.

###### **Dział II: Własność**

Właściciel – Przedmiotowe prawo do lokalu przysługuje w całości Annie Zdzisławie Madany na podstawie przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z dnia 30-12-1992 roku Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Lokator" w Łodzi.

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

###### **Wzmianki:**

DZ. KW. / LD1M / 76896 / 20 / 1 - wpis ogłoszenia upadłości, data zamieszczenia 2020-07-20

Treść wpisu: Inny wpis

Ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętego niniejszą księgą wieczystą wszczęto egzekucję z wniosku wierzyciela Mateusza Walencika w sprawie KM 3412/17.

<sup>1</sup> Istnieje rozbieżność pomiędzy zapisami ujawnionymi w KW a stanem faktycznym. Według stanu na dzień oględzin z kuchni wydzielono łazienkę jako dodatkowe pomieszczenie w lokalu.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętego niniejszą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel EQUES DEBITUM Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny w Gdańsku w sprawie KM 4920/17.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętego niniejszą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel ALEKTUM sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu w sprawie KM 24/18.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętego niniejszą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel FINSANO spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 3708/18.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu objętego niniejszą księgą wieczystą przyłączył się wierzyciel EQUES DEBITUM Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny w Gdańsku w sprawie KM 1895/18.

#### **Dział IV: Hipoteki**

##### Wpisy:

Hipoteka umowna w wysokości 140 744,10 zł (słownie: sto czterdzieści tysięcy siedemset czterdzieści cztery 10/100) z tytułu kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami na rzecz Alior Bank Spółka Akcyjna, Oddział w Łodzi (umowa kredytu nr U0002040246576 z dnia 10 lutego 2012 roku).

Hipoteka przymusowa w wysokości 18 301,86 zł (słownie: osiemnaście tysięcy trzysta jeden 86/100) z tytułu wierzytelności wynikające z tytułu wykonawczego na rzecz ALEKTUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Hipoteka przymusowa w wysokości 16 225,00 zł (słownie: szesnaście tysięcy dwieście dwadzieścia pięć) z tytułu należności objętej tytułem wykonawczym wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne na rzecz Mateusza Walencika.

#### **5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

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

Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się na terenie osiedla administracyjnego Piastów-Kurak w południowej części Łodzi, w dawnej dzielnicy Górna. Częściowo pokrywa się z umowną granicą Chojen. Zamieszkiwane przez ok. 21 tys. osób. Historycznie nazwa osiedla pochodzi od dawnej gospody, noszącej miano Pod Srebrnym Kurakiem. Stała ona przy ulicy Brużyckiej, u wylotu obecnej ulicy Pabianickiej, przed wiaduktem kolei obwodowej. Tam zatrzymywali się na odpoczynek i posiłek handlarze podróżujący na trasie północ-południe (Łęczyca - Zgierz - Łódź - Pabianice - Piotrków). Teren osiedla administracyjnego pokrywa się z obszarem SIM Kurak. Osiedle sąsiaduje od strony północnej z osiedle Górniak, zaś południowej z osiedlami Chojny i Ruda. Osiedle jest bardzo dobrze skomunikowane, przez teren osiedla przebiega DK nr 14.

Ważniejsze obiekty znajdujące się na terenie osiedla: Park im. Legionów – część dawnego parku ZUS, Szpital im. M. Kopernika, Skwer im. H. Dubaniewicza, Borek Lissnera przy ulicy Karpackiej, stadion Klubu Sportowego Tęcza – ul. Paderewskiego, Kościół pw. św. Łukasza Ewangelisty i św. Floriana Męczennika – przy ul. Strycharskiej czy Oddział Zdrowia Psychicznego dla dzieci i młodzieży, Tuszyńska, dawny Dom Towarowy przy ulicy Paderewskiego 6, nazwany Kapeluszem Pana Antola, willa przy ulicy Bednarskiej 42, budynek był siedzibą studia filmowego Se-Ma-For.

Mapa 1 i 2: Lokalizacja oraz otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie Osiedle Towarzystwa Spółdzielczego Lokator. Jest to osiedle z okresu międzywojnia. Towarzystwo Spółdzielcze Lokator powstało już w 1915 r., jednak dopiero w 1925 r. mogło zrealizować budowę osiedla przy ówczesnej ul. Koeniga (dziś ul. Lokatorska), ul. Sejmowej, Niemcewicza i Łącznej. Budynki te zaprojektowali architekci Adolf Goldberg i Wacław Kowalewski. W pierwotnym założeniu miało powstać 120 mieszkań. Wybudowano 6 domów, w których zaprojektowano 20 mieszkań o powierzchni około 40 m<sup>2</sup> każde. W zespole domów wzniesiono również mniejsze budynki kilkunastu rodzinne. Towarzystwo Spółdzielcze Lokator doprowadziło do powstania wewnętrznej, osiedlowej

MG

kanalizacji oraz instalacji sanitarnej i studni. W ten sposób wyposażono budynki w niezbędne udogodnienia. W każdym bloku ulokowano pralnię, suszarnię i magiel. Zadbano także o budynki użyteczności publicznej takie jak przedszkole i świetlicę, sklep, klub towarzyski, łaźnię, a nawet solarium na jednym z dachów. Na osiedlu powstały także boiska, korty i ogródek jordanowski. Tak ekskluzywne wyposażenie zwiększyło jednak koszty zakupu mieszkań. Z tej przyczyny na osiedlu, przeznaczonym pierwotnie dla robotników, zamieszkali głównie nauczyciele i artyści. Zakończenie inwestycji planowano na lata dwudzieste XX w., jednak panujące bezrobocie i kryzys światowy spowodowały, że ostatnie mieszkania ukończono dopiero w 1936 r.

Budynek z przedmiotowym lokalem położony jest wzdłuż ulicy Łącznej, jest to droga osiedlowa o asfaltowej nawierzchni. Ulica Łączna łączy się od strony zachodniej z ulicą Tuszyńską, zaś od wschodniej z ulicą Rzgowska i dalej centrum miasta.

W bezpośrednim otoczeniu znajdują się inne budynki wielorodzinne z lat 30-tych XX wieku, a także wzdłuż ulicy Łącznej kamienice czynszowe i budynki wykonane w technologii wielkopłytowej. W odległości ok. 600 m skwer im. Henryka Dubaniewicza (potocznie Skwer Dubaniewicza, dawniej Skwer Młodości). Jest to obszar zieleni miejskiej położonej w Łodzi w dzielnicy Górna między ulicami Paderewskiego, Strycharską, Ciołkowskiego, a Zakopiańską. Powierzchnia skweru wynosi około 5 hektarów. Skwer powstał w 1964 roku. Od strony ulicy Paderewskiego znajduje się biała rzeźba przedstawiająca młodą kobietę (Monika). Centralnym punktem skweru jest zmodernizowana w latach 1998 – 1999 fontanna. W pobliżu znajduje się plac zabaw dla dzieci. Od strony ulicy Strycharskiej do skweru przylega boisko sportowe i odkryta siłownia na świeżym powietrzu (ustawiona w 2002 roku, jest to jedna z pierwszych takich siłowni w Łodzi). Ze względu na bliskość szkół, skwer jest miejscem wypoczynku dla dzieci i młodzieży. Do skweru najwygodniej dojechać tramwajami nr 15 i 11A. Od strony wschodniej parku znajduje się budynek IX Liceum Ogólnokształcącego im. Jarosława Dąbrowskiego oraz Liceum Ogólnokształcącego dla Dorosłych. Od strony północnej – Kościół pw. św. Łukasza Ewangelisty i św. Floriana Męczennika. Od strony zachodniej – Szkoła Podstawowa nr 51 im. Stefana Linkego. Po drugiej stronie ulicy Paderewskiego (na południe) znajduje się stadion Klubu Sportowego Tęcza i Gimnazjum nr 37.

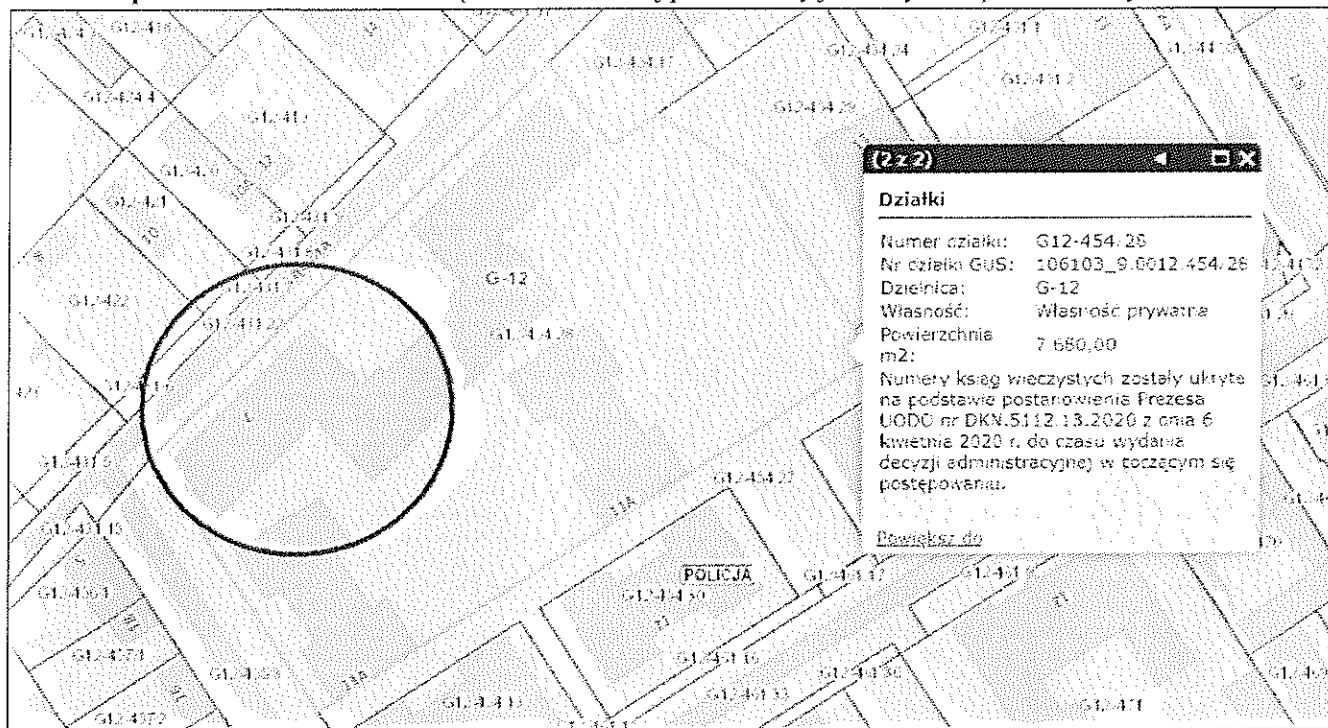
Dostęp do komunikacji miejskiej dobry, najbliższa komunikacja miejska w odległości ok. 250 m – przystanki autobusowe i tramwajowe przy ulicy Paderewskiego. Lokalizację z uwagi na dostępność komunikacyjną oraz dostęp do placówek oświatowych, użyteczności publicznej oraz licznych obiektów handlowo – usługowych należy uznać za bardzo dobrą, otoczenie o znacznym stopniu zurbanizowania.

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal jest budynkiem IV-kondygnacyjnym i został oddany do użytku w latach 30-tych XX wieku. Budynek został zbudowany w technologii tradycyjnej murowanej, podpiwniczony, budynek objęty jest ochroną konserwatorską. Budynek usytuowany w pierzei ulicy Łącznej, posiada wydłużoną, załamującą bryłę i formę umiarkowanego modernizmu z akcentami ekspresjonicznymi (modernizm historyzujący). Budynek w formie długiego trójczłonowego 2,5 traktowego bloku o układzie korytarzowym, człon środkowy wycofany jest od linii zabudowy ulicy Łącznej, poprzedzony przedogródkiem. Klatki schodowe umieszczone w narożnikach na styku członu środkowego i skrajnych, dostępne od strony dziedzińców wewnętrznych. Budynek wyposażony jest w instalację wodną sieciową (zimna i ciepła woda), kanalizacyjną sieciową, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, domofonową. Budynek po przeprowadzonym remoncie elewacji. Liczna miejsc postojowych ograniczona, wzdłuż ulicy.

Wyceniany lokal zlokalizowany jest na II piętrze tj. III – kondygnacji budynku wielorodzinnego, IV-kondygnacyjnego. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku - dobry.



Mapa 3: Działka nr 454/28 w obrębie G-12 na której posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem.



### Opis wykończenia elementów lokalu

**Powierzchnia użytkowa:** 35,39 m<sup>2</sup>.

**Kondygnacja** – III (II piętro).

**Struktura lokalu:** Lokal w amfiladzie (wejście do kuchni z pokoju, łazienka wydzielona z części kuchni), pokój z balkonem, usytuowanie okiem – południowy zachód. Lokal składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju. Szkic lokalu stanowi załącznik do operatu.

**Ekspozycja okien:** południowy zachód.

### Opis wykończenia elementów lokalu:

*Standard wykończenia lokalu i stan techniczny lokalu niski. Stolarka okienna w dużym pokoju drewniana skrzynkowa – stan dostateczny (okno balkonowe), w kuchni pcv, podłogi – w przedpokoju terakota, w łazience i wc – terakota, w pokoju i kuchni wykładzina pcv, pod wykładziną deska, ściany – w przedpokoju boazeria, w pokoju ściany malowane, tynki cementowo-wapienne, w łazience i wc – glazura, w kuchni ściany malowane. Dokumentacja fotograficzna w załączeniu. Materiały wykończeniowe niskiej jakości, wykazują oznaki znaczne oznaki zużycia.*

## 6.PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi – Uchwała Rady Miasta Łodzi Nr VII/491/93 z dnia 02 czerwca 1993 roku nieobowiązujący w dacie wyceny.

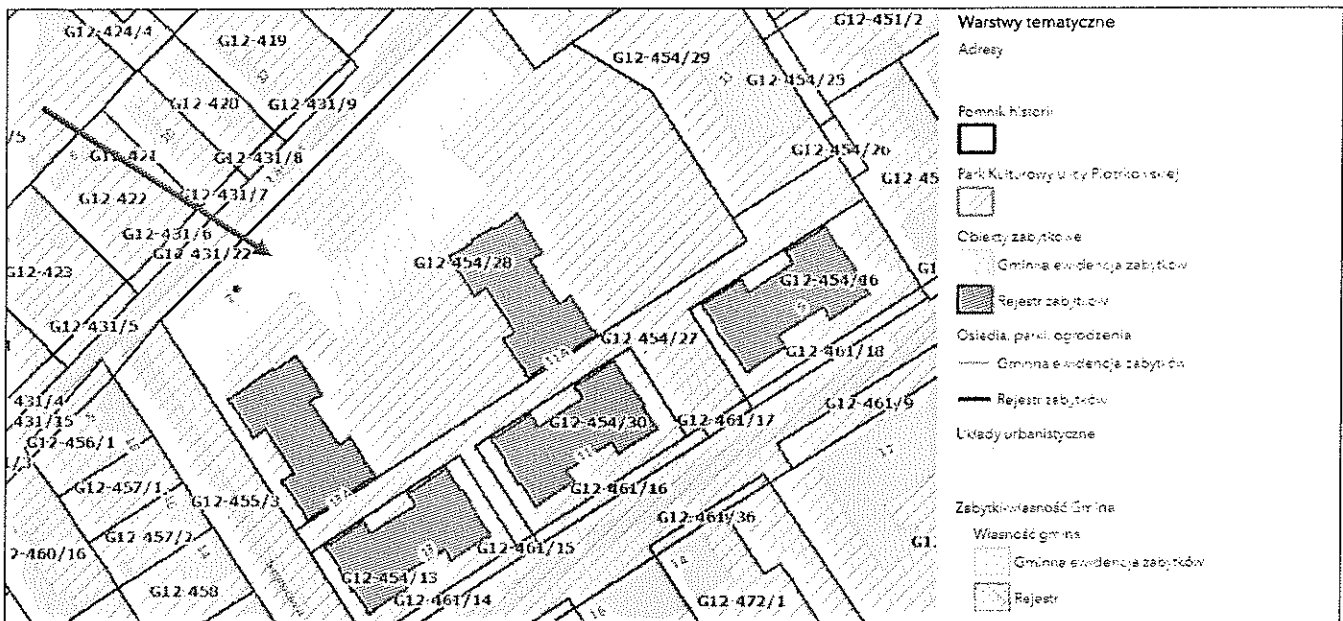
Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. przedmiotowa działka gruntu znajduje się na terenach o przeznaczeniu w studium WZ1 –**Tereny zabudowy wielofunkcyjnej (WZ1, WZ2, WZ3).**

UK



**wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się wewnątrz ww. obszaru.**

Budynek z przedmiotowym lokalem wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków.



## **7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.**

### **7.1 Wybór metodologii wyceny.**

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

*Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.*

dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

*„Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”*

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1,

*„Art. 151.1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

### **7.2 Sposób wyceny**

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.

Oszacowanie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego zostanie dokonane podejściem porównawczym.

*Art. 153.1 UoGN [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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.

Stosownie do art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania oraz
- inne cechy wpływające na jej wartość.

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

*Zgodnie z art. 153.1 UoGN „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

**Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem do lokali mieszkalnych podobnych do wycenianej jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i zastosowania podejścia porównawczego.**

Dla przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego lokalny rynek transakcyjny nieruchomości podobnych jest rynkiem dobrze rozwiniętym, w okresie badania cen zanotowano znaczną ilość transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. A zatem mając powyższe na uwadze 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<sup>2</sup>, 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.

---

<sup>2</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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<sub>śr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C<sub>min</sub>/C<sub>śr</sub>] i górnej granicy [C<sub>max</sub>/C<sub>śr</sub>] 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<sub>min</sub>, C<sub>max</sub>]. 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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostaną prawa do lokali z tego samego obrębu G-12 z sąsiedztwa przedmiotu wyceny o podobnych parametrach użytkowych. Wszystkie nieruchomości znajdujące się w zbiorze transakcji porównywalnych stanowiły lokale zlokalizowane w blokach mieszkalnych IV i V kondygnacyjnych wykonanych w technologii murowanej ze zbliżonego okresu powstania (lata 30/50-te).

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

- stan techniczny i standard wykończenia lokalu;
- PUM i funkcjonalność;
- piętro
- stan techniczny budynku.

Wpływ takich cech jak:

- lokalizacja i otoczenie (ten sam obręb G-12, otoczenie o zbliżonym stopniu zurbanizowania, odległości od ruchliwych ulic, terenów zielonych, podobnym dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów użyteczności publicznej i innych elementach otoczenia);
- rodzaj budynku (niski IV i V - kondygnacyjny);
- technologia budowy, lata budowy;

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte. Rodzaj nabywanego prawa (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu/odrębna własność lokalu) nie stanowiło cechy różnicującej na analizowanym rynku – analiza rynku nie wykazała mierzalnej różnicy w cenach pomiędzy prawami.

### Analiza porównawcza

Do oszacowania przedmiotu wyceny konieczne jest podanie cech różnicujących nieruchomości porównawcze oraz ich stanów. Dane te są przedstawione w Tabeli 1, poniżej. Tu podkreślam, że cechy te nie mają charakteru uniwersalnego i zależą od zbioru nieruchomości porównawczych.

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

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Dobry	Lokal wykończony materiałami dobrej jakości, okna wymienione PCV, grzejniki wymienione, drzwi wejściowe nowego typu, wymieniona stolarka drzwiowa wewnętrzna, tynki gipsowe, w pokojach na podłodze panele lub parkiet, ściany pomalowane farbą, w łazience, WC oraz w przedpokoju na podłodze terakota nowego typu, na ścianach glazura; materiały wykończeniowe dobrej jakości, brak znacznych śladów użytkowania w lokalu. Wymienione wszystkie instalacje w lokalu. W lokalu, we wszystkich pomieszczeniach zostały przeprowadzone prace remontowo-modernizacyjne na przestrzeni ostatnich 5 lat. Lokal niewymagający nakładów na remont.
		Średni	Z opisu stanu <i>dobry</i> cechy <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> od dwóch do pięciu cech jest niespełnionych. Lokal wymagający poniesienia nakładów na remont o średnim zakresie (w odniesieniu do części pomieszczeń).
		Niski	Z opisu stanu <i>dobry</i> cechy <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> od sześciu do dziewięciu cech jest niespełnionych. Lokal wymagający remontu o dużym zakresie w odniesieniu do wszystkich pomieszczeń (remont kapitalny). Materiały wykończeniowe niskiej jakości wykazują znaczne oznaki zużycia.
2	Powierzchnia użytkowa i funkcjonalność lokalu	Bardzo dobre	Powierzchnia użytkowa lokalu od 20 do 30 mkw. Lokal składa się z jednego pokoju z kuchnią, łazienki z wc oraz przedpokoju.
		Dobre	Powierzchnia użytkowa lokalu od 31 do 40 mkw. Lokal składa się z dwóch pokoi z kuchnią, łazienki z wc oraz przedpokoju.
		Średnie	Powierzchnia użytkowa lokalu do 31 do 40 mkw. Lokal składa się z jednego pokoju z kuchnią (ew. aneksem kuchennym), łazienki z wc oraz przedpokoju.
3	Piętro	Bardzo dobre	Piętra 1-2 w budynkach IV i V-kondygnacyjnych.
		Dobre	Piętro 3 w budynkach V-kondygnacyjnych.
		Średnie	Parter i ostatnie piętro.
4	Stan techniczny budynku	Dobry	Dobra gospodarka remontowa, odnowiona elewacja budynku.
		Średni	Średnia gospodarka remontowa. Elewacja wymaga remontu.

### 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Charakterystyka lokalnego rynku mieszkaniowego

W pierwszym półroczu 2019 r. sprzedano więcej mieszkań niż w całym 2016 r. W czerwcu średnia cena nowego mieszkania sprzedanego w Łodzi wyniosła 5,9 tys. zł za mkw. To dużo mniej niż w innych metropoliach. W Trójmieście wyniosła 9,2 tys. zł, w Krakowie 8,1 tys., w stolicy 10,2 tys. Ceny jednak stale rosną. Jeszcze w 2016 r. średnia cena sprzedanego metra mieszkania na rynku pierwotnym w Łodzi oscylowała wokół 4,75 tys. zł.

Specjaliści z firmy JLL nie mają wątpliwości, że mieszkania w Łodzi będą droższe. Mają na to wpływ ogólnopolskie trendy, jak wzrost kosztów pracy i ziemi. Łodzianie za swoją pensję mogą kupić więcej niż mieszkańcy innych miast. Obecnie za miesięczną płacę można kupić w Łodzi 0,8 mkw. mieszkania, w Warszawie jedynie 0,65 mkw. Stosunek ten

w ostatnim czasie praktycznie się nie zmienia. Łódź jest też atrakcyjnym rynkiem dla osób kupujących mieszkania na wynajem. Potencjalni klienci to m.in. 23 tys. pracowników branży BPO i 72 tys. łódzkich studentów.

Rynek mieszkaniowy Łodzi cechuje się stosunkowo niewielką – w porównaniu do podobnych wielkością miast – rozpiętością cenową. Na pewno do najpopularniejszych i najdroższych lokalizacji mieszkaniowych należy centrum, czyli Śródmieście. Tu znajdziemy najwięcej nieruchomości o podwyższonym standardzie, tu są też najwyższe czynsze najmu.

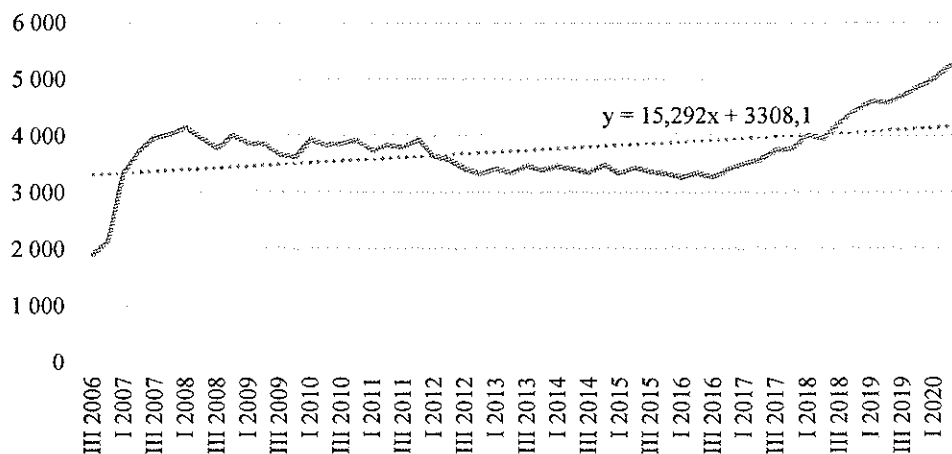
Na popularności na rynku wtórnym na pewno zyskuje ostatnio dzielnica Polesie, a więc przylegający do Śródmieścia obszar, na który składa się głównie zabudowa zabytkowych i historycznych kamienic. Rejon ten, który jest w miejskich planach rewitalizacyjnych, cechuje się atrakcyjną lokalizacją. Ze Starego Polesia blisko jest do ścisłego centrum, na ulicę Piotrkowską, ale również np. do centrum handlowego Manufaktura. Pozostałe duże dzielnice mieszkaniowe – Widzew, Bałuty, Górna cechują się zróżnicowaną zabudową. Bliżej centrum mamy do czynienia zazwyczaj z zabytkowymi kamienicami, dalej natomiast są wielkie sypialnie, blokowiska z wielkiej płyty.

Wśród ofert z Łodzi proponowanych przez WGN rozpiętość cenowa, jeśli chodzi o stawkę za metr kwadratowy wynosi od 2000 zł/m<sup>2</sup> do 13 tys. zł/m<sup>2</sup>. Choć pozornie jest to dużo – w praktyce stawki graniczne ma tylko kilka ofert. Ogromna większość mieści się natomiast w przedziale 4 – 5 tys. zł/m<sup>2</sup>. Niższe wyceny uzyskują przede wszystkim mieszkania do remontu oraz duże mieszkania w budynkach gorzej utrzymanych. Wśród tańszych mieszkań, oprócz dużych metraży, na pewno są nieruchomości w blokach z wielkiej płyty. Tzw. blokowiska, mimo mają różne wady, nadal cieszą się dużą popularnością wśród kupujących. Z danych ujawnionych przez WGN wynika, że na osiedlach na Widzewie, czy na Bałutach cenowy rząd wielkości za mieszkania w blokach wynosi około 3500 – 4500 zł/m<sup>2</sup>. Niskie ceny lokali w dalszych lokalizacjach nie oznaczają jednak, że w ścisłym centrum musi być znacznie drożej. Tak nie jest w Łodzi. Choć Śródmieście należy na pewno do najdroższych lokalizacji mieszkaniowych, to dystans cenowy wcale nie jest tak duży, jak mogłoby się wydawać, poza tym można bez problemu znaleźć naprawdę świetnie zlokalizowane nieruchomości w niższych cenach. Niestety takie zjawisko stanowi potwierdzenie płytkości i słabości lokalnego rynku mieszkaniowego.

Dopiero drugi miesiąc pandemii koronawirusa przyniósł stabilizację rozgrzanych oczekiwań sprzedających mieszkania jak wynika z danych Bankier.pl udostępnionych przez serwis nieruchomości Otodom.pl. Dawno niewidziane spadki dotknęły także rosnących nieprzerwanie od kilku miesięcy cen ofertowych mieszkań na rynku wtórnym. Choć procentowo mniejsze, to z psychologicznego punktu widzenia większe zmiany kwiecień przyniósł na rynku wtórnym. Pandemia koronawirusa i mniejsze zainteresowanie mieszkaniami skłoniły sprzedawców do nienotowanych od kilku miesięcy obniżek stawek. Średnia cena ofertowa spadła w przypadku czterech spośród dziewięciu analizowanych miast, podczas gdy w poprzednich trzech latach kwiecień przynosił wyłącznie wzrost oczekiwań. W Łodzi w relacji miesięcznej w odniesieniu do cen ofertowych w kwietniu 2020r. zanotowano spadek cen lokali najmniejszych do 38 m<sup>2</sup>, stabilizację w odniesieniu do cen lokali z metrażu 39-60 mkw i wzrost cen ofertowych w odniesieniu do cen lokali dużych – 60-90 mkw (+1,2%) w skali miesiąca.

Jednakże dane z II kw. 2020r. opublikowane przez NBN pokazują, iż średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym w 2 kwartale br. wzrosła o 4,7% w ujęciu kwartalnym, zaś 14,1% w ujęciu rocznym. Są to dane zbiorcze dla całego obszaru miasta Łódź oraz dla całego rynku wtórnego lokali mieszkalnych bez rozgraniczenia na rodzaje budynków w jakich lokale te były usytuowane. Średnia cena transakcyjna dla całego rynku wtórnego w Łodzi wyniosła 5 245 zł/mkw.

Zmiana średniej ceny transakcyjnej w Łodzi w latach 2007-2020r.

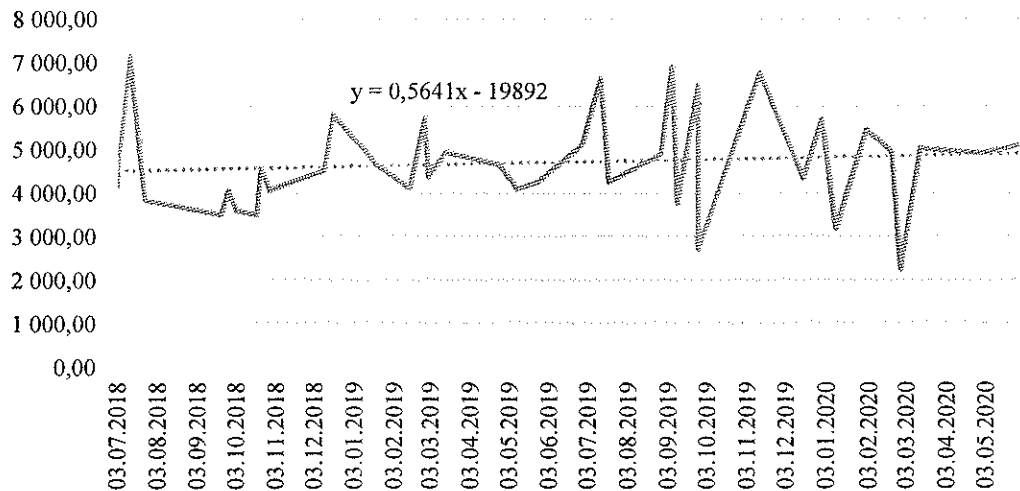


\*Opracowanie własne na podstawie danych z NBN

Okres badania cen transakcyjnych	Ostatnie 24 m-ce poprzedzające datę wyceny (tj. od lipiec 2018 roku).
Segment rynku	Lokale mieszkalne w blokach wielorodzinnych o konstrukcji murowanej z obrębem G-12 będące przedmiotem obrotu w okresie ostatnich 24 miesięcy. Wszystkie budynki objęte analizą stanowiły bloki murowane wybudowane w latach 30-50- tych XX wieku. Pod uwagę brano spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności o powierzchni użytkowej około 20-40 m <sup>2</sup> .
Zmiany cen na lokalnym rynku	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 m-cy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od lipca 2018 roku do czerwca 2020 roku wśród lokali położonych na terenie osiedla Piastów-Kurak z obrębem G-12 w blokach murowanych z podobnego okresu powstania, w sąsiedztwie przedmiotu wyceny, zanotowano trend wzrostowy na poziomie 8,6%. Do określenia trendu zmian zastosowania linię regresji, równanie linii regresji wskazano na wykresie. Ceny transakcyjne zostały zaktualizowane o powyższy trend zmiany cen.



Zmiana ceny 1m2 pu (netto) [zł] w obrębie G-12



\*Opracowanie własne na podstawie cen transakcyjnych z aktów notarialnych zanotowanych w obrębie G-12 wśród lokali usytuowanych w blokach murowanych z lat 30-tych.

Wybrany obszar geograficzny

osiedle Piastów-Kurak (obręb G-12), sąsiedztwo przedmiotu wyceny.

Zakres cenowy:

Zakres cenowy przyjętego zbioru cen transakcyjnych po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz po korekcie cen z uwagi na wpływ czasu i wynosi:

- Cena średnia wynosi 5 362,95 zł/m<sup>2</sup>;
- Mediana: 5 145,22 zł/m<sup>2</sup>;
- Cena minimalna wynosi 4 510,00 zł/m<sup>2</sup>;
- Cena maksymalna wynosi 7 069,00 zł/m<sup>2</sup>.

Analiza w zakresie wag i cech rynkowych

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.

Na tym segmencie rynku istotną cechą przy podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu jest lokalizacja i otoczenie. Według przebadanych kupujących łączny wpływ tych cech jest na poziomie 30-50%. Oczywiście wpływ każdej z cech można ograniczyć poprzez odpowiednie dobranie modelu nieruchomości porównawczych np. dla nieruchomości z sąsiedztwa wpływ lokalizacji może być nieistotny. Tak więc każda z cech różnicujących ma charakter lokalny i zależy od modelu transakcji wybranych do porównań oraz od segmentu rynku, którego dotyczą. Taka też sytuacja miała miejsce w przypadku niniejszego oszacowania. Z uwagi na przyjęcie do porównania transakcji kupna – sprzedaży lokali z tego samego osiedla oraz z sąsiedztwa przedmiotu wyceny wpływ cechy lokalizacja i otoczenie został wyeliminowany.

Szczególnie istotną cechą zdaniem kupujących, która znacząco wpływa na cenę lokalu jest standard wykończenia lokalu. Zwykle wiąże się on z koniecznymi do poniesienia wydatkami przed zasiedleniem lokalu. Na rynku bardzo rzadko spotyka się w obrocie

lokale o wysokim standardzie wykończenia wnętrza. Zwykle spotyka się lokale w stanie dobrym, średnim lub niskim. Istotność wpływu standardu wykończenia lokalu waha się od 40%-60%. Tu wynosi 50%.

Wpływ cechy związanej z położeniem na piętrze w budynku wielorodzinnym wynosi 15%. Należy nadmienić, iż wszystkie lokale znajdowały się w budynkach niskich (do V-kondygnacji), bez windy. Jednakże część budynków z przedmiotowymi lokalami prezentowało lepszą gospodarkę remontową (w tym budynek z wycenianym lokalem) dlatego też uwzględniono cechę stan techniczny budynku. Wpływ tej cechy okazał się jednak nie być duży i wyniósł. Kolejną cechą różnicującą na analizowanym rynku okazała się być powierzchnia użytkowa lokalu oraz jego funkcjonalność (liczna pomieszczeń), wpływ tej cechy został oceniony w oparciu o analizę preferencji nabywców na poziomie 30% przedziału zmienności cen.

Wpływ pozostałych cech został uwzględniony na etapie doboru transakcji porównawczych.

W tym przypadku podstawą określenia wag cech w ramach rynkowych przedziałów ich zmienności było odpowiednie dobranie nieruchomości porównawczych.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości na terenie tego samego osiedla w Łodzi:

Tabela 2: Zaobserwowano transakcje rynkowe.

Lp	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. użytk. lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena trans. 1m <sup>2</sup> pu (netto) [zł/m <sup>2</sup> ]	Cena trans. skoryg. 1m <sup>2</sup> pu (netto) [zł/m <sup>2</sup> ]	Konstrukcja budynku	Rodzaj budynku	Piętro
1	19.07.2019	G - 12	Sanocka	38,70	4 263,57	4 509,63	murowana	blok mieszkalny	4
2	24.05.2019	G - 12	Sanocka	37,71	4 242,91	4 509,63	murowana	blok mieszkalny	2
3	30.04.2020	G - 12	Niemcewiczka	27,61	4 925,75	4 963,11	murowana	blok mieszkalny	1
4	26.05.2020	G - 12	Łączna	39,07	5 093,42	5 093,42	murowana	blok mieszkalny	3
5	20.02.2020	G - 12	Sanocka	24,14	4 971,00	5 094,56	murowana	blok mieszkalny	parter
6	13.03.2020	G - 12	Łączna	29,64	5 026,99	5 126,93	murowana	blok mieszkalny	1
7	28.08.2019	G - 12	Sanocka	38,76	4 901,96	5 163,51	murowana	blok mieszkalny	1
8	28.06.2019	G - 12	Dygasińskiego	24,04	5 116,47	5 422,25	murowana	blok mieszkalny	3
9	31.01.2020	G - 12	Łączna	29,30	5 460,75	5 619,41	murowana	blok mieszkalny	1
10	30.12.2019	G - 12	Dygasińskiego	37,61	5 716,56	5 917,70	murowana	blok mieszkalny	3
11	26.02.2019	G - 12	Dygasińskiego	23,40	5 726,50	6 122,15	murowana	blok mieszkalny	3
12	25.09.2019	G - 12	Dygasińskiego	24,04	6 489,18	6 813,12	murowana	blok mieszkalny	3

C<sub>min</sub> -  C<sub>max</sub> -

**Nieruchomość o cenie minimalnej** - Lokal stanowiący odrębną wł. lokalu położonego w budynku V-kondygnacyjnym przy ulicy Sanockiej. Lokal mieszkalny 1-pokojowy o powierzchni użytkowej 38,70 m<sup>2</sup>. Stan

techniczny i standard wykończenia lokalu niski, lokal do remontu o znacznym zakresie. Lokal usytuowany na 4 piętrze (ostatnim). W bezpośrednim otoczenie park, dobry dostęp do komunikacji miejskiej, punktów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej. Nieruchomość usytuowana na obszarze osiedla Piastów Kurak w obrębie G-12. Budynek wybudowany w technologii murowanej w latach 30-tych XX w., objęty ochroną konserwatorską (GEZ). Średnia gospodarka remontowa budynku, elewacja budynku do remontu.

**Nieruchomość o cenie maksymalnej** – Lokal stanowiący odrębną wł. lokalu położonego w budynku V-kondygnacyjnym przy ulicy Dygasińskiego. Lokal mieszkalny 1-pokojowy o powierzchni użytkowej 24,04 m<sup>2</sup>. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu dobry. Lokal usytuowany na 3 piętrze (IV kondygnacja). W bezpośrednim otoczenie park, dobry dostęp do komunikacji miejskiej, punktów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej. Nieruchomość usytuowana na obszarze osiedla Piastów Kurak w obrębie G-12. Budynek wybudowany w technologii murowanej w latach 30-tych XX w., objęty ochroną konserwatorską (GEZ). Dobra gospodarka remontowa budynku, elewacja budynku po remoncie.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 m-cy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od lipca 2018 roku do czerwca 2020 roku wśród lokali położonych na terenie osiedla Piastów-Kurak z obrębu G-12 w blokach murowanych z podobnego okresu powstania (modernizm), w sąsiedztwie przedmiotu wyceny, zanotowano trend wzrostowy na poziomie 8,6%. Ceny transakcyjne zostały zaktualizowane o powyższy trend zmiany cen.

### 9.2 Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego w podejściu porównawczym.

Zgodnie z PKZW NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3. Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	C min	C max	Sc min	Sc max	V min	V max
Piętro	15%	1	2	1	3	0,000	0,075
Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	50%	1	3	1	3	0,000	0,500
Stan techniczny budynku	5%	1	2	1	2	0,000	0,050
PUM i funkcjonalność	30%	1	3	1	3	0,000	0,300
Razem	100%	4 509,63	6 813,12			0,000	0,925
Różnica		0	-1	Kd		4 510,00	
				Kg		7 000,00	
				Rozstęp estymowany		2 490,00	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> prawa do lokalu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \sum U_i$$

gdzie:

C<sub>j</sub> – cena jednostkowa nieruchomości

C<sub>śr</sub> – cena średnia na badanym obszarze rynku

U<sub>i</sub> – i-ty współczynnik korygujący

i – liczba cech korygujących

∑U<sub>i</sub> – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Na podstawie przeprowadzonej analizy otrzymano następujące dane wyjściowe:

C <sub>min</sub> estymowana	4 510,00 zł/m <sup>2</sup>
C <sub>max</sub> estymowana	7 000,00 zł/m <sup>2</sup>
C <sub>śr</sub>	5 362,95 zł/m <sup>2</sup>
ΔC est. = C <sub>max</sub> est. - C <sub>min</sub> est.	2 490,00 zł/m <sup>2</sup>
C <sub>min</sub> / C <sub>śr</sub>	0,8410
C <sub>max</sub> / C <sub>śr</sub>	1,3053

Tabela 3. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp. max	Wsp. min
Piętro	15%	0,1958	0,1261
Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	50%	0,6526	0,4205
Stan techniczny budynku	5%	0,0653	0,0420
PUM i funkcjonalność	30%	0,3916	0,2523
<b>RAZEM</b>	<b>100%</b>	<b>1,3053</b>	<b>0,8410</b>

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 4. Natomiast tabela 5, przedstawia zakresy współczynników różnicujących dla wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa.

Tabela 4. Zakresy poszczególnych cech.

CECHA	STAN DANEJ CECHY		
	Bardzo dobre	Dobre	Średnie
Piętro	0,1958	0,1500	0,1261
Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Dobry 0,6526	Średni 0,5000	Niski 0,4205
Stan techniczny budynku	Dobry 0,0653		Średni 0,0420
PUM i funkcjonalność	Bardzo dobra 0,3916	Dobra 0,3000	Średnia 0,2523

Tabela 5. Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa.

Wyceniany lokal	Poziom cechy	
Piętro	Bardzo dobra	0,1958
Stan techniczny lokalu i standard wykończenia	Niski	0,4205
Stan techniczny budynku	Dobry	0,0653
PUM i funkcjonalność	Średnia	0,2523
<b>RAZEM</b>	<b>0,9338</b>	
Cena skorygowana 1 m <sup>2</sup> (zł/m <sup>2</sup> )	<b>5 008,00</b>	
PUM (m <sup>2</sup> )	<b>35,39</b>	
Wartość rynkowa sp. wł. prawa do lokalu (zł)	<b>177 233,12</b>	

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianego lokalu „W<sub>1m<sup>2</sup>” dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym określa się zgodnie z następującym wzorem:</sub>

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

$$W_{1m^2} = 5\,362,95 \text{ zł/m}^2 \times 0,9338 = 5\,008,00 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

C<sub>SR</sub> – średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

U<sub>i</sub> – współczynniki korygujące wycenianego lokalu odpowiadające cechom rynkowym (tabela 5)

Natomiast wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 169 położonego w Łodzi przy ulicy Łącznej 7 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym określono według następującego wzoru:

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

gdzie: P – powierzchnia lokalu

W<sub>1m<sup>2</sup></sub> – rynkowa wartość 1 m<sup>2</sup> lokalu

$$W_{SWL.PR} = 35,39 \text{ m}^2 \times 5\,008,00 \text{ zł/m}^2 = 177\,233,12 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 169 o powierzchni użytkowej 35,39 m<sup>2</sup> położonego w Łodzi, w budynku przy ulicy Łącznej 7 określona na dzień 28 lipca 2020 roku, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

**177 000 zł**

słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.

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

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości. Przy wycenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 169, położonego w Łodzi przy ulicy Łącznej 7 w Łodzi do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do lokali, których stan prawny, jak i techniczny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.

2. Takie cechy różnicujące jak lokalizacja i otoczenie – to samo osiedle, przeznaczenie lokalu, rodzaj, wiek i stan techniczny budynku zostały wyeliminowane na etapie doboru nieruchomości porównawczych, o czym napisano w pkt. 6.2, powyżej. Cecha forma władania nie stanowiła cechy różnicującej według analizy rynku.
3. Analizując wynik wyceny, wskaźnik cenowy za 1m<sup>2</sup> PUM wynosi 5 008,00 zł/m<sup>2</sup> i mieści się poniżej średniej przedziału cen transakcyjnych estymowanych tj. 5 362,95 zł/m<sup>2</sup> zanotowanych w okresie od lipca 2018r. tj. od ok. 4 510,00 zł/m<sup>2</sup> do ok. 7 000,00 zł/m<sup>2</sup>.

Poziom tego wskaźnika uzasadniony jest cechami przedmiotowej nieruchomości. Do słabszych stron zaliczyć należy niski standard wykończenia lokalu oraz średnią funkcjonalność lokalu, z kolei podwyższająco wpłynęło bardzo dobre piętro (2 piętro) i dobry stan techniczny budynku.

4. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
5. Określona wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 169 o powierzchni użytkowej 35,39 m<sup>2</sup> położonego w Łodzi, w budynku przy ulicy Łącznej 7 na dzień 28 lipca 2020 roku, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, dla potrzeb postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**177 000 zł**

**słownie:** sto siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych

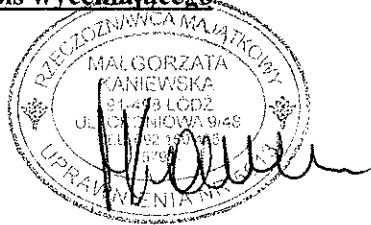
6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość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

#### **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca winien zapoznać się z przedmiotem wyceny oraz niniejszym operatem szacunkowym, zanim podejmie ostateczną decyzję o zakupie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 28 lipca 2020 roku i stanu z daty oględzin tj. 10 czerwca 2020 roku.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 10 czerwca 2020 roku, wtedy także autor dokonał oględzin budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny i przedmiotowego lokalu. Przyjęto założenie, iż od tego czasu stan lokalu nie uległ zmianie.
7. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
8. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości.
9. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
10. 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.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej operatu do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.

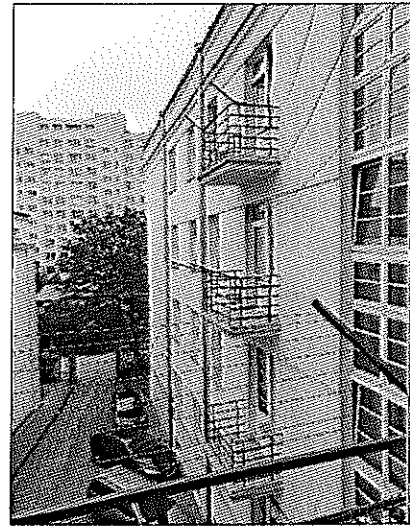
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. seria SRM0007568.
13. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
14. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
15. Operat zawiera 23 (słownie: dwadzieścia trzy) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**



**ZALACZNIK NR 1**

**Dokumentacja fotograficzna**

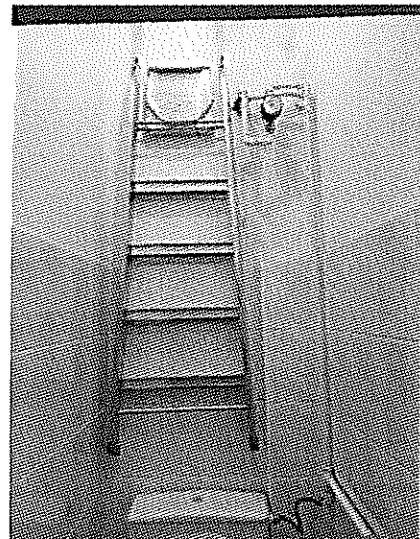
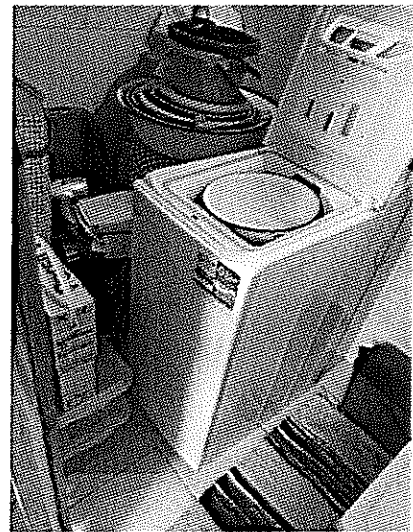
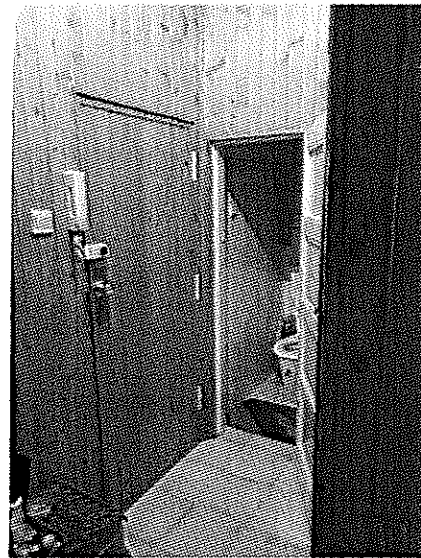


**Wnętrze lokalu**



*Handwritten signature or initials.*

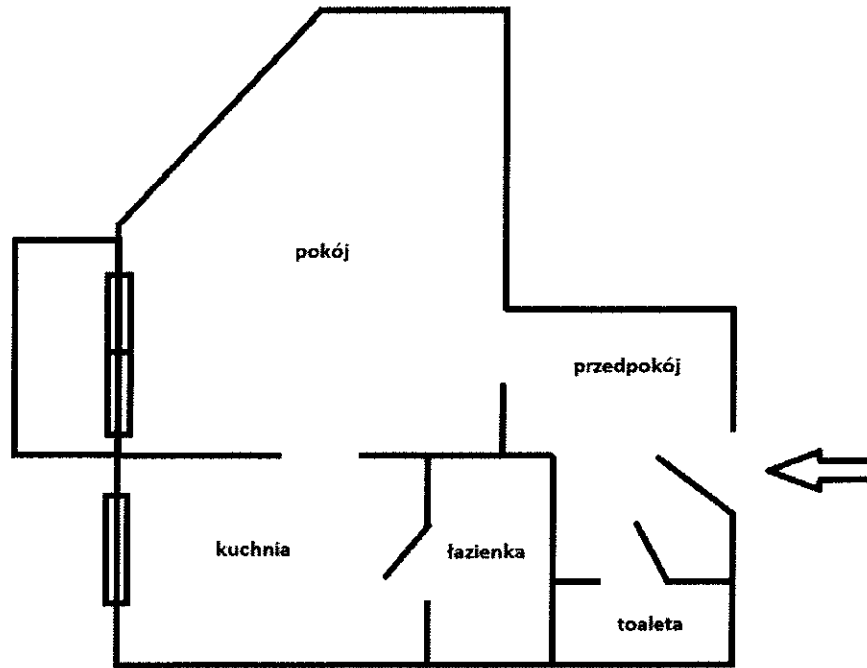




A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

**Załącznik nr 2**

**Orientacyjny szkic lokalu** – SM nie dysponuje inwentaryzacją budowlaną budynku z przedmiotowym lokalem.





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**MK BIURO WYCENY MAŁGORZATA  
KANIEWSKA**

**91-498 Łódź, Okoniowa 9 / 48**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009198**

zgodnie 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: 03/06/2020 - 02/06/2021**

*Lidia Machalska*

Szef Szefi Specjalista ds. Ubezpieczeń

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