

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{6}$ CZĘŚCI SPÓŁDZIELCZEGO
WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 31,
POŁOŻONEGO PRZY UL. MONIUSZKI 60/62 W PABIANICACH, KSIĘGA
WIECZYSTA NR LD1P/00022650/8**



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Data opracowania: 20 grudnia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{6}$ CZĘŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 31, POŁOŻONEGO PRZY UL. MONIUSZKI 60/62 W PABIANICACH, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1P/00022650/8

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{6}$ części spółdzielczego własnościowego prawa (ograniczone prawo rzeczowe w sensie art. 244 Kodeksu cywilnego) do lokalu mieszkalnego nr 31, położonego w Pabianicach, w budynku wielorodzinnym przy ul. Moniuszki 60/62. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal, jest budynkiem 5-kondygnacyjnym.

Lokal usytuowany jest na I kondygnacji (parter) i składa się z 2 pokoiów, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 46,43 m² – zgodnie z informacją z Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje w wysokości $\frac{1}{6}$ części Dariuszowi Micewiczowi (s. Anatola i Urszuli), który nabył to prawo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, nr rep. 557/2021, z dnia 2021-01-26, zgodnie z danymi z księgi wieczystej nr LD1P/00022650/8.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w budynku w Pabianicach przy ul. Moniuszki 60/62 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w Pabianicach przy ul. Moniuszki 60/62, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1P/00022650/8, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_{R \frac{1}{6}} = 38\,500 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści osiem tysięcy pięćset złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

<i>Data sporządzenia operatu</i>	20 grudnia 2024 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	19 grudnia 2024 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	14 listopada 2024 r.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć</i>	14 listopada 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	6
6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	9
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
7.1 Wybór metodologii wyceny	12
7.2 Sposób wyceny	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
9.1 Określenie trendu czasowego	16
9.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	16
9.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części przedmiotowej nieruchomości	18
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	19
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
2. Rzut lokalu nr 31 z Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 31;
- b) położenie lokalu: Pabianice, ul. Moniuszki 60/62;
- c) powierzchnia lokalu: 46,43 m²;
- d) usytuowanie lokalu: I kondygnacja (parter);
- e) ekspozycja okien: północno-południowa;
- f) numer księgi wieczystej: LD1P/00022650/8.

Zakres wyceny

- rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{6}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w budynku w Pabianicach przy ul. Moniuszki 60/62 należący do Dariusza Micewicza;
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w budynku w Pabianicach przy ul. Moniuszki 60/62 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenia otrzymane w dniu 06 listopada 2024 roku od syndyka masy upadłości Dariusza Micewicza, pana Huberta Sidowskiego, który prowadzi kancelarię komorniczą nr VI w Pabianicach (95-200) przy ul. Warszawskiej 44/50. Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp-s/915/2024.

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 14 listopada 2024 roku.
3. Uchwała nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice.
4. Pismo z dnia 19.11.2024 roku otrzymane od Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Rzut lokalu nr 31 w budynku przy ulicy Moniuszki 60/62 z Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Dane z portali: <http://pabianice.geoportal2.pl>; <https://pabianicemiasto.mapmaker.online/>; <https://www.openstreetmap.org/>;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa).
8. Informacje o budynku z przedmiotowym lokalem uzyskane od Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
10. Baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu</i>	20 grudnia 2024 r.
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	19 grudnia 2024 r.
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	14 listopada 2024 r.
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć</i>	14 listopada 2024 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- księga wieczysta nr LD1P/00022650/8

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: miejscowość Pabianice

Ulica: Moniuszki

Numer budynku: 60/62

Numer lokalu: 31

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): izba – 3

Kondygnacja: 1,0

Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer obrębu ewidencyjnego, numer działki ewidencyjnej):
P-12, 3/1¹

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): nie

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 46,4000 m² (2)

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa

Dział II: Własność

Uprawnienie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{4}{6}$ części Urszuli Jadwidze Micewicz (c. Fryderyka i Alfredy), która nabyła to prawo na podstawie: decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 1990-01-03 wydane przez Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową; odpisu aktu małżeństwa nr 91/1963 wydanego przez USC Pabianice; aktu poświadczenia dziedziczenia, nr rep. 557/2021, z dnia 2021-01-26;
- po $\frac{1}{6}$ części Dariuszowi Micewiczowi (s. Anatola i Urszuli) oraz Markowi Micewiczowi (s. Anatola i Urszuli), którzy nabyli to prawo na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia, nr rep. 557/2021, z dnia 2021-01-26.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

¹ Wkradła się pomyłka. Budynek położony jest na działce o numerze ewidencyjnym 3/11.

² Według pisma ze spółdzielni mieszkaniowej powierzchnia lokalu wynosi 46,43 m². Podmiot dysponuje dokumentacją, na podstawie której udzielił niniejszej informacji, w związku z tym przyjęto tę powierzchnię użytkową przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Brak wpisów.

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Miasto Pabianice jest gminą miejską położoną w centralnej części województwa łódzkiego, na terenie powiatu pabianickiego. Powierzchnia miasta wynosi 32,9 km². Pabianice leżą w Łódzkim Obszarze Metropolitalnym i są największym pod względem liczby ludności satelitą Łodzi. Bliskość Łodzi zawsze była ważnym czynnikiem mającym wpływ na rozwój Pabianic.

Pabianice są korzystnie położone pod względem komunikacyjnym: przez miasto przebiega droga krajowa nr 14 w kierunku Czech, a także droga wojewódzka nr 485 (Pabianice-Belchatów). W odległości 10 km od centrum miasta przebiega trasa szybkiego ruchu łącząca Łódź z Katowicami oraz z Bielsko-Białą. Miasto położone jest również przy jednym z głównych szlaków komunikacji kolejowej. Linia kolejowa przebiegająca przez miasto daje możliwość dotarcia do wielu miast w Polsce. Interesująco wyglądają plany inwestycyjne w rozwoju komunikacyjnym regionu z racji na jego centralne położenie. Na obrzeżach Łodzi, w odległości niespełna 10 km od Pabianic, funkcjonuje lotnisko im. W. Reymonta. Odbywają się z niego regularne loty do wielu europejskich miast.

W Pabianicach znajduje się zdecydowana większość instytucji i urzędów obsługujących mieszkańców miasta i powiatu. Profil działalności gospodarczej w mieście jest zróżnicowany, przeważają podmioty prowadzące handel i działalność produkcyjno-usługową. W strukturze działalności gospodarczej dominują przedsiębiorstwa średnie i mikro z sektora prywatnego. Przeważa działalność gospodarcza prowadzona przez osoby fizyczne. Jednocześnie prowadzi tu działalność kilka dużych firm produkcyjnych, w tym z kapitałem zagranicznym.

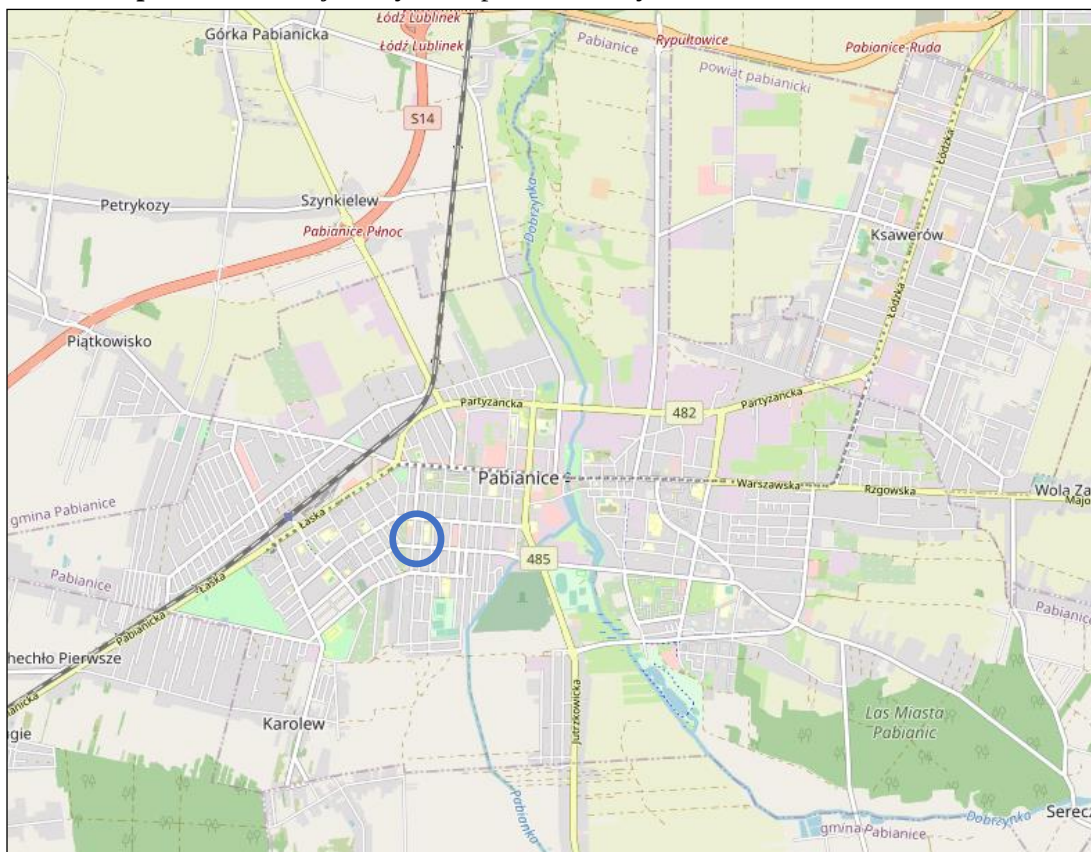
Przedmiotowy lokal położony jest w zachodniej części miasta. Posiada bardzo dobry dostęp do podstawowych usług, handlu oraz komunikacji. W pobliżu znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, plac zabaw, przedszkole, siedziba hufca ZHP, ogrody działkowe, Środowiskowy Dom Samopomocy. Przed budynkiem znajduje się przystanek autobusowy, a tramwajowy w odległości około 550 m. W odległości około 1,4 km znajduje się także pabianicki dworzec kolejowy.

Mapa 1: Lokalizacja Pabianic na tle aglomeracji łódzkiej.



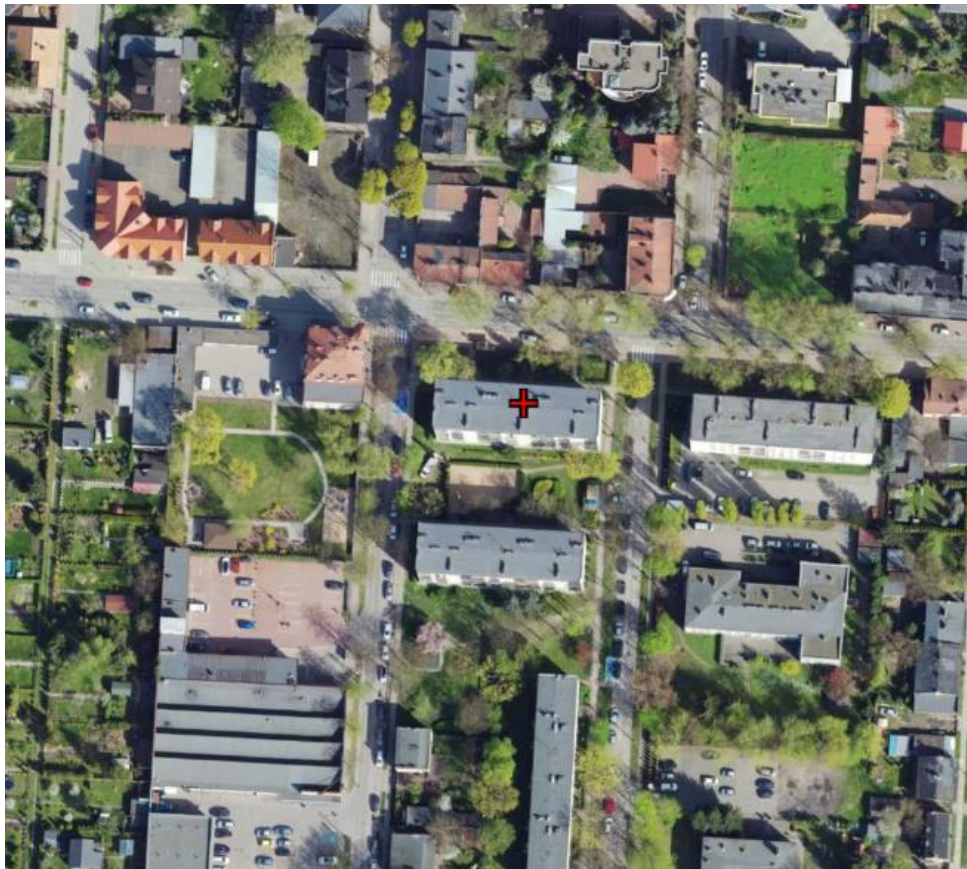
Źródło: <https://dzienniklodzki.pl/metropolia-lodzka-opinie-samorzadowcow/ar/359650>

Mapa 2: Lokalizacja budynku z przedmiotowym lokalem na terenie Pabianic.



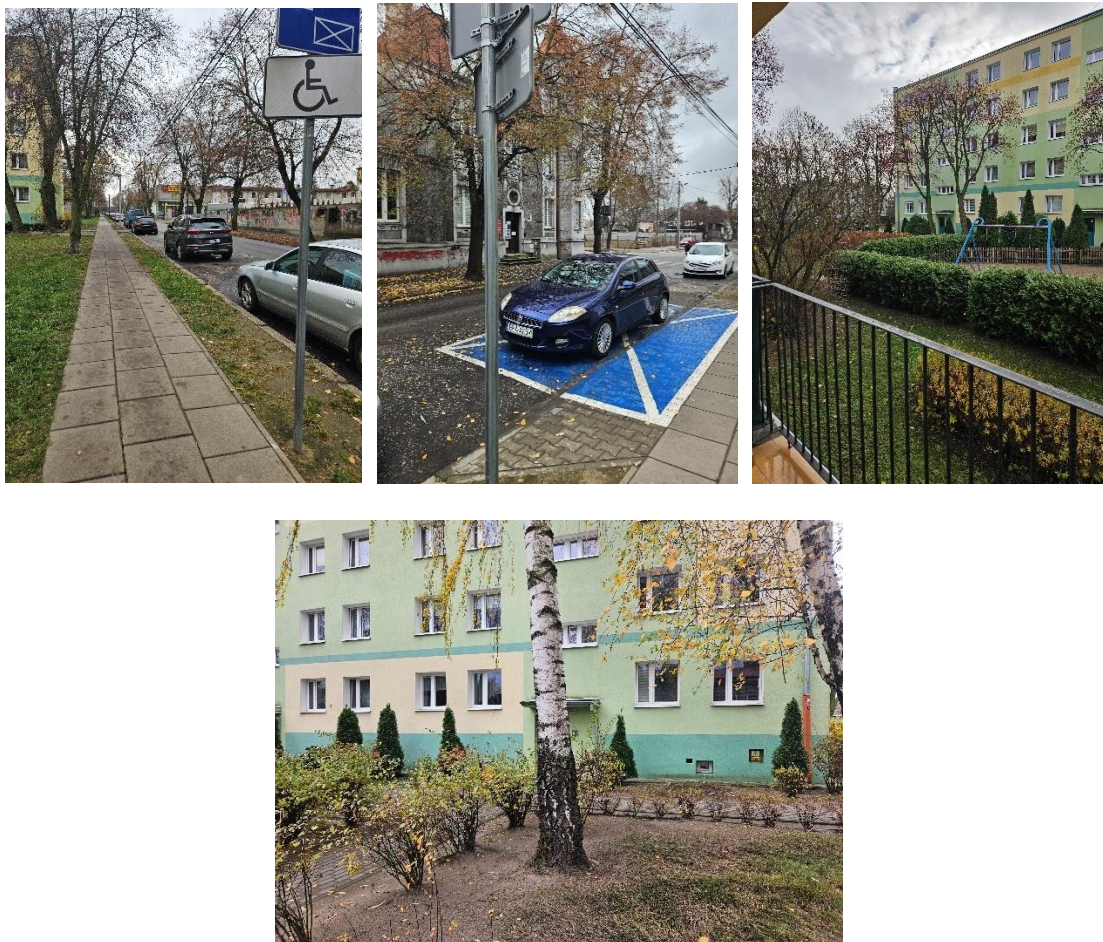
Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Mapa 3: Bezpośrednie otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem na terenie Pabianic.



Źródło: <http://pabianice.geoportal2.pl>

Zdjęcia 1-4: Otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



Budynek z przedmiotowym lokalem posadowiony jest na działce nr 3/11 w obrębie P-12. Wejście do klatek schodowych jest od strony północnej. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, jest budynkiem V-kondygnacyjnym, podpiwniczonym. Przedmiotowy lokal znajduje się na parterze (I kondygnacja). Budynek został oddany do użytku (zasiedlony) w 1971 roku. Zbudowany został w technologii tradycyjnej. W budynku są następujące instalacje: centralna ciepła woda, centralna zimna woda, centralne ogrzewanie, instalacja gazowa, instalacja elektryczna, instalacja AZART, instalacja domofonowa, instalacja odgromowa, instalacja kanalizacyjna. Budynek przeszedł termomodernizację w 2017 roku.

Zdjęcia 5-6: Budynek z zewnątrz.



Opis lokalu mieszkalnego

Powierzchnia użytkowa: 46,43 m², powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego oceniono jako bardzo dobrą;

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

Loggia: występuje, z okładziną z terakoty;

Struktura lokalu: Wedle rzutu kondygnacji od spółdzielni mieszkaniowej i z księgi wieczystej lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju. Rzut lokalu nr 31 wraz z powierzchniami pomieszczeń stanowi załącznik nr 2 do operatu.

Ekspozycja okien: północno-południowa;

Opis wykończenia elementów lokalu: Lokal został udostępniony do czynności oględzin. Stolarka okienna plastikowa. Drzwi wejściowe do lokalu stalowe w okleinie drewnopodobnej. Stolarka drzwiowa wewnętrzna stara typowa płycinowa z przeszkleniami. W kuchni terakota na podłodze, a ściany malowane na gładko z elementami glazury. W łazience terakota na podłodze, a ściany malowane na gładko z elementami glazury. W przedpokoju i pokojach na podłodze drewniana klepka parkietowa o znacznym stopniu zużycia. W przedpokoju boazeria na ścianach i suficie. W pokojach ściany malowane na gładko, miejscami z boazerią. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego przyjęto przeciętny.

6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Zgodnie z Ustawą 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.

Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice. W powyższym dokumencie planistycznym działka gruntu nr 3/11 w obrębie P-12 leży na terenie oznaczonym symbolem A.10.2 w zespole terenów A.10/MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Mapa 4: Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice.



Źródło: <https://pabianicemiasto.mapmaker.online/>

„§15. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) garaże, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) zieleń i urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) wyklucza się: prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej, hurtowego handlu) zarówno w budynkach, jak i poza nimi, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej);

2) warunki podziału terenów na działki:

- a) dopuszcza się podział terenu, wówczas gdy działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 1500 m²,
 - będzie przylegać do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub ulicy wewnętrznej (osiedlowej) zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych;

3) warunki zagospodarowania terenu, działki:

- a) warunkiem lokalizacji projektowanej zabudowy jest wyprzedzająca bądź równoległa budowa infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci elektroenergetycznej) powiązanej z systemami miejskimi,
- b) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy 0,6 dla terenu, działki wydzielonej w ramach terenu,
- c) obowiązuje min. 20% powierzchni terenu, działki wydzielonej w ramach terenu jako powierzchnia biologicznie czynna,
- d) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni z zaleceniem jej wzbogacenia,
- e) obowiązuje kształtowanie wewnętrznego systemu przyrodniczego poprzez tworzenie zielonych wnętrz osiedlowych oraz ciągów pieszych i rowerowych z towarzyszącą zielenią łączących te wnętrza z sąsiednimi terenami oraz terenami tworzącymi system przyrodniczy miejski,
- f) dla istniejących działek obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w Rozdziale II, §9 pkt. 5,
- g) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży wielopoziomowych,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - zespołów garaży (min. 8 garaży),
 - placów parkingowych,
- h) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego lub garażu na 2 mieszkania w ramach działki lub terenu,
- i) dla usług obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla pracowników lub klientów w ilości minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w ramach działki lub terenu,

- j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt. 1 lit.: a, b, c, d dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują warunki zagospodarowania działek oraz zabudowy ustalone w Rozdziale III, §16,
 - c) dla istniejącej zabudowy usługowej o uciążliwości niewykraczającej poza obiekt obowiązują warunki zagospodarowania działki oraz dla zabudowy ustalone w Rozdziale III, §22,
 - d) dla pozostałej zabudowy o przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt. 4 lit.: a, b, c przebudowa, rozbudowa, nadbudowa uwarunkowane są dostosowaniem do wymogów planu, do czasu zmiany przeznaczenia lub zasięgu uciążliwości obowiązuje zakaz utrwalania (przebudowy) oraz zwiększania istniejącego stanu zabudowy (kubatury i powierzchni),
 - e) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w pkt 4 lit.: a, b mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji,
 - f) dla budynków wciągniętych do rejestru zabytków, wymienionych w §8 ust.1 pkt. 1 lit. a oraz wciągniętych do ewidencji zabytków wymienionych w Rozdziale II, §8 ust.1 pkt.1 lit. b obowiązują przepisy z zakresu ochrony dóbr kultury oraz uzgodnienie wszelkich zmian z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy: obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
- obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy lub nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone poprzez przedłużenie frontowej linii istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie bądź na sąsiednich działkach zabudowy o podobnej funkcji i gabarytach, w przypadku braku takiej zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach od linii rozgraniczającej ulic: głównych (KD-G) – 15 m, zbiorczych (KD-Z) – 8 m, lokalnych (KD-L), dojazdowych (KD-D) i wewnętrznych (KDW) – 5 m,
 - jednorodne zespoły zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez zastosowanie zharmonizowanej z sąsiedztwem wysokości obiektów, ujednoliconych materiałów wykończeniowych, kolorystyki elewacji, kształtu dachu,
 - minimalna wysokość budynków 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynków 11 kondygnacji,
 - dopuszcza się lokalizację usług, handlu, biur w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku,
 - dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów wolnostojących lub dobudowanych do istniejących budynków po dokonaniu analizy urbanistycznej w zakresie i zasięgu określonych przez Architekta Miasta,
 - dopuszcza się realizację miejsc garażowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego ze wspólnym wjazdem garażowym (w przypadku lokalizacji od strony ulicy miejskiej) lub z pojedynczymi wjazdami (w przypadku lokalizacji od podwórka),
 - w przypadku lokalizacji garaży w parterze należy wycofać budynek minimum o 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy; nie przewiduje się bezpośrednio zjazdów z garaży na ulice,

- dopuszcza się lokalizację parterowych wolnostojących budynków stacji transformatorowych,
- obowiązuje zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
- obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych.”

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 rozeznaniem 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 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 Pabianicką Spółdzielnią Mieszkaniową o podobnych parametrach użytkowych.

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

- standard wykończenia lokalu mieszkalnego,
- piętro,
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:

- funkcja lokalu (mieszkalna),
- rynek (wtórny),
- lokalizacja (część miasta Pabianice na zachód od osi wyznaczonej przez drogę wojewódzką nr 485),
- wysokość budynku (niższe bloki mieszkalne, o maks. 5 kondygnacjach nadziemnych),
- prawo do lokalu (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu),
- wiek budynku (lata 60.-70. XX wieku),
- konstrukcja budynku (tradycyjna),
- dostęp do komunikacji miejskiej (w promieniu 400 m),
- otoczenie (dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w otoczeniu zapewnione zaplecze usług bytowych)

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	Dobry	W pokojach ściany, sufity – gładzie w dobrym stanie, podłogi – panele/parkiet w dobrym stanie – brak widocznych śladów użytkowania, podłogi kuchnia, łazienka, wc terakota w dobrym stanie, kuchnia, łazienka, wc ściany wyłożone glazurą w dobrym stanie, w przedpokoju szafa w zabudowie trwałej. Stolarka drzwiowa w mieszkaniu i wewnątrz klatkowa wymieniona na nowego typu. Grzejniki nowego typu lub stare odnowione. Okna nowe drewniane lub PCV. Brak widocznych śladów zużycia. Lokal niewymagający nakładów na remont, lecz jedynie ewentualnego odświeżenia.
		Przeciętny	Minimum 3 z cech z opisu stanu „dobry” jest niespełnione.
2	Piętro	Bardzo dobre	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie najmniejszej uciążliwości (I-II piętro).
		Dobre	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie umiarkowanej uciążliwości (III piętro).
		Średnie	Lokal mieszkalny znajduje się na skrajnej kondygnacji o potencjalnie największej uciążliwości (IV piętro, parter).
3	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z przedziału 40,00-49,99 m ² .
		Dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z przedziału 50,00-60,00 m ² .

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wybrany obszar geograficzny:	Miasto Pabianice, część miasta na zachód od osi wyznaczonej przez drogę wojewódzką nr 485.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano minione 2 lata od daty wyceny. Ze względu na aktywność tego segmentu rynku do bliższej analizy przyjęto ostatnie 11 miesięcy tj. od lutego 2024 roku do dnia oszacowania.
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.

Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są standard wykończenia lokalu mieszkalnego, piętro, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, funkcja lokalu, rynek, lokalizacja, wysokość budynku, prawo do lokalu, wiek budynku, konstrukcja budynku, dostęp do komunikacji miejskiej, otoczenie 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, lokalizacja, wysokość budynku, prawo do lokalu, wiek budynku, konstrukcja budynku, dostęp do komunikacji miejskiej, otoczenie.

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 55%. Ważna jest również powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego. Mniejsze mieszkania są dużo łatwiej zbywalne na rynku, bo jest na nie większy popyt wywołany poziomem kapitałochłonności. Wpływ tej cechy określa się na 25%. Ostatnią cechą mającą wpływ na zachowania nabywców jest 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 20%.

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 centralnej i zachodniej części miasta Pabianice zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych praw do lokali, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Tabela 2: Ceny transakcyjne praw do lokali o funkcji mieszkalnej z rynku wtórnego.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł]	Pow. użytkowa lokalu mieszkalnego [m ²]	Piętro	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego
1.	16.02.2024	Cicha 37	248 000,00	5 178,00	47,89	I	przeciętny
2.	12.03.2024	Orla 48	240 000,00	5 298,00	45,3	I	przeciętny

3.	28.02.2024	Skłodowskiej 17	266 000,00	5 331,00	49,9	V	przeciętny
4.	15.05.2024	Matejki 49	255 000,00	5 335,00	47,8	II	przeciętny
5.	18.07.2024	Niecała 3	295 000,00	5 340,00	48,5	P	przeciętny
6.	12.08.2024	Skłodowskiej 17	225 000,00	5 369,00	41,9	II	przeciętny
7.	25.09.2024	Cicha 37	260 000,00	5 375,00	48,37	II	przeciętny
8.	27.08.2024	Wileńska 35	259 000,00	5 581,00	46,4	I	przeciętny
9.	12.03.2024	Matejki 37	269 000,00	5 679,00	47,37	II	przeciętny
10.	18.09.2024	Moniuszki 60-62	270 000,00	5 842,00	46,21	IV	przeciętny
11.	24.10.2024	Moniuszki 114-116	350 000,00	6 024,00	58,1	III	dobry
12.	22.04.2024	Wyszyńskiego 7	310 000,00	6 142,00	50,47	III	dobry
13.	23.05.2024	Wileńska 3	290 000,00	6 297,00	46,05	IV	dobry
14.	11.06.2024	Moniuszki 60-62	300 000,00	6 469,00	46,37	I	dobry

$C_{\min}$ –  $C_{\max}$ – 

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej znajdujących się w niskich, murowanych blokach mieszkalnych w centralnej i zachodniej części Pabianic, które zostały zanotowane na rynku w 2024 roku. Przeprowadzona analiza cen jednostkowych transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od stycznia 2024 roku na obszarze poddanym badaniu nie odnotowano trendu zmiany cen jednostkowych nieruchomości lokalowych. Wyniósł on około 0% - wzrosty rekompensowały spadki. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu lokalami mieszkalnymi z rynku wtórnego.

9.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną. Wybrano cenę jednostkową zamiast łącznej, bowiem rynek lokali mieszkalnych jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę wpierrw 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 transakcyjną minimalną $C_{\min} = 5\,178,00 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową transakcyjną maksymalną $C_{\max} = 6\,469,00 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową transakcyjną średnią $C_{\text{sr}} = 5\,661,43 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6\,469,00 \text{ zł/m}^2 - 5\,178,00 \text{ zł/m}^2 = 1\,291,00 \text{ zł/m}^2$$

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]
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	55%	710,05	1	710,05
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	25%	322,75	1	322,75

Piętro	20%	258,2	2	129,10
Suma	100%	1 291,00		

Do porównań przyjęto 5 transakcji nieruchomościami podobnymi, które w tabeli nr 2 mają numery 1, 4, 7, 10, 14. Ich cechy przedstawiono w tabeli nr 4.

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

Cechy	Wyceniany lokal	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 7	Nieruchomość nr 10	Nieruchomość nr 14
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny	dobry
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Piętro	średnie	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	średnie	bardzo dobre

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 nr 5.

Tabela 5: Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 7	Nieruchomość nr 10	Nieruchomość nr 14
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	55%	710,05	710,05	0,00	0,00	0,00	0,00	-710,05
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	25%	322,75	322,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Piętro	20%	258,20	129,10	-258,20	-258,20	-258,20	0,00	-258,20
Suma	100%	1 291,00		-258,20	-258,20	-258,20	0,00	-968,25
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				5 178,00	5 335,00	5 375,00	5 842,00	6 469,00
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				4 919,80	5 076,80	5 116,80	5 842,00	5 500,75
Wartość 1 m² [zł]				5 291,23				
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m²]				46,43				
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				245 671,81				

Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego została oszacowana według następującego wzoru:

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

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa lokalu,

W_{1m}² – rynkowa wartość 1 m² lokalu.

$$W_N = 46,43 \text{ m}^2 \times 5\,291,23 \text{ zł/m}^2 = 245\,671,81 \text{ zł}^3$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w Pabianicach przy ul. Moniuszki 60/62, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1P/00022650/8, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

246 000 zł

słownie: dwieście czterdzieści sześć tysięcy złotych

9.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{6}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana. Poniższy opis dla ułatwienia opisywania specyfiki udziału w prawie odnoszą się do własności, lecz także w przypadku powyższego ograniczonego prawa rzeczowego znajdują odzwierciedlenie, bowiem udziały w prawie stanowią ograniczenie.

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 współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa, jednak nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do np. wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. 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 $\frac{1}{6}$ 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 $\frac{1}{6}$ części należącego do upadłego Dariusza Micewicza 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:

³ **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.

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

$$W_U = 245\,671,81 \text{ zł} \times 0,90 = 230\,931,50 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa do przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/6} = W_U \times \frac{1}{6}$$

$$W_{U\,1/6} = 230\,931,50 \text{ zł} \times \frac{1}{6} = 38\,488,58 \text{ zł}^4$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 położonego w Pabianicach przy ul. Moniuszki 60/62, ujawnionego w księdze wieczystej nr LD1P/00022650/8, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

$$W_{U\,1/6} = 38\,500 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści osiem tysięcy pięćset 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 przedmiotowego lokalu 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 $\frac{1}{6}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 31 o powierzchni użytkowej 46,43 m², położonego w Pabianicach w budynku wielorodzinnym przy ulicy Moniuszki 60/62, ujawniona w księdze wieczystej nr LD1P/00022650/8, obliczona na dzień 19 grudnia 2024 roku, określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_{U\,1/6} = 38\,500 \text{ zł}$$

słownie: trzydzieści osiem tysięcy pięćset 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

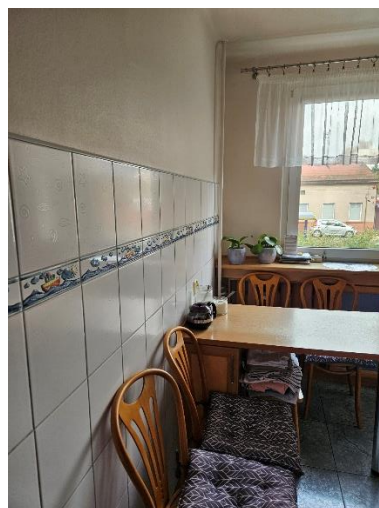
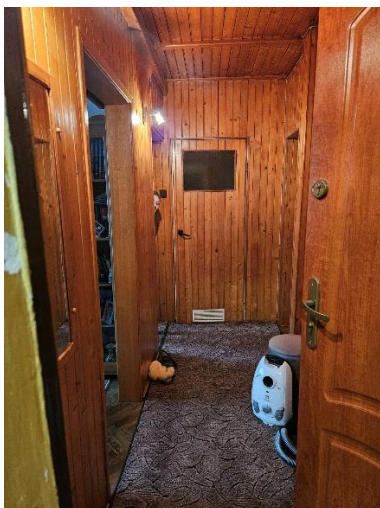
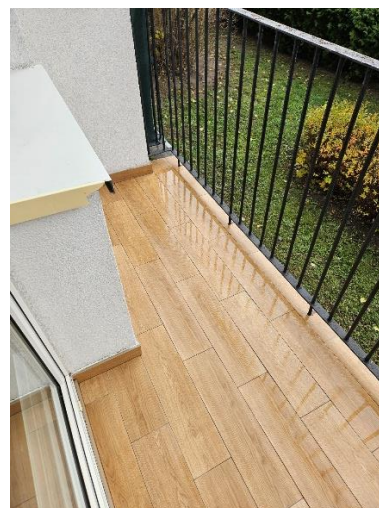
1. Potencjalny nabywca winien zapoznać się z przedmiotem wyceny oraz niniejszym operatem szacunkowym zanim podejmie ostateczną decyzję o zakupie.

⁴ **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.

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 19 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 przedmiotowego lokalu mieszkalnego.



Załącznik nr 3: 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
Stawany 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.iexpert.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.