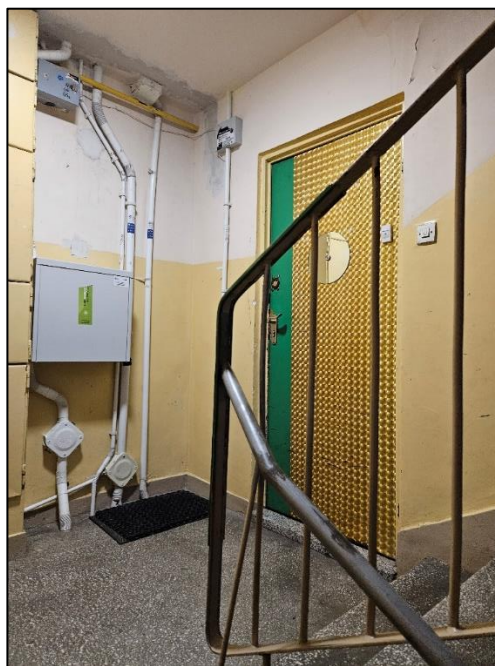


OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{2}$ CZĘŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO
LOKALU MIESZKALNEGO NR 62, POŁOŻONEGO PRZY UL. CZAJKOWSKIEGO 6 W ŁODZI,
BRAK ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek - rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726; Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi.

Data opracowania: 04 grudnia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{2}$ CZĘŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 62, POŁOŻONEGO PRZY UL. CZAJKOWSKIEGO 6 W ŁODZI, BRAK ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{2}$ części spółdzielczego własnościowego prawa (ograniczone prawo rzeczowe w sensie art. 244 Kodeksu cywilnego) do lokalu mieszkalnego nr 62, położonego w Łodzi w budynku wielorodzinnym przy ul. Czajkowskiego 6. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal, jest budynkiem 5-kondygnacyjnym.

Lokal usytuowany jest na I kondygnacji (parter) i składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 59,50 m².

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje w udziale w wysokości $\frac{1}{2}$ części Krzysztofowi Osińskiemu.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 62 położonego w budynku przy ulicy Czajkowskiego 6 w Łodzi dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygn. akt LD1M/GUp-s/733/2024.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 62 położonego w Łodzi przy ul. Czajkowskiego 6, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{u1/2} = 181\,000 \text{ zł}$$

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu	04 grudnia 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	04 grudnia 2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	29 października 2024 r.
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć	29 października 2024 r.

6. Autor operatu: Milena Wieczorek - rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726; 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	5
6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	9
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	11
7.1 Wybór metodologii wyceny	11
7.2 Sposób wyceny	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
9.1 Określenie trendu czasowego	15
9.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	16
9.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części przedmiotowej nieruchomości	17
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	19
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
2. Rzut lokalu nr 62.
3. Kopia Postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku II Ns 416/21 z dnia 02 marca 2022 roku.
4. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj praw do nieruchomości: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 62;
- b) położenie lokalu: Łódź, ul. Czajkowskiego 6;
- c) powierzchnia lokalu: 59,50 m²;
- d) usytuowanie lokalu: I kondygnacja (parter);
- e) ekspozycja okien: północno-południowa;
- f) numer księgi wieczystej: brak założonej księgi wieczystej.

Zakres wyceny

- rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{2}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 62 położonego w budynku w Łodzi przy ul. Czajkowskiego 6, należący do upadłego Krzysztofa Osińskiego;
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostały udział w prawie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 62 położonego w budynku przy ulicy Czajkowskiego 6 w Łodzi dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenia otrzymane w dniu 01 października 2024 roku otrzymane od syndyka masy upadłości Krzysztofa Osińskiego, pana Huberta Sidowskiego, który świadczy swe usługi w kancelarii przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygn. akt LD1M/GUp-s/733/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Standardy Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące w dniu wyceny, w tym:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 29 października 2024 roku.
3. Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr VI/215/19 z dnia 06 marca 2019 r. i Uchwałą nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.).
4. Rzut lokalu nr 62 w budynku przy ulicy Czajkowskiego 6 w Łodzi.
5. Dane z portali: <https://mapa.lodz.pl/>
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Bolesława Chrobrego w Łodzi).
7. Informacje o budynku i przedmiotowym lokalu uzyskane od Spółdzielni Mieszkaniowej im. Bolesława Chrobrego w Łodzi.
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

9. Baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu</i>	04 grudnia 2024 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	04 grudnia 2024 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	29 października 2024 r.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć</i>	29 października 2024 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **dokument poświadczający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

Przedmiotowy lokal nie ma urzędzonej księgi wieczystej.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje w udziale w wysokości $\frac{1}{2}$ części upadłemu Krzysztofowi Osińskiemu, który nabył to prawo na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku sygn. II Ns 416/21 z dnia 02 marca 2022 roku. Zgodnie z treścią tegoż postanowienia upadły nabył w całości spadek po zmarłej matce Julicie Szymczak – Osińskiej, która to była w udziale $\frac{1}{2}$ części na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielką spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu, co wynika z zaświadczenia SM im. Bolesława Chrobrego z dnia 16 lipca 2019 roku.

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Miasto Łódź zamieszkuje na stałe około 652 tys. osób (stan aktualny na wrzesień 2024 r.) i zajmuje obszar 283,2 km². Miasto położone jest w granicach województwa łódzkiego, w jego centralnym punkcie. Łódź jest stolicą województwa i siedzibą urzędów wojewódzkich, położona jest w centrum Polski i Europy, blisko miasta zlokalizowane jest skrzyżowanie najważniejszych europejskich autostrad A1 i A2. Miasto ma dobre połączenie samochodowe i kolejowe z innymi miastami w tym Warszawą. Na terenie Łodzi działa także port lotniczy im. Władysława Reymonta.

Łódź rozwija się prężnie jako ośrodek akademicki. Na terenie miasta znajduje się 21 uczelni wyższych, z czego 19 z nich jest publicznych. Największą popularnością w Polsce, jak i na świecie słynie Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa Telewizyjna i Teatralna oraz największą w kraju uczelnią medyczną. W Łodzi zamieszkuje ponad 76 tysięcy studentów.

W Łodzi znajduje się wiele atrakcji turystycznych m.in.:

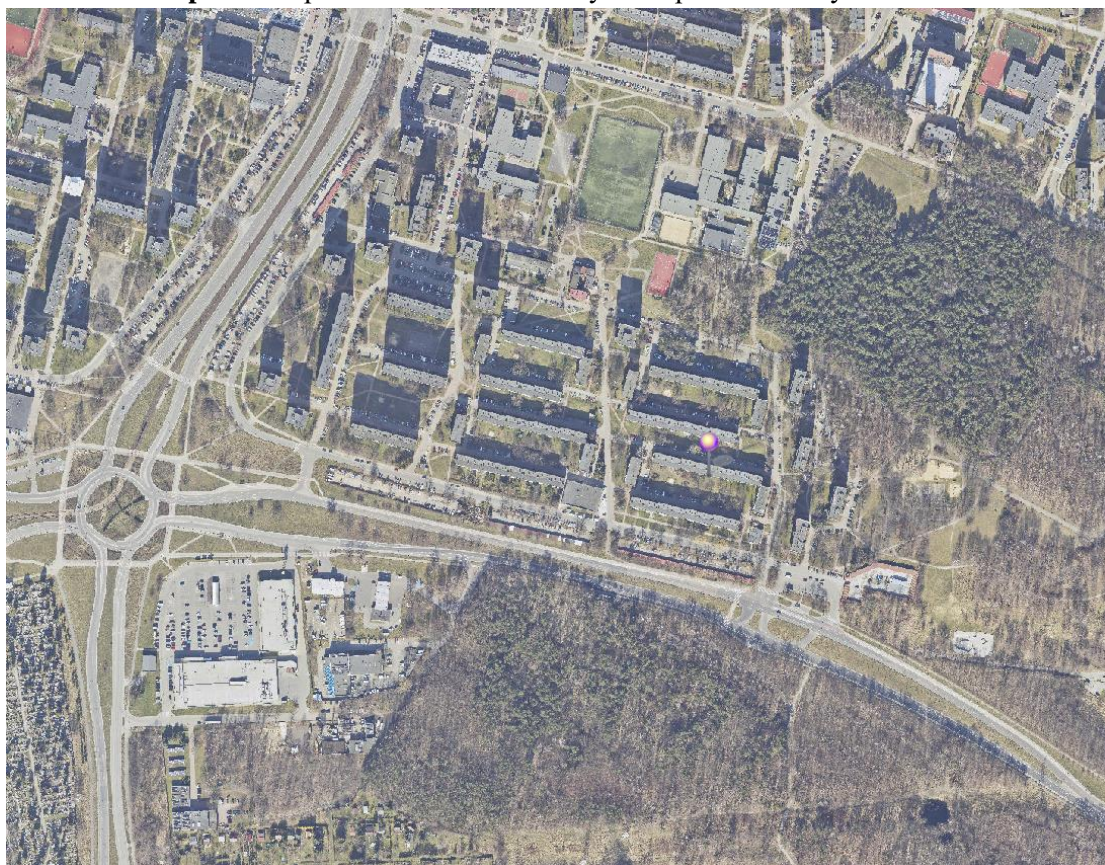
- ulica Piotrkowska – historyczna oś Łodzi, o długości 4,2 km, a przy niej liczne rewitalizowane secesyjne kamienice i dawne fabryki, pomniki i historyczne pamiątki. W wielu z tych obiektów dziś tętniące życiem placówki kultury, handlu i rozrywki;
- zrewitalizowane XIX wieczne pałace fabrykantów i kamienice, w tym przy ul. Włókienniczej;
- Muzeum Sztuki Nowoczesnej;
- jedyne w Polsce Muzeum Kinematografii;
- Muzeum Włókiennictwa – najważniejsze w Europie Środkowej;
- szlak turystyczny Łodzi Filmowej;
- Fabryka Aktywności Miejskiej – centrum inicjatyw obywatelskich i partycypacyjnych w Łodzi w zrewitalizowanym otoczeniu, inkubator pomysłów dla łódzkiego Budżetu Obywatelskiego;
- Centrum Nauki i Techniki EC-1;
- Centrum Dialogu im. Marka Edelmana - nowoczesna instytucja, która zajmuje się pamięcią, historią i tożsamością Łodzi - miasta czterech kultur;

- stary zabytkowy cmentarz żydowski, największy w Polsce i jeden z największych w Europie, a na jego terenie mauzoleum fabrykanta Izraela Poznańskiego, rodziców Juliana Tuwima i Artura Rubinsteina;
- najlepsze w Polsce Orientarium, z rekinami, słoniem i krokodylem - w łódzkim ZOO;
- Ogród Botaniczny, Palmiarnia;
- Księży Młyn – rewitalizowane osiedle przemysłowe z XIX wieku;
- Pałac Poznańskich i zrewitalizowana Manufaktura – dawniej największa fabryka włókiennicza w Łodzi, w której Andrzej Wajda nakręcił swój najśłynniejszy film – kandydata do Oscara – „Ziemię Obiecana”;
- Aquapark Fala wraz z zapleczem rekreacyjno-parkowym;
- nowoczesna hala sportowo-widowiskowa na kilkanaście tysięcy widzów, a w niej cykliczne imprezy sportowe i kulturalne, a także koncerty światowych gwiazd;
- ponad 30 pięknych miejskich parków plus Las Łagiewnicki – największy miejski las w Polsce;
- w parkach liczne urządzenia treningowe dla dzieci i dorosłych;
- liczne hotele, w tym wiele czterogwiazdkowych;
- kilkadziesiąt festiwali i przeglądów kulturalnych rocznie;
- nowoczesna Filharmonia.

Łódź posiada bogatą historię związaną z włókiennictwem. Pierwsze wzmianki dotyczące Łodzi pochodzą z końca XIII wieku, 14 lipca 1423 roku uzyskała prawa miejskie nadane przez króla Władysława Jagiełłę. Utrzymanie zapewniał ludziom handel związany z wyrobami rzemieślniczymi. Na początku XIX wieku Łódź była nazywana miastem fabrycznym.

Przedmiotowy lokal położony jest we wschodniej części miasta na osiedlu Widzew Wschód, nieopodal ulicy Przybyszewskiego, która jest jedną z głównych ulic w mieście. Posiada bardzo dobry dostęp do podstawowych usług, handlu oraz komunikacji. W pobliżu znajdują się także 4 placówki edukacyjne. W promieniu 200 m znajduje się przystanek autobusowy, zaś tramwajowy – 700 m. Około 300 m w linii prostej dzieli od torów kolejowych. W odległości około 1,3 km znajduje się także stacja kolejowa Łódź Widzew.

Mapa 2: Bezpośrednie otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

Zdjęcia 1-2: Otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



Budynek z przedmiotowym lokalem posadowiony jest na działce nr 43 w obrębie W-20. Wejście do klatek schodowych jest od strony północnej, zamontowany został domofon. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, jest budynkiem V-kondygnacyjnym, podpiwniczonym. Budynek został oddany do użytku (zasiedlony) w 1976 roku. Zbudowany został w technologii wielkopłytywowej. W budynku są następujące instalacje: ciepła woda, zimna woda, centralne ogrzewanie, instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja kanalizacyjna. Dojazd do budynku odbywa się wewnętrzną uliczką osiedlową z kostki betonowej.

Zdjęcia 3-5: Budynek z zewnątrz i wewnątrz.



Opis lokalu mieszkalnego:

Powierzchnia użytkowa: 59,50 m²;

Kondygnacja: I kondygnacja (parter), piętro oceniono jako słabe;

Struktura lokalu: Wedle rzutu kondygnacji od spółdzielni mieszkaniowej lokal składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju. Rzut lokalu nr 62 stanowi załącznik nr 2 do operatu.

Ekspozycja okien: północno-południowa;

Balkon: tak, z okładziną z terakoty;

Opis wykończenia elementów lokalu: Lokal został udostępniony do czynności oględzin. Stolarka okienna plastikowa. Stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowa z przeszkleniem. Drzwi wejściowe do lokalu stalowe w okleinie. W 2 pokojach tynk dekoracyjny na suficie, na podłodze parkiet drewniany, a ściany malowane na gładko. W jednym z nich oraz w przedpokoju na podłodze parkiet drewniany, a ściany i sufit obłożone boazerią drewnianą. W kuchni na podłodze wykładzina PCV, ściany malowane na gładko, a na suficie kasetony. W łazience wykładzina „sztuczna trawa” na podłodze, a ściany i sufit obłożone są kasetonami. Lokal wymaga remontu. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego przyjęto jako poniżej przeciętnego.

6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny miasta Łodzi nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania i na okres analizy jest Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr VI/215/19 z dnia 06 marca 2019 r. i Uchwałą nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.). Teren działki, która zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym, w którym jest przedmiotowy lokal mieszkalny, położony jest na obszarze oznaczonym symbolem M1 – strefa ogólnomiejska, tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.

Mapa 3: Część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

M1		KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW / SYMBOL				
STREFA OGÓLNOGOSPODAROWA JEDNOSTKA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA: TERENY WIELKICH ZESPÓŁÓW MIESZKANIOWYCH		STRUKTURA PRZESTRZENNA 1. Działania urbanistyczne wspierające proces tworzenia czytelnych przestrzennie jednostek stanowiących grupy sąsiedzie, rozbicie wielkich struktur przestrzennych na mniejsze poprzez: - wprowadzanie i zagospodarowanie przestrzeni publicznych lub spółdzielczych, pełniących funkcje społeczne, w tym ciągi komunikacyjne oraz tereny zieleni urządzonej, - ograniczenie możliwości uzupełnienia zabudowy jedynie do kończenia istniejących struktur przestrzennych, - zmniejszanie lub budowę osiedliowych centrów lokalnych (rozumianych zarówno jako ośrodki usługowe jak i ulice handlowe) oraz ich czytelnego powiązania ze strukturami mieszkaniowymi. 2. Porządkowanie: - zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do struktury własności i użytkowania, - przestrzeni parkingowych. 3. Organizacja dodatkowych możliwości przemieszczania (komunikacja zbiorowa, rower).				
GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ 1. Podnoszenie jakości życia i zamieszkania. 2. Uruchomienie procesów samoorganizacji osiedla poprzez związanie użytkownika z otaczającą przestrzenią - wspieranie procesu tworzenia więzi mieszkaniowej z bezpośrednim otoczeniem zamieszkiwanej zabudowy. 3. Kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.	CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI: Obszary stanowiące istotny zasób mieszkaniowy miasta z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozmieszczonej w układach grzebleniowych lub swobodnych, o wysokiej intensywności. Charakteryzują się rozbuowaną dostępnością do infrastruktury technicznej i społecznej.	KSZTAŁTOWANIE ZIELENI 1. Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m - do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub terenów otwartych. 2. Zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako walorów od zabudowy. 3. Ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych. 4. Zwiększenie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW <table border="1" data-bbox="684 1375 1284 1438"> <tr> <td>powierzchnia biologicznie czynna</td><td>minimum 25%</td></tr> <tr> <td>intensywność zabudowy</td><td>maksimum 1,5 (brutto do całości terenu)</td></tr> </table> WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY Maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 21 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie więcej niż 25 m, z zastrzeżeniem: - zabudowy wzdłuż korytarzy drogowych o szerokości od 25 m do 35 m w liniach ograniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) - nie więcej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie więcej niż 30 m, - zabudowy wzdłuż korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach ograniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) oraz od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m - nie więcej niż 30 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie więcej niż 35 m.	powierzchnia biologicznie czynna	minimum 25%	intensywność zabudowy	maksimum 1,5 (brutto do całości terenu)
powierzchnia biologicznie czynna	minimum 25%					
intensywność zabudowy	maksimum 1,5 (brutto do całości terenu)					
PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH DOPUSZCZALNE Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej. DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAM Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.	KOMUNIKACJA Budowanie systemu komunikacji poprzez: wprowadzanie nowych ciągów komunikacyjnych, hierarchizację i separację ruchu komunikacyjnego (ruch ogólnomiejski i lokalny), uspokajanie ruchu lokalnego (priorytet komunikacji pieszej, rowerowej i zbiorowej, ograniczanie ruchu samochodowego). POLITYKA PARKINGOWA Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz minimum 15 (w strefie OWRSW) i 25 (poza tą strefą) miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług. DZIAŁANIA OPERACYJNE 1. Zapewnienie dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej. 2. Zmniejszenie udziału niezagospodarowanych przestrzeni międzyblokowych poprzez ich prywatyzację lub wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej. 3. Niedopuszczenie do wydzielania działek po obrysie budynków. 4. Zapewnienie terenom zabudowy mieszkaniowej dostępności do terenów zieleni urządzonej publicznej.					

10

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 UoGN wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

7.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

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

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

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

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z celem na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

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

W związku z powyższymi przedmiotem szacowania będzie całość prawa, a następnie udział w nim należący do upadłej.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na 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. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały spółdzielcze własnościowe lokale mieszkalne z terenu objętego Spółdzielnią Mieszkaniową im. B. Chrobrego w Łodzi o podobnych parametrach użytkowych.

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

- standard wykończenia lokalu mieszkalnego,
- piętro.

Wpływ takich cech, jak:

- funkcja lokalu (mieszkalna),
- rynek (wtórny),
- prawo do lokalu (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu),
- wysokość, konstrukcja i wiek budynku (niskie, 5-kondygnacyjne bloki z II połowy XX wieku wybudowane z wielkiej płyty),
- lokalizacja i otoczenie (osiedle Widzew Wschód w Łodzi, w kwartale pomiędzy ul. Rokicińską, Puszkina, Przybyszewskiego i Augustów, w otoczeniu zabudowa wielorodzinna, komunikacja publiczna i zaplecze usług bytowych),
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (55-60 m²),
- program użytkowy (3 pokoje, przedpokój, kuchnia, łazienka, wc)

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

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 należy podkreślić, że cechy te nie mają charakteru uniwersalnego i zależą od zbioru nieruchomości porównawczych.

Tabela 1: Opis cech rynkowych z przypisaniem każdej z cech stopni (grupy) w skali wartości.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	Przeciętny	Brak dużych śladów zużycia. Lokal niewymagający nakładów na remont, lecz jedynie ewentualnego odświeżenia.
		Poniżej przeciętnego	Widoczne znaczne ślady zużycia. Lokal wymagający nakładów na remont.
2	Piętro	Dobre	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie mniejszej uciążliwości (II piętro).
		Średnie	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie umiarkowanej uciążliwości (III piętro).
		Słabe	Lokal mieszkalny znajduje się na skrajnej kondygnacji o potencjalnie największej uciążliwości (IV piętro, parter).

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wybrany obszar geograficzny:	Osiedle Widzew Wschód w Łodzi, w kwartale zawartym pomiędzy ul. Rokicińską, Puszkina, Przybyszewskiego i Augustów.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano miniony rok (od grudnia 2023 roku). Ze względu na aktywność tego segmentu rynku do bliższej analizy przyjęto ostatnie 11 miesięcy tj. od stycznia 2024 roku do dnia oszacowania.
Analiza w zakresie wagi 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.

Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są standard wykończenia lokalu mieszkalnego, piętro, funkcja lokalu, rynek, prawo do lokalu, wysokość, konstrukcja i wiek budynku, lokalizacja i otoczenie, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, program użytkowy i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak: funkcja lokalu, rynek, prawo do lokalu, wysokość, konstrukcja i wiek budynku, lokalizacja i otoczenie, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, program użytkowy.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest standard wykończenia lokalu mieszkalnego. Istotne jest dla nabywcy, czy po zakupie będzie musiał poświęcić dodatkowe środki pieniężne na jego remont. Lokale wykończone w lepszy i nowocześniejszy sposób cechują się wyższymi cenami jednostkowymi transakcyjnymi. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych, wpływ cechy otoczenie wyniósł aż 70%. Cechą mającą wpływ na zachowania nabywców jest też piętro. W starszych blokach mieszkalnych środkowe kondygnacje są lepiej postrzegane. Z kolei, jeśli lokal znajduje się na pierwszej lub ostatniej kondygnacji, to powoduje, że narażony jest na więcej uciążliwości z tym związanych. Wpływ tej cechy wyniósł 30%.

W praktyce, budując model nieruchomości porównywalnych, wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, rzeczoznawca majątkowy kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku lokali z rynku wtórnego o funkcji mieszkalnej z terenu osiedla Widzew Wschód w Łodzi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych praw do lokali, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

9.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową skorygowaną. Wybrano cenę jednostkową zamiast łącznej, bowiem rynek lokali mieszkalnych jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę wpięrow na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Za tym idzie fakt, że mniejsze lokale należą do szybciej zbywalnych na rynku. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

- cenę jednostkową skorygowaną minimalną $C_{\min} = 6\,247,67 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną maksymalną $C_{\max} = 7\,831,18 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną średnią $C_{\text{sr}} = 6\,994,91 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 7\,831,18 \text{ zł/m}^2 - 6\,247,67 \text{ zł/m}^2 = 1\,583,50 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w tabeli nr 3.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Piętro	30%	475,05	2	237,53
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	70%	1 108,45	1	1 108,45
Suma	100%	1 583,50		

Do porównań przyjęto 3 transakcje nieruchomościami podobnymi, które w tabeli nr 2 mają numery porządkowe 3, 4 i 6. Ich cechy przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianej nieruchomości oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniany lokal	Lokal nr 3	Lokal nr 4	Lokal nr 6
Piętro	słabe	średnie	dobrze	średnie
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	poniżej przeciętnego	poniżej przeciętnego	poniżej przeciętnego	przeciętny

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości lokalowych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy, procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli 5, poniżej.

Tabela 5: Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Lokal nr 3	Lokal nr 4	Lokal nr 6
Piętro	30%	475,05	237,53	-237,53	-475,05	-237,53
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	70%	1 108,45	1 108,45	0,00	0,00	-1108,45
Suma	30%	1 583,50		-237,53	-475,05	-1 345,98
Cena jednostkowa skorygowana [zł]				6 630,91	6 655,83	7 373,62
Cena jednostkowa skorygowana z uwzględnieniem poprawek [zł]				6 393,38	6 180,78	6 027,65
Wartość 1 m ² [zł]				6 200,60		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m ²]				59,50		
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				368 935,83		

Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego została oszacowana według następującego wzoru:

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

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa lokalu,

W_{1m²} – rynkowa wartość 1 m² lokalu.

$$W_N = 59,50 \text{ m}^2 \times 6 200,60 \text{ zł/m}^2 = 368 935,83 \text{ zł}^1$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 62 położonego w Łodzi przy ul. Czajkowskiego 6, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

369 000 zł

słownie: trzysta sześćdziesiąt tysięcy złotych

8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/2 części przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicieli będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

¹ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie lokalem dla udziałowca jest trudniejsze, stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części należącego do Krzysztofa Osińskiego zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$

$$W_U = 368\,935,83 \text{ zł} \times 0,98 = 361\,557,11 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części w prawie do przedmiotu wyceny dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/2} = W_U \times \frac{1}{2}$$

$$W_{U\,1/2} = 361\,557,11 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 180\,778,55 \text{ zł}^2$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 62 położonego w Łodzi przy ul. Czajkowskiego 6, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

$$W_{U\,1/2} = 181\,000 \text{ zł}$$

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych

² **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

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 62, położonego w Łodzi przy ulicy Czajkowskiego 6 do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do lokali, których stan prawny, jak i techniczny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
2. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
3. Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 62, położonego w Łodzi przy ulicy Czajkowskiego 6, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca, wynosi:

181 000 zł

słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych.

4. 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.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

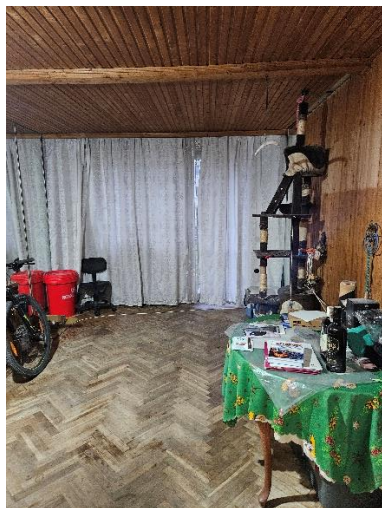
1. Potencjalny nabywca winien zapoznać się z przedmiotem wyceny oraz niniejszym operatem szacunkowym zanim podejmie ostateczną decyzję o zakupie.
2. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 04 grudnia 2024 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Przyjęte ceny są cenami netto, czyli bez podatku VAT.
6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 14 listopada 2024 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria PZU S.A. SRM0016736.
12. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.

13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń hipotecznych nieruchomości.
14. Operat zawiera 20 (słownie: dwadzieścia) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

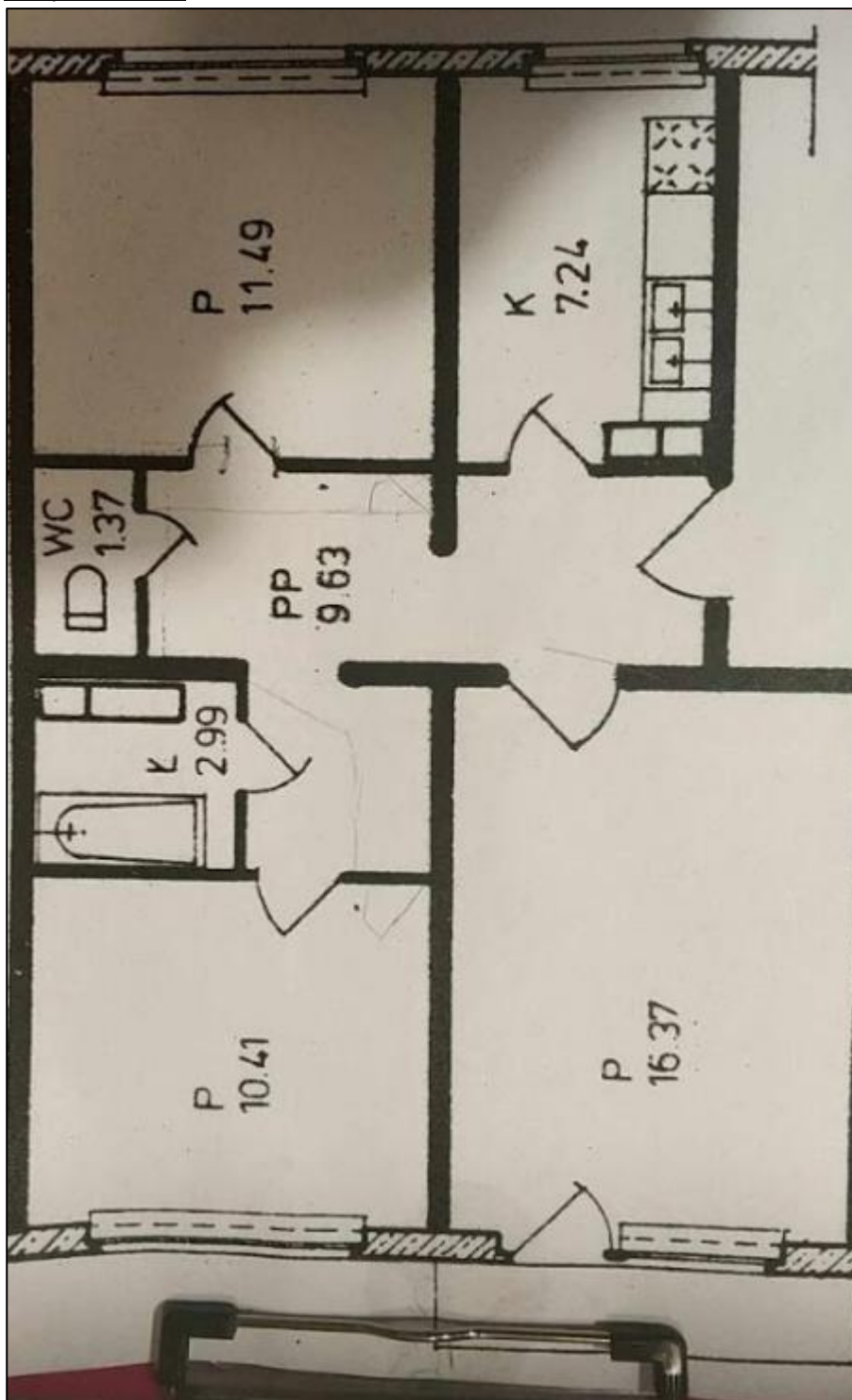
Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu mieszkalnego.





Załącznik nr 2: Rzut lokalu nr 62.



Załącznik nr 3: Kopia Postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku II Ns 416/21 z dnia 02 marca 2022 roku.

Sygnatura akt II Ns 416/21

Postanowienie

Dnia 2 marca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący sędzia Krzysztof Turbiński

Protokolant sekretarz sądowy Sylwia Łoś

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2022 roku w Łodzi na rozprawie

sprawy z wniosku Krzysztofa Igora Osińskiego

z udziałem Janusza Andrzeja Osińskiego i Kai Kingi Sowy

o stwierdzenie nabycia spadku

postanawia

stwierdzić, że spadek po Julicie Marii Szymczak- Osińskiej z domu Szymczak, córce Euzebiusza Romana i Krystyny Teresy, zmarłej w dniu 4 grudnia 2020 roku w Łodzi, mającej ostatnie miejsce zwykłego pobytu w Łodzi, na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabył syn Krzysztof Igor Osiński (syn Janusza Andrzeja) w całości.

Za zgodność z oryginałem świadczy
starszy sekretarz sądowy Włódka Włóczyńska



ODPIS ORZECZENIA

Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi
wydaje się z akt sprawy II Ns 416/21.....

Pan Krzysztof Igor Osiński

z zaznaczeniem, że orzeczenie jest:

prawomocne od dnia 10.03.2022 r.

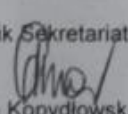
Pobrano opłat kancelaryjnych 20 zł.

Łódź, dnia 30.11.2023 r.

z upoważnienia Przewodniczącego

II Wydziału Cywilnego

Kierownik Sekretariatu


Grażyna Kopydłowska



Załącznik nr 4: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:
MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, powstańców śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016736

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

na okres: 23/06/2024 - 22/06/2025
na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR
słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN



Lidia Machalska
Staryzy Spółdzielca dla Ubezpieczeń

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

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

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