

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI ¼ CZĘŚCI SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO
LOKALU MIESZKALNEGO NR 42, POŁOŻONEGO PRZY UL. DĄBROWSKIEGO 44A W ŁODZI,
W OBREBIE G-6, KSIĘGA WIECZYSTA LD1M/00239662/6**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;



*Milena
Wieczorek*

Data opracowania: 26 KWIETNIA 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU ¼ CZĘŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NR 42, POŁOŻONEGO PRZY UL. DĄBROWSKIEGO 44A W ŁODZI, W OBRĘBIE G-6, KSIĘGA WIECZYSTA LD1M/00239662/6

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości ¼ części spółdzielczego własnościowego prawa (ograniczone prawo rzeczowe w sensie Art. 244 k.c.) do lokalu mieszkalnego nr 42, położonego w obrębie G-6 w Łodzi, w budynku wielorodzinnym przy ul. Dąbrowskiego 44a. Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal, jest budynkiem V-kondygnacyjnym.

Lokal usytuowany jest na I kondygnacji (parter) i składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, oraz łazienki i ubikacji o łącznej powierzchni użytkowej **37,64 m²** – zgodnie z informacją ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa”.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje w udziale

- ¼ części – [REDAKTED] który nabyły te prawa na podstawie umowy zamiany, akt notarialny nr rep 3038/1996, z dnia 1996-10-16, Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, II NS 1387/01, z dnia 2001-11-12 oraz na podstawie odpisu skróconego aktu małżeństwa z dnia 2017-03-08
- ¼ części [REDAKTED] który nabyły te prawa na podstawie umowy zamiany, akt notarialny nr rep 3038/1996, z dnia 1996-10-16, Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, II NS 1387/01, z dnia 2001-11-12

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/4 części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 położonego w budynku przy ulicy Dąbrowskiego 44a w Łodzi dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa udziału ¼ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 położonego w Łodzi przy ul. Dąbrowskiego 44a, oszacowana dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

W_R = 41 000 zł

słownie: czterdzieści jeden tysięcy złotych.

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

Data sporządzenia operatu:	26 kwietnia 2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22 kwietnia 2021 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	22 kwietnia 2021 r.
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	22 kwietnia 2021 r.

6. Autor operatu: Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe numer 5726;



Milena
Wieczorek

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno – prawne	4
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	10
7.1 Wybór metodologii wyceny	10
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
9.1 Określenie trendu czasowego	16
9.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym	16
9.3. Oszacowanie wartości rynkowej ułamkowego udziału w wysokości ¼ części nieruchomości	18
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	19
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20

Załączniki:

1. Rzut lokalu nr 42 uzyskany ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa”.
2. Kopia polis ubezpieczeniowych OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości.

- a. rodzaj nieruchomości: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 42;
- b. położenie lokalu: Łódź, ul. Dąbrowskiego 44a;
- c. powierzchnia lokalu: 37,64 m²;
- d. usytuowanie lokalu: parter (I kondygnacja);
- e. ekspozycja okien: zachód;
- f. KW nieruchomości: LD1M/00239662/6.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział $\frac{1}{4}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 położonego w budynku w Łodzi przy ulicy Dąbrowskiego 44a;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostały udział $\frac{3}{4}$ części należący do współwłaściciela.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{4}$ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 położonego w budynku przy ulicy Dąbrowskiego 44a w Łodzi dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości Huberta Sidowskiego.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11..) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1465, 2127, z 2021 r. poz. 11.) - UoSM;
3. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204.) - UKWiH;
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 nr 207, poz. 2109, z późn. zm.) -RWNSOS;
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320..) - KC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11.);
7. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320.).

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 22 kwietnia 2021 roku;
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIXI/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.;
4. Zaświadczenie SM „Dąbrowa” z dnia 24 marca 2016 roku;
5. Rzut lokalu nr 42 uzyskany ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Dąbrowa”.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (ŁOG w Łodzi);

7. Przegląd aktów notarialnych z zasobów SM „Dąbrowa”;
8. Informacje o budynku z przedmiotowym lokalem uzyskane od SM „Dąbrowa”;
9. Badanie księgi wieczystej LD1M/00239662/6 z dnia 22 kwietnia 2021 roku;
10. Łódzki System Informacji o Terenie prowadzony przez Łódzki Ośrodek Geodezji przy Urzędzie Miasta Łodzi – mapy;
11. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
12. Baza danych dotyczących cen nieruchomości Walor.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>26 kwietnia 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>22 kwietnia 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>22 kwietnia 2021 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>22 kwietnia 2021 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr LD1M/00239662/6

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: miejscowość Łódź, Łódź - Górna

Ulica: Dąbrowskiego 44a , m. 42

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny.

Opis lokalu: pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka z ubikacją - 1, przedpokój - 1

Kondygnacja: I

Przyłączenie: LD1M / 00172210/ 5

Odrębność: nie

Pole powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 37,64 m²

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dąbrowa” w Łodzi

Dział II: Własność

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje w udziale

- ¼ części – [REDAKTOR] który nabyły te prawa na podstawie umowy zamiany, akt notarialny nr rep 3038/1996, z dnia 1996-10-16, Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, II NS 1387/01, z dnia 2001-11-12 oraz na podstawie odpisu skróconego aktu małżeństwa z dnia 2017-03-08
- ¾ części [REDAKTOR] który nabyły te prawa na podstawie umowy zamiany, akt notarialny nr rep 3038/1996, z dnia 1996-10-16, Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, II NS 1387/01, z dnia 2001-11-12

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Hipoteka przymusowa wysokości 115 214,06 (sto piętnaście tysięcy dwieście czternaście 06/100) złotych tytułem zabezpieczenia należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi.

Hipoteka przymusowa wysokości 13 610,33 (trzydzieści sześćset dziewięć 33/100) złotych tytułem zabezpieczenia należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Łodzi Inspektorat w Łodzi.

Hipoteka przymusowa wysokości 32 400,00 (trzydzieści dwa tysiące czterysta zł) złotych tytułem zabezpieczenia należności objętej tytułem wykonawczym na rzecz Kredyt Inkaso Portfolio Investments (Luxemburg) S.A.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisu

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Szacowana nieruchomość znajduje się na terenie osiedla administracyjnego Chojny Dąbrowa. Chojny-Dąbrowa to osiedle administracyjne w południowej części Łodzi w dzielnicy Górna. Jest pierwszym pod względem liczby mieszkańców osiedlem administracyjnym Łodzi (50 952 mieszkańców). Swoim zasięgiem odpowiada obszarom SIM: Chojny i Dąbrowa. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze SIM Dąbrowa. Była to dawna podłódzka wieś, obecnie osiedle w południowej części miasta, na Górnej.

Pod koniec XIX wieku Dąbrowa zaczęła się niezmiernie intensywnie urbanizować. Powstały zakłady przemysłowe, zaczęła się parcelacja lasów i pól oraz ziem należących do chłopów. W jej rezultacie powstało drugie, co do wielkości przedmieście Łodzi, którego centralnym placem był Czerwony Rynek. W 1906 roku władze carskie włączyły do miasta sąsiadujące z nią tereny, wśród nich Dąbrówkę oraz Chojny Kolonię. Dąbrowa została przyłączona do Łodzi w 1915 roku.

Po I wojnie światowej, powstawać zaczęły na Chojnach i Dąbrowie całe osady domków jednorodzinnych oraz gospodarstw ogrodniczych, (zamieszkało tu wielu tramwajarzy).

W latach 1960–1975 zbudowano wielkie osiedle mieszkaniowe. Wywłaszczono licznych gospodarzy i ogrodników oraz wielu właścicieli domków jednorodzinnych. Projektantami osiedla w wyniku konkursu zorganizowanego przez Komitet do Spraw Urbanistyki i Architektury zostali mgr inż. Czesław Kaźmierski i mgr inż. arch. Bolesław Tatarzewicz. Na południe od istniejącej ulicy Dąbrowskiego powstało osiedle Dąbrowa I, a na północ Dąbrowa II. Projektowane osiedle miało liczyć około 50000 mieszkańców, w tym Dąbrowa I aż 30000. Pierwsze budynki mieszkalne powstały w rejonie ulic Zapolskiej i Umińskiego w systemie szkieletowym. Następnie budowano już w systemie wielkiej płyty. Budynki na całym osiedlu wykonało specjalnie powołane w tym celu Przedsiębiorstwo Budownictwa Wielkopłytowego „Dąbrowa”.

Mapa 1 i 2: Lokalizacja ogólna i szczegółowa nieruchomości.

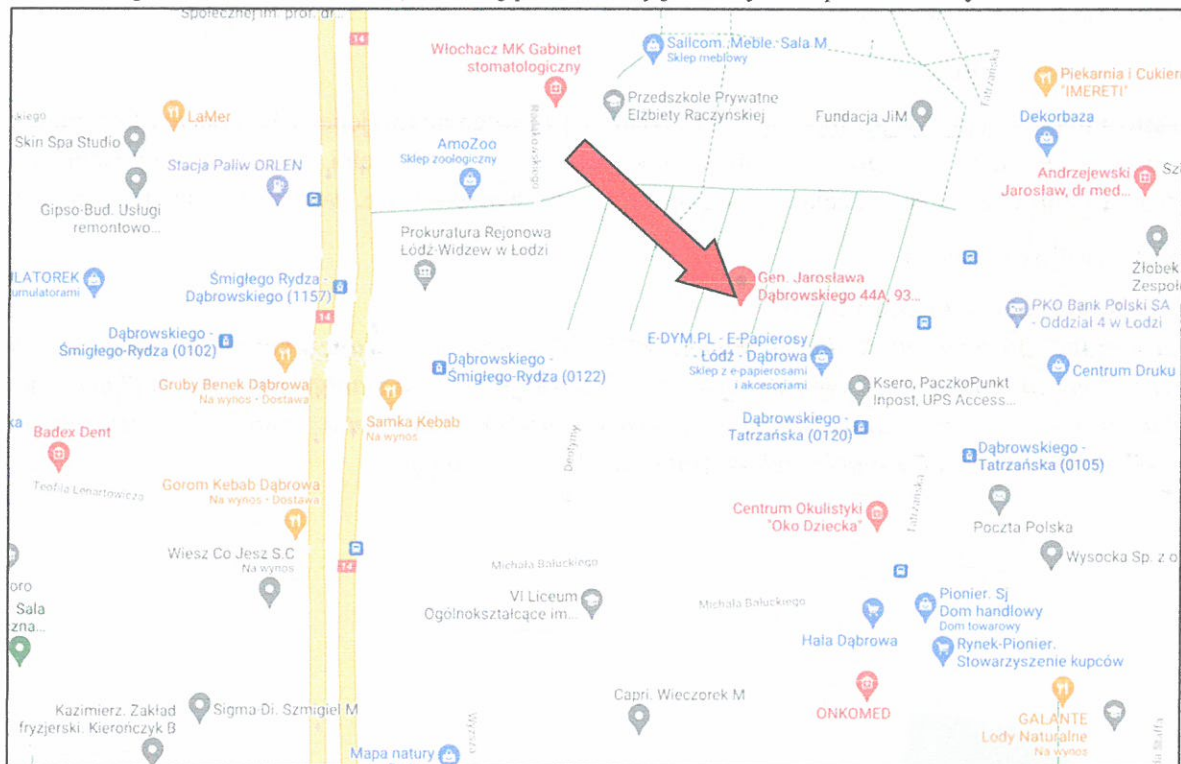


Budynek z przedmiotowym lokalem usytuowany jest bezpośrednio przy ulicy Dąbrowskiego. Budynek usytuowany prostopadle do ulicy Dąbrowskiego. Dojazd pod budynek uliczką osiedlową wzdłuż ulicy Dąbrowskiego.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią budynki wielorodzinne, 5 -kondygnacyjne. Teren wokół budynku z przedmiotowym lokalem, jest zagospodarowany, wzdłuż ulicy miejsca parkingowe, pomiędzy blokami teren zielony. Wzdłuż drobne punkty handlowo-usługowe.

Dostęp do komunikacji miejskiej dobry, najbliższe przystanki tramwajowy i autobusowy u zbiegu ulic Dąbrowskiego i Tatrzańskiej. Na osiedlu Dąbrowa zlokalizowane są liczne punkty handlowo-usługowe, obiekty oświaty (w sąsiedztwie XXXI LO i inne), użyteczności publicznej (poczta). Osiedle jest zadbane i dobrze zagospodarowane.

Mapa 3: Oznaczenie działki, na której posadowiony jest budynek z przedmiotowym lokalem.



HR

Budynek z przedmiotowym lokalem posadowiony jest na działce nr 1/123. Wejście do klatek schodowych od strony wschodniej. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, jest budynkiem 5-kondygnacyjnym. Przedmiotowy lokal znajduje się na I kondygnacji (parterze). W otoczeniu znajdują się także inne budynki wielorodzinne, V. Budynek został oddany do użytku (zasiedlony) w 1966 roku zbudowany został w technologii przemysłowej wielkopłytywowej – system konstrukcyjny Dąbrowa, układ funkcjonalny klatkowy. W ramach procesu termomodernizacji został w ostatnim czasie ocieplony.

Zdjęcia 1-2 Budynek z zewnątrz



Wyceniany lokal zlokalizowany jest na parterze (I kondygnacja) budynku wielorodzinnego - V kondygnacyjnego. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku - dobry.

Opis lokalu:

Powierzchnia użytkowa: 37,64 m².

Kondygnacja – I (parter).

Struktura lokalu: **Lokal w amfiladzie** Lokal składa się z dwóch pokoi (jeden z balkonem), kuchni, przedpokoju oraz łazienki i ubikacji – zgodnie z otrzymanym rzutem ze Spółdzielni Mieszkaniowej Dąbrowa. Lokal z balkonem. Rzut lokalu stanowi załącznik do operatu. Pokoje przejściowe, wejście do kuchni również z pokoju.

Ekspozycja okien: zachód.

Opis wykończenia elementów lokalu:

Lokal w stanie do remontu. Stolarka okienna PCV. W łazience glazura terakota wykazująca znaczne oznaki zużycia. Biały montaż starego typu do wymiany. Stolarka drzwiowa starego typu. Na podłogach w pokojach klepka parkietowa w złym stanie. Ściany malowane w stanie do odświeżenia. W kuchni glazura terakota starego typu. Grzejniki żeliwne, instalacje elektryczna i wod-kan starego typu.

Zdjęcia 3-8 Wnętrze lokalu

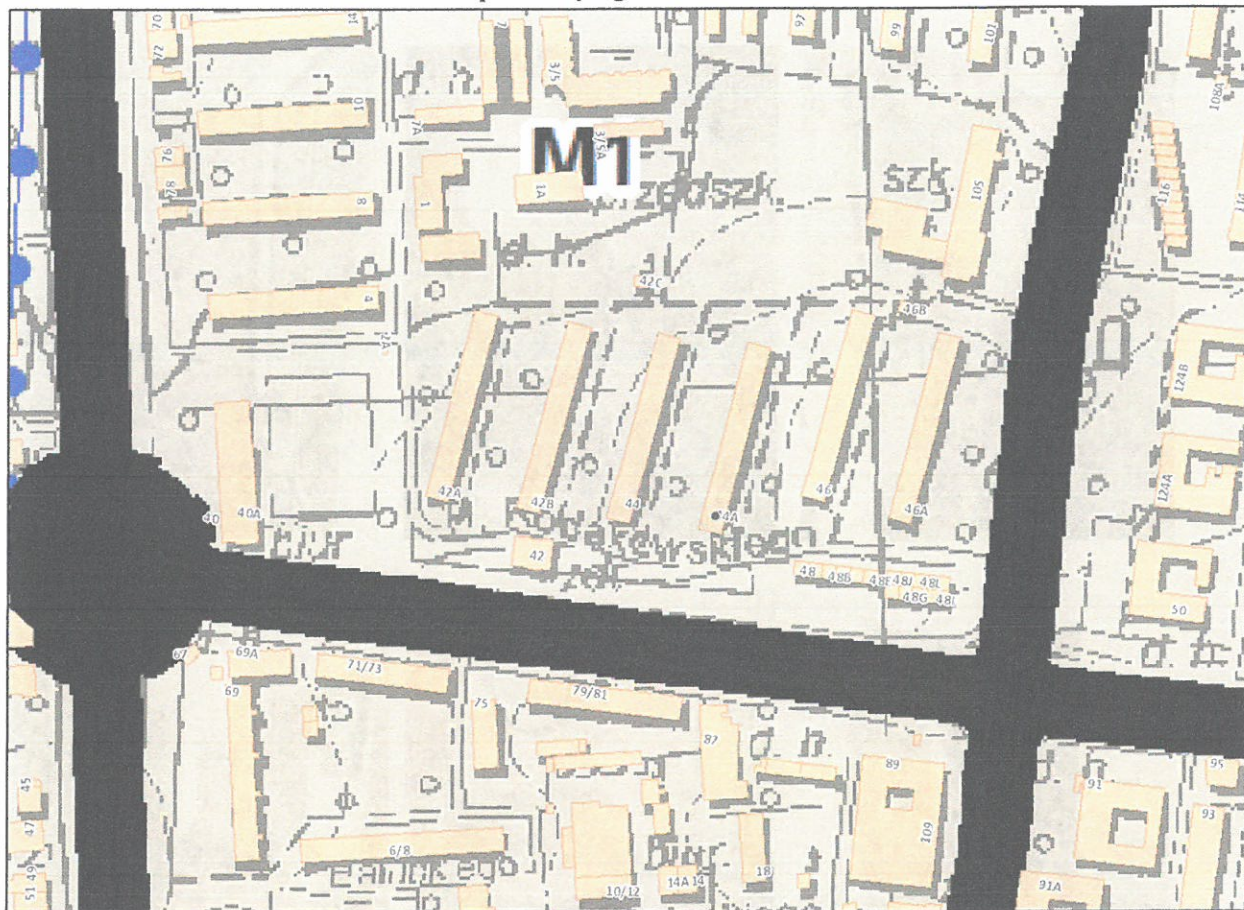


6.PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla przedmiotowego terenu brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą Nr LXIXI/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r przedmiotowa działka gruntu, na której posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem, znajduje się na terenach o przeznaczeniu w studium **M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.**

Mapa 3: Część graficzna SUIKZP.



Dnia 29 marca 2016 r. weszła w życie uchwała Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi. Uchwała jest pierwszym krokiem do rozpoczęcia procesu rewitalizacji w sposób przewidziany w ustawie o rewitalizacji. Na podstawie przeprowadzonych diagnoz obszaru Łodzi, wyznaczono obszar charakteryzujący się największą skalą negatywnych zjawisk zarówno społecznych jak i gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcyjnych i technicznych. **Zgodnie z tą uchwałą m.in. ustanawia się na rzecz miasta Łodzi prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się na ww. obszarze.**

Budynek z przedmiotowym lokalem nie jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków ani do rejestru zabytków.

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.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z **art. 151. 1. UoGN**, „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,

Operat szacunkowy z oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 – Łódź, ul. Dąbrowskiego 44a którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

7.2 Sposób wyceny

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny.
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym.
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości.
- Zakres wyceny.
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu.
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny.
- Stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyekspozowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

- u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostaną spółdzielcze własnościowe prawa do lokali z osiedla Dąbrowa, z sąsiedztwa przedmiotu wyceny o podobnych parametrach użytkowych. Wszystkie nieruchomości znajdujące się w zbiorze transakcji porównywalnych stanowiły lokale mieszkalne 2-pokojowe, o powierzchni użytkowej 36,24-37,64 m² zlokalizowane w budynkach V-kondygnacyjnych.

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

- stan techniczny i standard wykończenia;
- piętro
- otoczenie

Wpływ takich cech jak:

- lokalizacja (osiedle Dąbrowa, budynki z sąsiedztwa);
- rodzaj budynku (V- kondygnacyjny);
- układ funkcjonalny (amfilada, częściowa amfilada);
- technologia budowy, lata budowy;
- termomodernizacja (do porównań wzięto bloki po przeprowadzonej termomodernizacji);
- program użytkowy (2-pokojowe);
- powierzchnia użytkowa lokalu - PUM (ok. 36,24-37,64 m²);
- rodzaj nabywanego prawa (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, OW)

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

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

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	Dobry	Lokal wykończony materiałami dobrej jakości, okna wymienione PCV, drzwi wejściowe nowego typu, wymieniona stolarka drzwiowa wewnętrzna, tynki gipsowe, w pokojach na podłodze panele lub parkiet, ściany pomalowane farbą, w łazience, WC oraz w przedpokoju na podłodze terakota, na ścianach glazura; materiały wykończeniowe dobrej jakości, brak znacznych śladów użytkowania w lokalu. Wymienione instalacje w lokalu. W lokalu, we wszystkich pomieszczeniach zostały przeprowadzone prace remontowo-modernizacyjne na przestrzeni ostatnich lat. Lokal niewymagający nakładów na remont.
		Średnie	Z opisu stanu <i>dobry</i> cechy <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> od dwóch do pięciu cech jest niespełnionych.
		Niski	Z opisu stanu <i>dobry</i> cechy <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> od sześciu do dziewięciu cech jest niespełnionych. Lokal wymagający remontu kapitalnego.
2	Piętro	Bardzo dobre	Piętra 1, 2 w budynkach V-kondygnacyjnych.
		Dobre	Piętro 3 w budynkach V-kondygnacyjnych.

		Średnie	Parter i ostatnia kondygnacja w budynkach V-kondygnacyjnych.
3	Otoczenie	Dobre	Budynek usytuowany w głębi osiedla w oddaleniu od ruchliwych ulic. Brak uciążliwości w otoczeniu.
		Średnie	Budynek usytuowany bezpośrednio przy ruchliwej ulicy.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości – Łódź na tle innych miast	Niezależnie od miasta, najczęstszym produktem inwestycyjnym są niewielkie mieszkania położone w dzielnicach zlokalizowanych w bliskiej odległości od centrum miasta. W przypadku największych miast prym wiodą inwestycje deweloperskie. Jednak w przypadku takiego zakupu należy przygotować dość solidną analizę rentowności przedsięwzięcia. Powodem są duże podwyżki cen materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz robocizny, co w perspektywie gruntownego remontu mieszkania ma duże znaczenie dla atrakcyjności inwestycji. Duża grupa nabywców preferuje natomiast lokale z rynku wtórnego, gdzie koszty remontowe mogą być znacznie niższe, a sam proces przystosowania lokalu do wynajmu trwa krócej niż przy mieszkaniu z rynku pierwotnego. W zależności od wielkości mieszkania, lokalizacji i standardu, rentowność inwestycji w lokal na wynajem waha się od 5 do 6,5 proc. Może być ona znacznie wyższa, jeśli przeznaczymy lokal np. na wynajem na pokoje. Coraz większa liczba inwestorów decyduje się na nowe aranżacje nabywanych lokali, przez co np. 3-pokojowy lokal zyskuje dwie nowe izby. Chętnych na wynajem pokoi nie brakuje, a inwestorowi taki manewr pozwala na uzyskanie rentowności wyższej o kilka punktów procentowych.
Sytuacja na łódzkim rynku mieszkaniowym w badanym okresie	W okresie 05.19-05.2020 roku mieszkania w Łodzi zdrożały o ponad 10 proc. Jednak od czerwca ceny w zasadzie stanęły w miejscu. Z jednej strony popyt na lokale stymuluje osoby, które chcą je nabyć w celach inwestycyjnych, o czym świadczą ogłoszenia: „Kupię mieszkanie w tym bloku w każdym stanie, za gotówkę, może być remontu” wrzucane do skrzynek pocztowych na łódzkich osiedlach. Z drugiej strony zapał inwestorów studzi brak studentów, którzy nie muszą wynajmować mieszkań, bo w dużej części będą się uczyć zdalnie. W porównaniu do września 2019 roku cena najmu spadła w Łodzi średnio o 10 - 15 proc., a część lokali, zwłaszcza tych droższych, stoi pustych. Sytuację na rynku najmu nieco ratują gasterbeiterzy ze Wschodu, którzy po pandemicznych ograniczeniach wracają z Ukrainy. Pośrednicy nieruchomości podkreślają, że na rynku trwa wielkie wyczekiwanie. Lockdown sprawił, że drastycznie spadła liczba najemców. Wiele zależeć będzie od kondycji finansowej właścicieli mieszkań, którzy kupili je pod wynajem, a teraz nie mają lokatorów. Jeśli większość z nich przetrwa dłuższy czas z pustymi lokalami, co generuje duże koszty (opłaty, czynsz dla spółdzielni lub wspólnoty, nierzadko raty kredytów), to nic się nie wydarzy. Jeśli jednak znajdą się pod finansową ścianą i będą musieli zacząć sprzedawać lokale, może ruszyć przecena.
Badany segment rynku:	Mając na uwadze powyższe analizą objęto lokale mieszkalne 2 pokojowe w budynkach niskich z zasobów SM Dąbrowa. Analizowano lokale o powierzchni użytkowej (do 36-37 m ²). Dane o transakcjach uzyskano z aktów notarialnych.

	<p>Na analizowanym rynku istnieje przeciętny poziom obrotu. W analizowanym okresie zaobserwowano 16 transakcji. Poziom cen transakcyjnych kształtował się od 4 746,14 zł/m² do 6 190,22 zł/m². Cena średnia wyniosła 5 321,77 zł/m². Do dalszej analizy odrzucono ceny skrajne z uwagi na fakt, iż wykazywały znamiona transakcji nierynkowych.</p>
Wybrany obszar geograficzny	Obszaru SM Dąbrowa w Łodzi.
Okres badania cen transakcyjnych	Ostatnie 16 miesięcy tj. od stycznia 2020 roku do dnia oszacowania.
Tren zmian cen	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych w okresie ostatnich 16 miesięcy (od stycznia 2020 roku) na analizowanym osiedlu wykazała, że w badanym okresie ceny lokali mieszkalnych 2 pokojowych brak mierzalnego trendu zmiany cen. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.
Zakres cenowy:	<p>Zakres cenowy przyjętego zbioru cen transakcyjnych po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz po korekcie cen z uwagi na upływ czasu wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cena średnia wynosi 5 321,77 zł/m²; • Cena minimalna wynosi 4 746,14 zł/m²; • Cena maksymalna wynosi 6 190,22 zł/m²;
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	<p>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.</p> <p>Na tym segmencie rynku istotną cechą przy podejmowaniu decyzji o zakupie lokalu jest lokalizacja i otoczenie. Według przebadanych kupujących łączny wpływ tych cech jest na poziomie 30-50%. Oczywiście wpływ każdej z cech można ograniczyć poprzez odpowiednie dobranie modelu nieruchomości porównawczych. Np. dla nieruchomości z sąsiedztwa wpływ lokalizacji może być nieistotny. Tak więc każda z cech różnicujących ma charakter lokalny i zależy od modelu transakcji wybranych do porównań oraz od segmentu rynku, którego dotyczą. Taka też sytuacja miała miejsce w przypadku niniejszego oszacowania. Z uwagi na przyjęcie do porównania transakcji kupna – sprzedaży lokali z tego samego osiedla w bliskim sąsiedztwie wpływ cechy lokalizacja został wyeliminowany, natomiast wpływ cechy otoczenie wyniósł – 35%.</p> <p>Szczególnie istotną cechą zdaniem kupujących która znacząco wpływa na cenę lokalu jest standard wykończenia lokalu. Zwykle wiąże się on z koniecznymi do poniesienia wydatkami przed zasiedleniem lokalu. Na rynku bardzo rzadko spotyka się</p>

w obrocie lokale o wysokim standardzie wykończenia wnętrza. Zwykle spotyka się lokale w stanie dobrym, średnim lub niskim. Istotność wpływu standardu wykończenia i wyposażenia lokalu waha się od 40%-60%. Tu wynosi 45%. Wpływ cechy związanej z położeniem na piętrze w budynku wielorodzinnym wynosi 20%.

Wpływ takich cech jak lokalizacja, rodzaj budynku, wiek budynku, technologii budowy, PUM, układ funkcjonalny został uwzględniony na etapie doboru transakcji porównawczych. Takie cechy jak forma władania oraz liczna pokoi na analizowanym rynku nie stanowiły cechy różnicującej.

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

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

Tabela 2: Zaobserwowano transakcje rynkowe.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Cena łączna działki i lok	Pu lokalu [m ²]	Cena 1 m ² pu [zł/m ²]	Kondygnacja
1	25.08.2020	Dąbrowskiego	172 000,00	36,24	4 746,14	3
2	07.05.2020	Tatrzańska	182 000,00	37,64	4 835,28	5
3	21.01.2021	Rodakowskiego	183 000,00	37,07	4 936,61	1
4	06.03.2020	Kossaka	182 000,00	36,24	5 022,08	1
5	24.04.2020	Podhalańska	190 000,00	37,64	5 047,82	5
6	09.06.2020	Kossaka	188 000,00	36,74	5 117,04	5
7	14.01.2020	Tatrzańska	190 000,00	36,74	5 171,48	2
8	26.05.2020	Kossaka	192 000,00	36,74	5 225,91	1
9	11.02.2021	Dąbrowskiego	190 000,00	36,24	5 242,83	3
10	08.03.2021	Dąbrowskiego	196 000,00	36,74	5 334,78	3
11	05.05.2020	Zbaraska	202 500,00	36,24	5 587,75	3
12	02.02.2021	Zbaraska	204 000,00	36,24	5 629,14	1
13	19.06.2020	Kossaka	205 000,00	36,24	5 656,73	2
14	04.05.2020	Dąbrowskiego	209 000,00	36,74	5 688,62	1
15	16.02.2021	Dąbrowskiego	210 000,00	36,74	5 715,84	1
16	05.03.2021	Tatrzańska	233 000,00	37,64	6 190,22	3

C_{min} – C_{max} –

Nieruchomość o cenie minimalnej - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w budynku V-kondygnacyjnym przy ulicy Dąbrowskiego. Budynek z przedmiotowym lokalem usytuowany bezpośrednio przy ulicy Dąbrowskiego, a zatem otoczenie średnie. W sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna V kondygnacyjna. Budynek, posiada dobry dostęp do komunikacji miejskiej. W bliskiej odległości znajdują się punkty handlowo-usługowe. Lokal mieszkalny 2-pokojowy o powierzchni użytkowej 36,24 m². Stan techniczny i standard wykończenia lokalu niski, lokal w stanie do generalnego remontu. Lokal usytuowany na 2 piętrze.

Nieruchomość o cenie maksymalnej – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w budynku V-kondygnacyjnym przy ulicy Tatrzańskiej. Budynek z przedmiotowym lokalem usytuowany w głębi osiedla. W sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna V kondygnacyjna. Budynek, posiada dobry dostęp do komunikacji miejskiej. W bliskiej odległości znajdują się punkty handlowo-usługowe. Lokal mieszkalny 2-pokojowy o powierzchni użytkowej 37,64 m². Stan techniczny i standard wykończenia lokalu dobry. Lokal usytuowany na 2 piętrze.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

9.1 Określenie trendu czasowego.

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych w okresie ostatnich 16 miesięcy (od stycznia 2020 roku) na analizowanym osiedlu wykazała, że w badanym okresie ceny lokali mieszkalnych 2 pokojowych nie wykazały mierzalnego trendu zmiany cen. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

9.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Wartość rynkową 1 m² prawa do lokalu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \sum U_i$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{śr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

U_i –i-ty współczynnik korygujący

i –liczba cech korygujących

ΣU_i – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Na podstawie przeprowadzonej analizy otrzymano następujące dane wyjściowe:

C _{min}	4 746,14 zł/m ²
C _{max}	6 190,22 zł/m ²
C _{śr}	5 321,77 zł/m ²
ΔC = C _{max} - C _{min}	1 444,09 zł/m ²
C _{min} / C _{śr}	0,8918
C _{max} / C _{śr}	1,1632

Tabela 4. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

Cechy rynkowe	Udział cechy w Δ C (waga cechy) [%]	Zakresy współczynników korygujących	
		U _i min	U _i max
Stan techniczny i standard wykończenia	45%	0,4013	0,5234
Otoczenie	35%	0,3121	0,4071
Piętro	20%	0,1784	0,2326
SUMA	100%	0,8918	1,1632

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w tabeli 5. Natomiast tabela 6, przedstawia zakresy współczynników różnicujących dla wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa.

Tabela 5. Zakresy poszczególnych cech.

Cechy rynkowe	Stan danej cechy		
	Stan techniczny i standard wykończenia	Niski	Przeciętny
0,4013		0,4500	0,5234
Otoczenie	Średnie	Dobre	
	0,3121	0,4071	
Piętro	Średnie	Dobre	Bardzo dobre
	0,1784	0,1500	0,2326

Tabela 6. Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa.

Wyceniany lokal - cechy	Poziom cechy	
Stan techniczny i standard wykończenia	Niski	0,4013
Otoczenie	Średnie	0,3121
Piętro	Średnie	0,1784
RAZEM		0,8918
Wartość 1 m² wycenianego lokalu [zł]		4 746,14
PUM [m²]		37,64
Wartość prawa do lokalu [zł]		178 644,59

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu „W_{1m²” dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym określa się zgodnie z następującym wzorem:}

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

$$W_{1m^2} = 5\,321,77 \text{ zł/m}^2 \times 0,8918 = 4\,746,14 \text{ zł/m}^2$$

gdzie:

C_{SR} – średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określona na podstawie próbki reprezentatywnej.

U_i – współczynniki korygujące wycenianego lokalu odpowiadające cechom rynkowym (tabela 6).

Natomiast wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 położonego w Łodzi przy ulicy Dąbrowskiego 44a dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym określono według następującego wzoru:

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

gdzie: P – powierzchnia lokalu

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

$$W_N = 37,64 \text{ m}^2 \times 4\,746,14 \text{ zł/m}^2 = 178\,644,59 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 o powierzchni użytkowej 37,64 m² położonego w Łodzi, w budynku przy ulicy Dąbrowskiego 44a, księga wieczysta LD1M/00239662/6, określona na dzień 22 kwietnia 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

179 000 zł

słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

9.3. Oszacowanie wartości rynkowej ułamkowego udziału w wysokości ¼ części nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości ¼ części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należący do [REDAKTOWANE] wartość tegoż 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 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 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.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości ¼ części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej 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).

Operat szacunkowy z oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 – Łódź, ul. Dąbrowskiego 44a

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 5/8 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,92$$

$$W_u = 178\ 644,59 \text{ zł} \times 0,92$$

$$W_u = 164\ 353,02 \text{ zł}$$

Stosownie do art. 1009 kpc, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u1/4} = W_u \times 1/4$$

$$W_{u1/4} = 164\ 353,02 \text{ zł} \times 1/4$$

$$W_{u1/4} = 41\ 088,26 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 o powierzchni użytkowej 37,64 m² położonego w Łodzi, w budynku przy ulicy Dąbrowskiego 44a, księga wieczysta LD1M/00239662/6, określona na dzień 22 kwietnia 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

41 000 zł

słownie: czterdzieści jeden tysięcy złotych.

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości. Przy wycenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42, położonego w Łodzi przy ulicy Dąbrowskiego 44a, w Łodzi 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 1/4 części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 42 o powierzchni użytkowej 37,64 m² położonego w Łodzi, w budynku przy ulicy Dąbrowskiego 44a, określona na dzień 22 kwietnia 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

41 000 zł

słownie: czterdzieści jeden tysięcy złotych

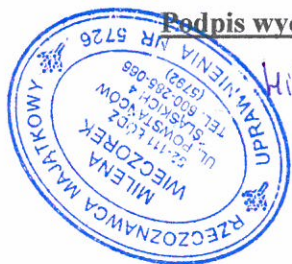
4. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.

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

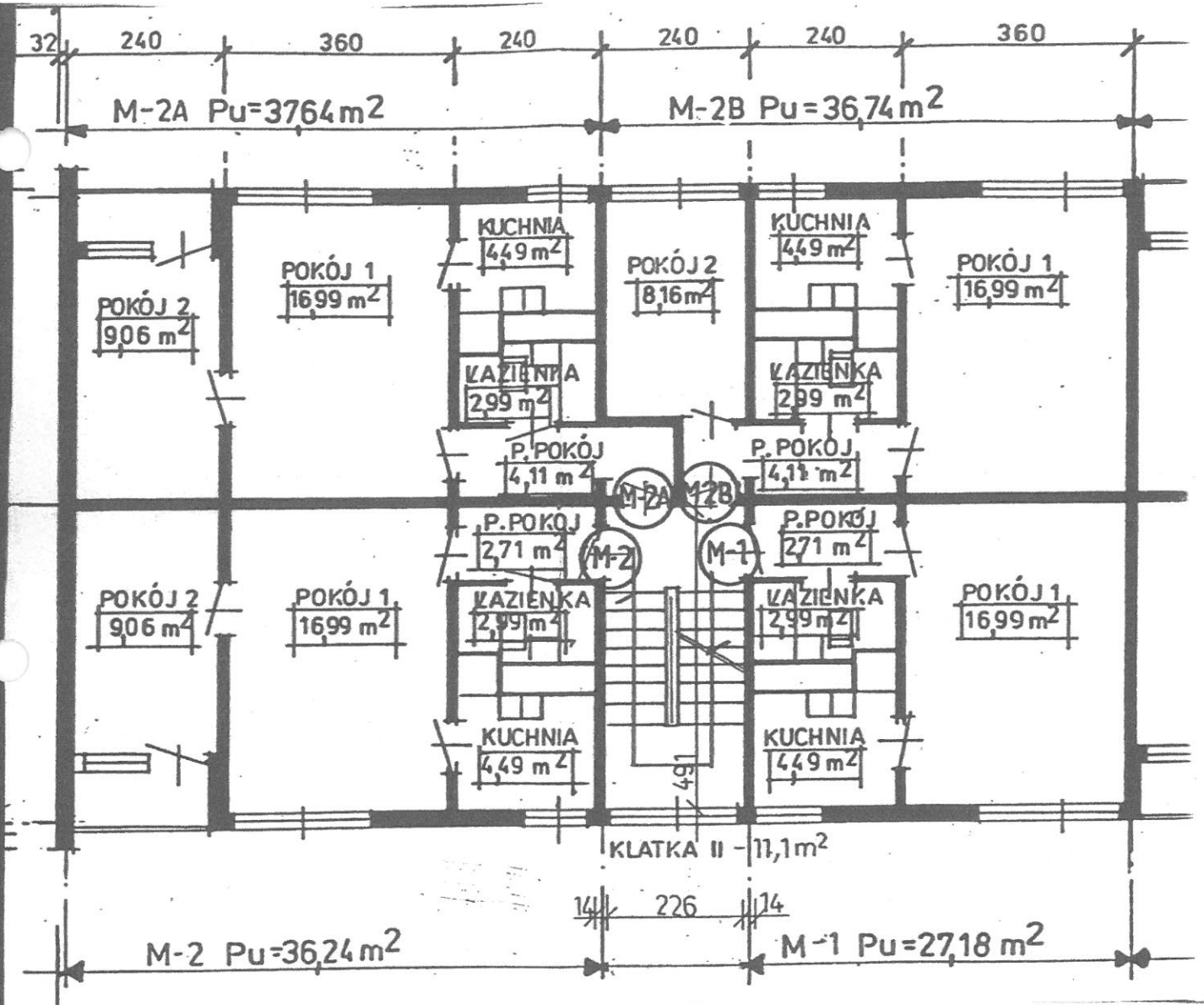
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Potencjalny nabywca winien zapoznać się z przedmiotem wyceny oraz niniejszym operatem szacunkowym, zanim podejmie ostateczną decyzję o zakupie.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Krajowymi Standardami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 22 kwietnia 2021 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 22 kwietnia 2021 roku, wtedy także autor dokonał oględzin budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
6. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości.
7. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
8. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej operatu do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A. seria SRM NR 1050845928.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisany w art. 158 ustawy.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń nieruchomości.
13. Operat zawiera 20 (słownie: dwadzieścia) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Milena Wieczorek



HR



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1050845928

1 Okres ubezpieczenia: od 22.06.2020 r. do 21.06.2021 r.

2 Ubezpieczający: MW BUSINESS GROUP MILENA WIECZOREK

REGON: 366244744

E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

3 Ubezpieczony: MW BUSINESS GROUP MILENA WIECZOREK

REGON: 366244744

E-mail: Klient odmówił

Telefon: Klient odmówił

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Składka łączna: 138,36 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	138,36
Termin płatności	02.07.2020

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

18 1240 6960 3014 0110 2602 4720
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1050845928

Warunki ubezpieczenia

7 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Oświadczenia

- 8**
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 - * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 - * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
 - * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
 - Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 - * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank

SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUJ PZUJ - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1050845928/pc:100000274673724/BE20 PIN: 4756

