

# OPERAT SZACUNKOWY

**Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ W NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ NR 38,  
POŁOŻONEJ W BUDYNKU PRZY UL. WORONICZA 4 W ŁODZI, OBRĘB B-40  
(SYGN. XIV GUP 223/20)**

ZLECENIODAWCA

**Syndyk Artur Jankowski**

AUTORKA:

**Magdalena Frańczuk**  
rzecznik majątkowy uprawnienia  
MI w zakresie szacowania nieruchomości nr 5137



– Łódź, dnia 30 września 2020r. –

## SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE.....	4
	1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
	1.2. CEL OPINII.....	4
	1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	4
	1.4. PODSTAWA WYCENY .....	4
	1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	5
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
	2.1. STAN PRAWNY KSIĘGI WIECZYSTej LOKALU .....	5
	2.2. STAN PRAWNY KSIĘGI WIECZYSTej GRUNTU I BUDYNKU.....	6
	2.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WEDŁUG KARTOTEKI BUDYNKÓW.....	8
	2.4. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO NIERUCHOMOŚCI .....	8
	2.5. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU .....	9
	2.6. OPIS BUDYNKU .....	9
	2.7. OPIS LOKALU.....	10
3.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY .....	11
4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	12
	4.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY .....	12
	4.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY .....	12
	4.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁODZI .....	13
	4.4. WYCENA .....	13
	4.4.1. Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych.....	13
	4.4.2. Założenia przyjęte do wyceny .....	15
	4.4.3. Wartość lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność.....	17
	4.4.4. WARTOŚĆ UDZIAŁU 1/2 .....	17
	4.5. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI .....	17
5.	WYNIK WYCENY .....	18
6.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	18

#### **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

- Załącznik 1*      Lokalizacja przedmiotu wyceny.
- Załącznik 2*      A) Badanie hipoteczne księgi wieczystej nr LD1M/00198841/5  
                      B) Badanie hipoteczne księgi wieczystej nr LD1M/00039401/7.
- Załącznik 3*      Wypis z kartoteki lokali
- Załącznik 4*      Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny.
- Załącznik 5*      Protokół z oględzin przedmiotu wyceny z dnia 23.09.2020r.
- Załącznik 6*      Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

# 1. INFORMACJE PODSTAWOWE

## 1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest **lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość nr 38**, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy **ul. Woronicza 4 w Łodzi, w obrębie B-44**. Lokal położony jest na 2 piętrze i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi **37,59m<sup>2</sup>**. Do lokalu przypisana jest komórka lokatorska usytuowana w piwnicy budynku.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej jest prowadzona księga wieczysta nr **LD1M/00198841/5**.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości ½ udziału w prawie własności ww. nieruchomości lokalowej według stanu na dzień wyceny oraz według cen aktualnych.

## 1.2. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej ww. ½ udziału w nieruchomości dla potrzeb upadłości konsumenckiej

## 1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) data sporządzenia operatu:                      | 30 września 2020r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 30 września 2020r. |
| c) data oględzin:                                  | 23 września 2020r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości:    | 30 września 2020r. |

## 1.4. PODSTAWA WYCENY

### ➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny  
(tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.  
(tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65, 284, 471).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego  
(Dz. U. Nr 165 z 2011 r. poz. 985 z późniejszymi zmianami) i  
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. z 2019 r. poz. 2250)
4. Ustawa Prawo upadłościowe z 28 lutego 2003r. (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1228).
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące na datę wyceny:
  - Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych Nr 1 Wycena Dla Zabezpieczenia Wierzytelności stanowiący Załącznik do obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (poz. 5)

- Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

#### ➤ Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 16.09.2020r. skierowane przez Syndyka Artura Jankowskiego prowadzącego upadłość osoby fizycznej (w sprawie sygn. akt XIV GUp 223/20 Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia, XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych) do Magdaleny Frańczuk-rzeczoznawcy majątkowego nr upr. 5137, działającej pod firmą MF VALUATION Magdalena Frańczuk Wycena Nieruchomości z siedzibą w Łodzi, kod poczt.91-169 przy ul. Jana Dylaka 16.

#### 1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie hipoteczne treści księgi wieczystej kw nr LD1M/00198841/5 dla lokalu (Załącznik nr 2A) i dla budynku LD1M/00039401/7 (Załącznik nr 2B).
- Wypis z kartoteki lokali;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte „Uchwała Nr LXIX/ 1753/ 18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”
- Oględziny przeprowadzone w dniu 23.09.2020r.– dokumentacja fotograficzna stanowi Załącznik nr 4.
- Protokół z oględzin przedmiotu wyceny z dnia 23.09.2020r. (Załącznik nr 5).
- Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości na terenie Łodzi.

## 2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1. STAN PRAWNY KSIĘGI WIECZYSTEJ LOKALU.

W celu ustalenia stanu prawnego lokalu zbadano aktualną treść księgi wieczystej kw nr LD1M/00198841/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl). Protokół z badania hipotecznego stanowi ZAŁĄCZNIK NR 2 do operatu.

Księga wieczysta nr LD1M/00198841/5 prowadzona jest dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

Zgodnie z zapisami działu I lokal mieszkalny nr 38 stanowi odrębną nieruchomość i położony jest przy ul. **Woronicza 4** w w Łodzi, w gminie Łódź M., w powiecie M. Łódź, w województwie łódzkim. Lokal **mieszkalny** położony jest na **trzeciej kondygnacji** i składa się z **dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju**. Powierzchnia lokalu wynosi **37,59 m<sup>2</sup>**. Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal wpisana jest do księgi wieczystej nr LD1M/00039401/7. Lokal stanowi odrębną własność.

W dziale I-Sp wpisany został udział związany z własnością lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 15/1000.

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: LD1M/00039401/7. Rodzaj zmiany: w polu 1.11.1.6 ujawniono przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W dziale II jako współwłaściciele nieruchomości wpisani zostali p. Dariusz Mariusz Cedrowski i p. Dorota Cedrowska z udziałem 1/1 na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Podstawę wpisu stanowi umowy sprzedaży nr rep. A14243/2007 z dnia 27.12.2007r.

W dziale III wpisano roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Roszczenie na rzecz Miasta Łodzi.

W dziale IV brak wpisów.

#### Wnioski z analizy księgi wieczystej:

- zapisy działu II są nieaktualne, według KW współwłaścicielami są p. Dariusz Mariusz Cedrowski i p. Dorota Cedrowska z udziałem 1/1 na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Współwłaścicielami w wysokości udziałów po 1/2 są osoby fizyczne p. Mariusz Cedrowski i p. Dorota Cedrowska, którzy są po rozwodzie na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

## **2.2. STAN PRAWNY KSIĘGI WIECZYSTEJ GRUNTU I BUDYNKU.**

Nr księgi wieczystej	Nr LD1M/00215792/2
Stan na :	<u>25.09.2020</u>
Typ księgi:	Nieruchomość gruntowa
Sąd prowadzący KW:	SĄD REJONOWY W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
	<b>DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>
<u>Wzmianki:</u>	brak
	<u>Działka ewidencyjna</u>
- położenie	Łódź, ul. Woronicza nr 4
- numer działki	20/5
- sposób korzystania	DZIAŁKI ZABUDOWANA
- obszar całej nieruchomości	0,0658 HA
	<u>Budynki</u>
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	Łódź, ul. Woronicza
Przyłączenie	-

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	20	/ 00049516 /
	37	/ 00056629 /
	32	/ 00058749 /
	28	/ 00059093 /
	23	/ 00062391 /
	41	/ 00062753 /
	48	/ 00082051 /
	40	/ 00083118 /
	18	/ 00089213 /
	53	/ 00091394 /
	31	/ 00091932 /
	51	/ 00096933 /
	56	/ 00100395 /
	6	/ 00100866 /
	4	/ 00107522 /
	33	/ 00117325 /
	2	/ 00126591 /
	42	/ 00133555 /
	13	/ 00138309 /
	3	/ 00145173 /
	43	/ 00151122 /
	8	/ 00164955 /
	60	/ 00166755 /
	10	LD1M / 00171702 / 4
	22	LD1M / 00080849 / 1
	57	LD1M / 00181158 / 8
	27	LD1M / 00182668 / 3
	49	LD1M / 00183864 / 4
	55	LD1M / 00186103 / 3
	59	LD1M / 00187425 / 3
	30	LD1M / 00189517 / 9
	35	LD1M / 00200457 / 4
	38	LD1M / 00198841 / 5
	1	LD1M / 00201744 / 0
	7	LD1M / 00220609 / 1
	50	LD1M / 00218912 / 1
	44	LD1M / 00221228 / 3
	54	LD1M / 00227127 / 7
	47	LD1M / 00226238 / 1
	26	LD1M / 00228608 / 0
	11	LD1M / 00228013 / 2
	19	LD1M / 00231923 / 8
	15	LD1M / 00252995 / 6
	36	LD1M / 00258609 / 6
	29	LD1M / 00272378 / 1
	46	LD1M / 00283432 / 8
	16	LD1M / 00286779 / 3
	25	LD1M / 00289258 / 6
	14	LD1M / 00289555 / 8
	24	LD1M / 00290158 / 5
	52	LD1M / 00290383 / 1
	34	LD1M / 00293259 / 4
	17	LD1M / 00302934 / 7
	21	LD1M / 00302993 / 8
	5	LD1M / 00316093 / 0
	58	LD1M / 00338409 / 9
	9	LD1M / 00338431 / 2
	DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Brak wpisów		
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ		
Właściciele	GMINA MIEJSKA ŁÓDŹ z udziałem w prawie: 47/1000	
Właściciele wyodrębnionych lokali	W KW wpisanych zostało 58 lokali wyodrębnionych o numerach: 1-11, 13-44, 46-60	
Wzmianka	Brak wzmianki	
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Brak wpisów i wzmianek		
DZIAŁ IV – HIPOTEKA		
Brak wpisów i wzmianek		

### 2.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WEDŁUG KARTOTEKI BUDYNKÓW.

Według wypisu z kartoteki lokali z dnia 30.09.2020r. przedmiotowy **lokal nr 38, znajduje się przy ul. Woronicza 4 w Łodzi**, w jednostce ewidencyjnej Łódź – Bałuty, w **obrębie B-44**. Lokal mieszkalny położony jest na 3 kondygnacji i składa się z 3 izb i ma powierzchnię użytkową 37,59m<sup>2</sup>. Wypis nie podaje powierzchni pomieszczeń przynależnych. Udział w nieruchomości wspólnej to 15/1000. Powierzchnia nieruchomości gruntowej wynosi 0,0658ha. Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr **LD1M/00198841/5**.

Wypis z kartoteki lokali przedstawiony jest w załączniku nr 3.

### 2.4. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny nr 38, stanowiący przedmiot wyceny, położony jest bliżej północno-zachodniej części miasta przy **ul. Woronicza 4, obręb B-44, na osiedlu Żabieniec, w dzielnicy Bałuty**. Odległość nieruchomości od ścisłego centrum miasta rozumianego jako skrzyżowanie ul. Piotrkowskiej z al. Piłsudskiego wynosi ok. 5,9km.

Budynek, w którym usytuowany jest przedmiot wyceny znajduje się na osiedlu bloków wielorodzinnych z wielkiej płyty. Osiedle charakteryzuje się bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społecznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się dyskont Biedronka. W promieniu 550m znajdują się szkoły podstawowa i szkoła podstawowa specjalna. Dalej, w promieniu 1,6km znajduje się kolejna szkoła podstawowa i przedszkole miejskie.

Najbliższy przystanek autobusowy usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie budynku, w którym mieści się przedmiotowy lokal, w odległości około 50m, przy ul. Wielkopolskiej.

Budynek od ul. Aleksandrowskiej dzieli odległość około 350m, jednocześnie stanowiąca drogę krajową nr 72 o łącznej długości około 170km, leżąca na terenie województw łódzkiego i wielkopolskiego, łącząca Konin z Rawą Mazowiecką. Ulica Aleksandrowska na odcinku biegnącym przy przedmiotowej nieruchomości jest drogą dwukierunkową z dwoma, a miejscami trzema pasami po każdej ze stron, torami tramwajowymi, chodnikami i stanowi jedną z głównych ulic miasta. W odległości około 1,1km znajduje się skrzyżowanie ul. Aleksandrowskiej (droga krajowa nr 72) z al. Włókniarzy (drogą krajową nr 91- łączącą Gdańsk z Częstochową, przebiegającą przez województwa pomorskie, kujawsko – pomorskie, łódzkie i śląskie). Przy ww. skrzyżowaniu, znajduje się m.in. Restauracja Mc Donald's i market Aldi. Obie trasy charakteryzują się bardzo dużym natężeniem ruchu drogowego.

Po północnej stronie ul. Aleksandrowskiej, znajdują się budynki o przeznaczeniu handlowym, usługowym i produkcyjnym. A od południa ul. Aleksandrowskiej, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniona punktami handlowo-usługowymi.

Przedmiotowy budynek jest skrajnym budynkiem zamykającym ciąg 5-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych wybudowanych w technologii z wielkiej płyty.

Od zachodu budynku znajduje się plac Dmowskiego i dworzec kolejowy Łódź Żabieniec, a przed nim parking oddzielony pasem zieleni, a w kierunku północno-zachodnim w odległości około 200m pętla tramwajowa. W odległości około 300m na południowy-zachód rozpoczynają się Pracownicze Ogródki Działkowe „Stokrotka”. Okna przedmiotowego lokalu wychodzą na ulicę, parking przed dworcem, pętlę tramwajową i dworzec. Odległość od torów kolejowych wynosi ok. 155m.

Ulica Woronicza jest częściowo ulicą dojazdową do ul. Aleksandrowskiej (przy przedmiocie wyceny), o dużym natężeniu ruchu, a częściowo ulicą osiedlową, w całości o nawierzchni asfaltowej.

Podsumowując, lokalizacja jest atrakcyjna dla funkcji mieszkaniowej ze względu na dostęp do infrastruktury publicznej, ale sąsiedztwo głównych dróg, dworca i pętli tramwajowej obniża jej walory.

Lokalizację przedmiotu wyceny przedstawia ZAŁĄCZNIK NR 1.

## 2.5. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Lokal mieszkalny nr 38 znajduje się w budynku usytuowanym przy **ul. Woronicza 4 na działce nr 20/5 w obrębie B-44**. Działka ma powierzchnię 658m<sup>2</sup>.

Kształt działki nr 20/5 pokrywa się z obrysem ścian zewn. przedmiotowego budynku wielorodzinnego, na której usytuowany jest budynek. Działka nr 20/5 widoczna jest na mapie nr 3. Teren wokół budynku zagospodarowany jest w sposób typowy – jako drogi wewn., chodniki i tereny zielone wokół budynków.

**Mapa nr 3 Fragment mapy z oznaczeniem działki nr 20/5**



## 2.6. OPIS BUDYNKU

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

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

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, energii elektrycznej i energetyczną. Budynek jest ocieplony, otynkowany i pomalowany.

W piwnicy budynku znajdują się komórki gospodarcze. Oględziny wykazały, że części wspólne budynku były wykończone w następujący sposób:

- okna – z PCV;

- ściany klatki schodowej pomalowane farbą emulsyjną, z lamperią z farby olejnej,
- posadzka- z lastriko,
- drzwi zewnętrzne stalowe z naświetleniem.

Wejście do budynku znajduje się od strony wschodniej.

Podsumowując, budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Poniżej dokumentacja fotograficzna przedstawiająca przedmiotowy budynek.

**Fot nr 3 Budynek z wycenianym lokalem**



## 2.7. OPIS LOKALU

### Opis ogólny i układ funkcjonalny lokalu:

- Lokal mieszkalny położony jest na **2 piętrze (III kondygnacji)**;
- lokal składa się z następujących pomieszczeń: **2 pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z wc.**
- powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: **37,59m<sup>2</sup>** (na podstawie KW LD1M/00198841/5), powierzchnia potwierdzona została pomiarami kontrolnymi przeprowadzonym podczas oględzin dnia 23.09.2020r. ;
- brak balkonu i loggii;
- właściciel lokalu ma prawo do korzystania z typowego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy budynku;
- wystawa okien tylko na stronę zachodnią;
- Lokal ma **prawidłowy układ funkcjonalny**, żaden z pokoi nie jest przechodni.

### Instalacje w lokalu:

- energia elektryczna;
- wod.- kan.;
- gazowa,
- ogrzewanie co i cw z sieci miejskiej.

### Wykończenie lokalu:

- **wykończenie ścian i sufitów**-w pokojach tapety, w kuchni na ścianach tynk mineralny, w łazience płytki ceramiczne,

- **wykończenie podłóg:** w pokojach panele, w łazience, kuchni i przedpokoju płytki;
- **drzwi zewn.** – antywłamaniowe stalowe;
- **drzwi wewn.** – typowe, z płyty MDF;
- **okna**-z PCV.

#### Stan techniczny i standard lokalu:

Na datę wyceny lokal ma dobry stan techniczny i standard. Jak wynika z informacji uzyskanych podczas oględzin dnia 23.09.2020r. około 15-20 lat temu (lub dawniej) przeprowadzony został remont. W lokalu mieszkalnym pozostały parapety betonowe z okresu budowy (w kuchni brak parapetu). Lokal mieszkalny wymaga prac remontowych, standard wykończenia wykazuje zużycie funkcjonalne i techniczne

#### Wyposażenie lokalu:

- ustęp, umywalka i wanna;

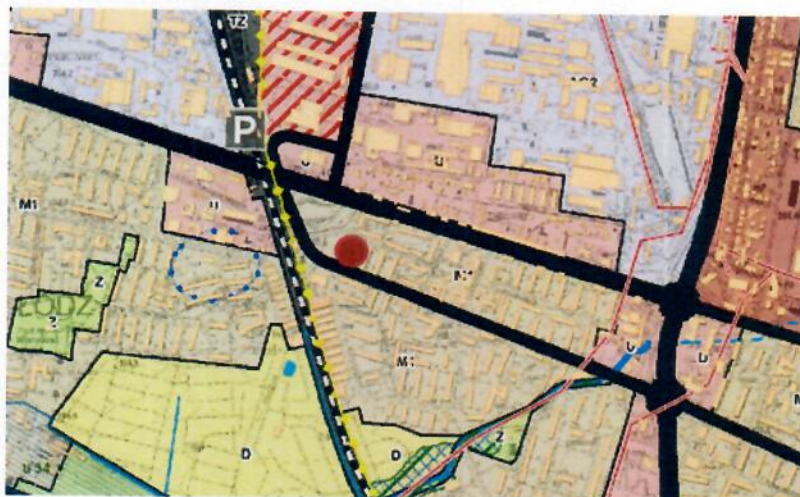
Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca przedmiot wyceny znajduje się w ZAŁĄCZNIKU NR 4.

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

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

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

Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi, przyjętego Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r. z późniejszymi zmianami, przedmiot wyceny położony jest na terenie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem „M1” – **tereny wielkich zespołów mieszkaniowych**. Na poniższym rysunku fragment studium z zaznaczonym przedmiotowym budynkiem.



## 4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

### 4.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny tj. dla potrzeb postępowania upadłościowego osoby fizycznej, oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość**.

*Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

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

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

### 4.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

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

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. W szczególności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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

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

### 4.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁODZI

Łódź stanowi trzecie pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce. Według stanu z grudnia 2019 roku zamieszkiwały w nim 679.941 osoby. Ludność Łodzi stanowi 28 % ogółu ludności województwa łódzkiego.

Centralne usytuowanie miasta umożliwia włączenie w krajowy i europejski system transferowy, co potencjalnie pozwoliłoby uczynić z województwa łódzkiego teren lokalizacji instytucji dystrybucyjnych szczebla centralnego, np. węzłów handlu hurtowego. Miasto położone jest na skrzyżowaniu autostrad A1 i A2, drogi ekspresowej S8 oraz zachodniej obwodnicy S14. Modernizacja i budowa dróg pozwala na przejazd z Łodzi do Warszawy w 1,5 godziny, a do Berlina w ciągu 4 godzin. W strukturze przestrzennej kraju województwo łódzkie jest obszarem tranzytowym i węzłowym.

Do atutów miasta należy jedna z największych w Europie Środkowej kolejowa stacja kontenerowa Łódź-Olechów i lotnisko im. Władysława Reymonta, z którego mogą korzystać samoloty transportowe i mniejsze pasażerskie. Od 2013 r. funkcjonuje regularne towarowe połączenie kolejowe z Chengdu do Łodzi-Olechowa, w ramach którego pociągi pokonują trasę liczącą prawie 10 tys. km w ciągu 12-14 dni.

Ponadto, uwzględnienie przejścia tunelem pod centrum Łodzi, z podziemną stacją Łódź Fabryczna, z planowanym połączeniem z Centralną Magistralą Kolejową pozwoli na to, by w przyszłości Łódź stała się ważnym węzłem kolejowym na mapie kraju.

Miasto, mimo istotnych zmian strukturalnych, w dalszym ciągu specjalizuje się w przemyśle lekkim, w tym: bawełnianym, odzieżowym, wełnianym i dziewiarskim. Oprócz przemysłu lekkiego rozwija się przemysł elektromaszynowy (w tym: maszyn elektrycznych, włókienniczych, aparatury medycznej i pomiarowej), energetyczny, chemiczny, spożywczy, poligraficzny i inne. Jednak pomimo dominującego charakteru przemysłowego, Łódź coraz wyraźniej zaczyna pełnić rolę ważnego ośrodka logistyczno-transportowego i centrum konferencyjno-kongresowego. Jest to również duży ośrodek handlowy, zarówno handlu wewnętrznego jak i zagranicznego. Od kilku lat miasto jest organizatorem targów międzynarodowych. Corocznie organizowanych jest tutaj ok. 300 konferencji o różnym charakterze i zasięgu. Miasto charakteryzuje się stosunkowo dużą przedsiębiorczością mieszkańców. Aktywnie rozwijają się tutaj małe i średnie przedsiębiorstwa. Stopa bezrobocia w sierpniu 2020r. Łodzi wyniosła 5,7%

### 4.4. WYCENA

#### 4.4.1. Analiza lokalnego rynku lokali mieszkalnych

Celem określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, badaniem objęto rynek lokali stanowiących odrębną nieruchomość, położonych w dzielnicy Bałuty, w obrębie B-44, gdzie znajduje się przedmiot wyceny.

Charakterystykę tego rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności o powierzchni od 25m<sup>2</sup> do 60m<sup>2</sup>, położonych w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w technologii z wielkiej płyty;
- b) Obszar rynku: Miasto Łódź, dzielnica Bałuty, obręb B-44,
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od września 2019r. do września 2020r.

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na wybranym obszarze Łodzi wykazała **12 transakcji** podobnymi lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem odrębnej własności na badanym obszarze rynku.

Po odrzuceniu 2 cen skrajnych wśród transakcji przyjętych do dalszej analizy przyjęto 10 transakcji, z których cena minimalna  $C_{\min}$  w przeliczeniu na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu wynosi **4.261zł/m<sup>2</sup>**, a cena maksymalna  $C_{\max}$  kształtuje się na poziomie **4.992 zł/m<sup>2</sup>**. W badanym okresie nie zaobserwowano trendu zmian cen w czasie.

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

**Tabela nr 1 Transakcje przyjęte do dalszej analizy**

Lp.	Data	Ulica	Cena zł	Pu [m <sup>2</sup> ]	Cena zł/m <sup>2</sup>	Kond.
1.	05.09.2019	Limanowskiego 174/176	220 000	44,07	<b>4 992 C<sub>max</sub></b>	2
2.	20.01.2020	Turoszowska 1	160 000	37,02	4 322	3
3.	29.01.2020	Turoszowska 4	165 000	36,51	4 519	3
4.	11.02.2020	Limanowskiego 174/176	192 000	44,45	4 319	2
5.	15.02.2020	Turoszowska 13	202 000	44,41	4 549	3
6.	25.02.2020	Turoszowska 1	208 500	44,67	4 668	4
7.	10.03.2020	Limanowskiego 172	186 000	42,55	4 371	2
8.	11.03.2020	Wielkopolska 45	219 000	51,40	<b>4 261 C<sub>min</sub></b>	2
9.	16.03.2020	Inowrocławska 3	228 000	46,55	4 898	7
10.	26.03.2020	Wielkopolska 57	225 000	45,61	4 933	2
11.	26.03.2020	Żubardzka 20	200000	45,13	4 432	5
12.	30.04.2020	Pola Wincentego 37	170000	37,19	4 571	1
13.	06.05.2020	Pola Wincentego 31	207000	44,72	4 629	5
14.	19.06.2020	Limanowskiego 174/176	208000	44,82	4 641	5

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

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

	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	<b>Otoczenie – odległość od drogi</b>	15%	15%	dobrze	Położenie przy drodze osiedlowej, takie usytuowanie generuje ograniczony hałas
			0%	średnie	Usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi głównej, o dużym natężeniu ruchu drogowego, co wiąże się z dużym hałasem.
2.	<b>Powierzchnia użytkowa lokalu</b>	20%	20%	bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu od 25m <sup>2</sup> do 39m <sup>2</sup>
			10%	dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu 40m <sup>2</sup> – 49m <sup>2</sup>
			0%	średnia	Powierzchnia użytkowa lokalu 50m <sup>2</sup> – 60 m <sup>2</sup>
3.	<b>Położenie na piętrze</b>	15%	15%	bardzo dobre	Położenie na 1 piętrze w budynku

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

Lokale znajdowały się w budynkach położonych w tym samym obrębie, na terenie tego samego osiedla, w niewielkiej odległości od siebie, w związku z tym cecha lokalizacja została pominięta w procesie wyceny. Podobnie cecha otoczenie rozumiana jako dostęp do obiektów handlowo-usługowych.

#### 4.4.2. Założenia przyjęte do wyceny

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

$C_{max}$	=	4.992zł/m <sup>2</sup>
$C_{min}$	=	4.261 zł/m <sup>2</sup>
$\Delta C$	=	731 zł/m

Opis przedmiotu wyceny kontekście cech rynkowych:

- Otoczenie – odległość od drogi** – **średnie** – położenie przy ul. Woronicza, stanowiącego ulicę dojazdową do ul. Aleksandrowskiej, od której dzieli budynek odległość 350m. Obie drogi charakteryzują się dużym natężeniem ruchu drogowego. Co więcej okna wychodzą na Dworzec Łódź Żabieniec i pętlę tramwajową.
- Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 37,59m<sup>2</sup>, co pozwala ocenić cechę jako **bardzo dobrą**;
- Położenie na piętrze** – położenie na **2 piętrze** pozwala na ocenę cechy **dobrą**;
- Standard budynku** – położenie w budynku w **dobrym** stanie, budynek ocieplony, otynkowany i pomalowany;
- Standard lokalu**- lokal jest w standardzie **dostatecznym**, widoczne jest zużycie techniczne i funkcjonalne.

Tabela nr 3 Określenie wartości jednostkowej lokalu mieszkalnego

L.p	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m2]	Przedmiotowy lokal	Transakcja nr 8 Wielkopolska 45			Transakcja nr 2 Turoszowska 1			Transakcja nr 4 Limanowskiego 174/176		
					Opis cechy	%	Poprawki zł/m <sup>2</sup>	Opis cechy	%	Poprawki zł/m <sup>2</sup>	Opis cechy	%	Poprawki zł/m <sup>2</sup>
1	Otoczenie - odległość od drogi	15	110	średnie	średnie	0	0,0	dobrze	-15	-110	średnie	0	0,0
2	Powierzchnia lokalu	20	146	bardzo dobra [37,59m <sup>2</sup> ]	średnia [51,40m <sup>2</sup> ]	20	146	bardzo dobra [37,02m <sup>2</sup> ]	0	0,0	dobra [44,45m <sup>2</sup> ]	10	73
3	Położenie na piętrze	15	110	dobry (2p.)	bardzo dobry [1p]	-7,5	-55	dobry [2p]	0	0,0	bardzo dobre (1p.)	-7,5	-55
4	Standard budynku	10	73	dobry	dobry	0	0,0	dobry	0	0,0	dobry	0	0,0
5	Standard lokalu	40	293	dostateczny	dostateczny	0	0,0	dostateczny	0	0,0	dostateczny	0	0,0
Cena transakcyjna zł/m <sup>2</sup>							4 261			4 322			4 319
Suma poprawek						12,5	91		-15	-110		2,5	18
Wartość z poprawek							4 352			4 212			4 337
Wartość 1 m <sup>2</sup> w zł/m <sup>2</sup>										4 300			

#### 4.4.3. Wartość lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi:

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

gdzie :

$P_{\text{lok}}$  – powierzchnia użytkowa wycenianego lokalu

$W_{\text{lok m}^2}$  – wartość rynkowa 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

$$W = 37,59 \text{ m}^2 \times 4.300 \text{ zł/m}^2 = 161.637 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 162.000 zł

Po zaokrągleniu wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 38, położona w budynku wielorodzinnym Łodzi przy ul. Woronicza 4 wynosi:

$$W_{\text{Lok n}} = 162.000 \text{ zł}$$

Słownie złotych: sto sześćdziesiąt dwa tysiące

#### 4.4.4. WARTOŚĆ UDZIAŁU 1/2

Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 38 położonego w Łodzi przy ul. Woronicza 4, wpisany do kw nr LD1M/00198841/5, wynosi:

$$W_{u \frac{1}{2} \text{ Lok n}} = 1/2 \times W = 1/2 \times 162.000 \text{ zł} = 81.000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 38 w Łodzi przy Woronicza 4, wpisanej do kw nr LD1M/00198841/5, wynosi:

$$W_{u \frac{1}{2}} = 81.000 \text{ zł}$$

(słownie złotych: osiemdziesiąt jeden tysięcy)



#### 4.5. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI

Wskaźnik wartości w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w całości wynosi 4.310zł/m<sup>2</sup> i mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskanych za podobne lokale na badanym rynku od 4.261zł/m<sup>2</sup> do 4.992zł/m<sup>2</sup>.

Pozytywnie na wartości wpłynęły bardzo dobra powierzchnia lokalu na poziomie oraz dobry standard budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal.

Ocenę środkową w swoim przedziale uzyskała cecha położenie na piętrze. Obniżająco na wartość wpłynął standard lokalu i otoczenie rozumiane jako odległość od dróg.

## 5. WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 38 w Łodzi przy Woronicza 4, wpisanego do kw nr LD1M/00198841/5, wynosi:

$W_{U1/2} = 81.000 \text{ zł}$

(słownie złotych: osiemdziesiąt jeden tysięcy)

## 6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

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

Autorka:

**Magdalena Frańczuk**

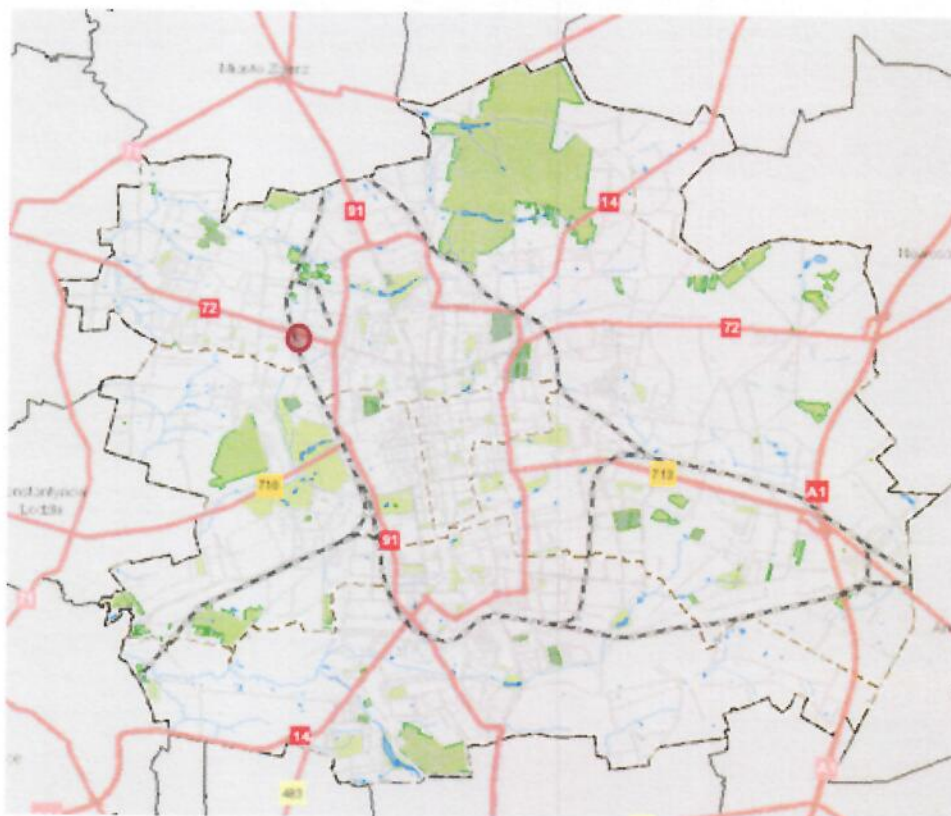
rzecznik majątkowy – uprawnienia nr 5137

*Magdalena Frańczuk*

- Łódź 30 września 2020r.-



## ZAŁĄCZNIK NR 1 Lokalizacja



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/mapaogolna/>

**ZAŁĄCZNIK nr 2 A**
**Protokół z badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej**

Nr księgi wieczystej	Nr LD1M/00198841/5
Stan na :	30.09.2020r.
Typ księgi:	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Sąd prowadzący KW:	SĄD REJONOWY W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
<b>DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
<u>Wzmianki:</u>	brak
	<u>Lokal</u>
- położenie	Województwo łódzkie, powiat M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź
- adres	ul. Woronicza 4 m 38
- przeznaczenie lokalu	Lokal mieszkalny
- opis lokalu	2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc i przedpokój
- kondygnacja	3
- nieruchomość na której usytuowany jest budynek	LD1M/00039401/7
- odrębność	tak
- Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	37,59m <sup>2</sup>
<b>DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
Wpis	Wpisany udział związany z własności lokalu w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 15/1000.
Wzmianki	brak
<b>DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ</b>	
Wzmianki	brak
Właściciel	Jako współwłaściciele nieruchomości wpisani zostali p. Dariusz Mariusz Cedrowski i p. Dorota Cedrowska z udziałem 1/1 na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Podstawę wpisu stanowi umowy sprzedaży nr rep. A14243/2007 z dnia 27.12.2007r.
<b>DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Roszczenie na rzecz Miasta Łodzi.	
<b>DZIAŁ IV – HIPOTEKA</b>	
Hipoteka	Brak wpisu i wzmianki



**ZAŁĄCZNIK nr 2 B****Protokół z badania księgi wieczystej dla gruntu i budynku**

Nr księgi wieczystej	Nr LD1M/00215792/2
Stan na :	<u>30.09.2020</u>
Typ księgi:	Nieruchomość gruntowa
Sąd prowadzący KW:	SĄD REJONOWY W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
	<b>DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>
<u>Wzmianki:</u>	brak
	<u>Działka ewidencyjna</u>
- położenie	Łódź, ul. Woronicza nr 4
- numer działki	20/5
- sposób korzystania	DZIAŁKI ZABUDOWANA
- obszar całej nieruchomości	0,0658 HA
	<u>Budynki</u>
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	Łódź, ul. Woronicza
Przyłączenie	-



Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	20	/ 00049516 /
	37	/ 00056629 /
	32	/ 00058749 /
	28	/ 00059093 /
	23	/ 00062391 /
	41	/ 00062753 /
	48	/ 00082051 /
	40	/ 00083118 /
	18	/ 00089213 /
	53	/ 00091394 /
	31	/ 00091932 /
	51	/ 00096933 /
	56	/ 00100395 /
	6	/ 00100866 /
	4	/ 00107522 /
	33	/ 00117325 /
	2	/ 00126591 /
	42	/ 00133555 /
	13	/ 00138309 /
	3	/ 00145173 /
	43	/ 00151122 /
	8	/ 00164955 /
	60	/ 00166755 /
	10	LD1M / 00171702 / 4
	22	LD1M / 00080849 / 1
	57	LD1M / 00181158 / 8
	27	LD1M / 00182668 / 3
	49	LD1M / 00183864 / 4
	55	LD1M / 00186103 / 3
	59	LD1M / 00187425 / 3
	30	LD1M / 00189517 / 9
	35	LD1M / 00200457 / 4
	38	LD1M / 00198841 / 5
	1	LD1M / 00201744 / 0
	7	LD1M / 00220609 / 1
	50	LD1M / 00218912 / 1
	44	LD1M / 00221228 / 3
	54	LD1M / 00227127 / 7
	47	LD1M / 00226238 / 1
	26	LD1M / 00228608 / 0
	11	LD1M / 00228013 / 2
	19	LD1M / 00231923 / 8
	15	LD1M / 00252995 / 6
	36	LD1M / 00258609 / 6
	29	LD1M / 00272378 / 1
	46	LD1M / 00283432 / 8
	16	LD1M / 00286779 / 3
	25	LD1M / 00289258 / 6
	14	LD1M / 00289555 / 8
	24	LD1M / 00290158 / 5
	52	LD1M / 00290383 / 1
	34	LD1M / 00293259 / 4
	17	LD1M / 00302934 / 7
	21	LD1M / 00302993 / 8
	5	LD1M / 00316093 / 0
	58	LD1M / 00338409 / 9
	9	LD1M / 00338431 / 2
	DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Brak wpisów		
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ		
Właściciele	GMINA MIEJSKA ŁÓDŹ z udziałem w prawie: 47/1000	
Właściciele wyodrębnionych lokali	W KW wpisanych zostało 58 lokali wyodrębnionych o numerach: 1-11, 13-44, 46-60	
Wzmianka	Brak wzmianki	
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Brak wpisów i wzmianek		
DZIAŁ IV – HIPOTEKA		
Brak wpisów i wzmianek		



24. NR 3

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56				Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-BAŁUTY Obręb ewidencyjny: <b>106102_9.0044, B-44</b> Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)				
EGB.4013.11890.2020								
<b>WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI</b> według stanu na dzień: 2020-09-30 14:39:04								
Pozycja kartoteki lokali: 106102_9.0044.20_BUD Jednostka rejestrowa budynków: Jednostka rejestrowa gruntów: 106102_9.0044.G94								
<b>LOKALE</b>								
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondy- gnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
						lokalu [m²]	pom. przyn. [m²]	
38	Ks. Abp Jana Pawła Woronicza 4 m.38	mieszkalny	3	3		37.59		LD1M/00198841/5
Identyfikator lokalu: 106102_9.0044.20_BUD.38_LOK						Jedn. rej. lok.: L1888		
Udział w nieruchomości wspólnej: 15/1000								
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0658 [ha]								
RAZEM na WYPISIE:			3			37.59		
RAZEM:			171			2526.53	0.00	

W dniu: 30.09.2020

dokument sporządzony przez: Dominik Balcerzak

Łódź, dnia: 30.09.2020



**Dokument niniejszy jest przeznaczony do  
dokonywania wpisu w księdze wieczystej**

Leszek Rogulski  
 KIEROWNIK ZESPOŁU  
 (imię i nazwisko osoby upoważnionej)

## ZAŁĄCZNIK NR 4

### Dokumentacja fotograficzna

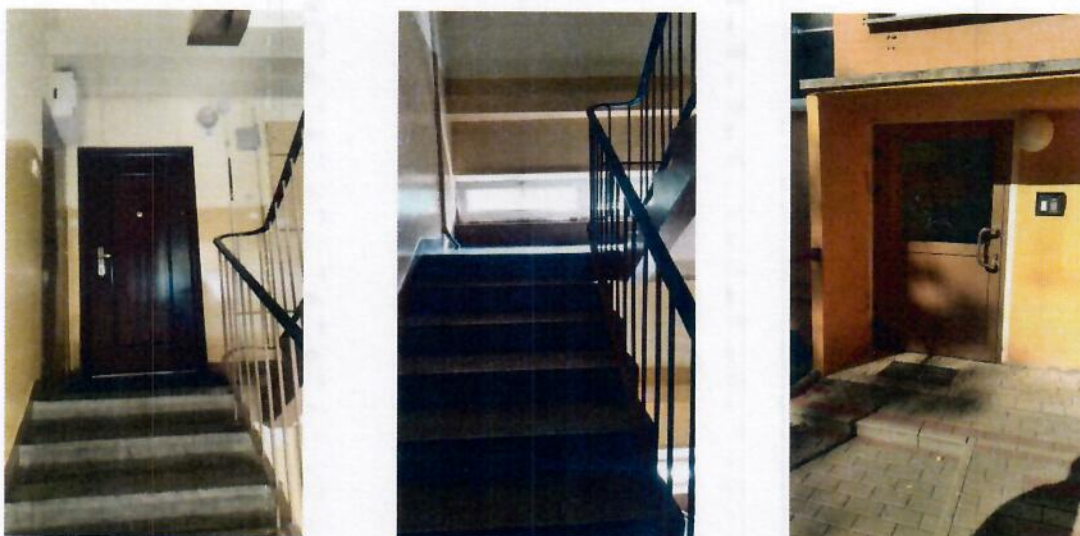
Fot. 1 i 2 Otoczenie



Fot. 3 i 4 Budynek, w którym jest wyceniany lokal



Fot. 5, 6, 7 Budynek, części wspólne



Fot. 8-26 Lokal mieszkalny





## PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN PRZEDMIOTU WYCENY

1.	Przedmiot oględzin	Nieruchomość wchłaniająca domownik, lokal mieszkalny nr 38 przy ul. Woronicza 4 w Łodzi, ewidencja numer 10019884/15 z upr. XIV GUP 223/26
2.	Data oględzin	23.08.2020r
3.	Miejsce oględzin	Łódź, ul. Woronicza 4 lok nr 38
4.	Dokonujący oględzin	Rzecznik majątkowy: ..... ..... Syndyk p. Artur Jankowski ..... p. Dariusz Cedrowski ..... .....
5.	Lokalizacja	Łódź, ul. Woronicza 4 miejscowość Białe
6.	Otoczenie i sąsiedztwo	
7.	Opis lokalu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Położenie na piętrze: 2 p.</li> <li>Pomieszczenie przynależne: w pełni par. górn.</li> <li>Powierzchnia użytkowa: 37,59 m<sup>2</sup> wg ewidencji.</li> <li>Liczba i rodzaj pomieszczeń: 2 pokoje + łazienka + kuchnia + przedpokój w pełni wyposażony w meble i sprzęt.</li> <li>Układ funkcjonalny: bryła belizyj.</li> <li>WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE:</li> </ul> <p>1) Wykończenie ścian i sufitów: Wszystkie ściany, w tym niebieskie fotograficzne, w kolorze błękitnym, wykonane</p>

2) Wykończenie podłóg

w pokojach panele, ,  
w łaz. pp. i łazni płytki

3) Okna:

z PCV.

4) Drzwi zewnętrzne: zamykane według schematu

5) Drzwi wewnętrzne:

typowe, styl MO

6) Instalacje w lokalu:


- ocieplenie
- instalacja
- ciepła woda i zimna woda  
+ CO z sieci miejskiej
- gaz

7) Wyposażenie łazienki:

wanna, umywalka, toalet.

8) Inne uwagi dot. stanu technicznego i standardu

remont do 15 lat, 20 lat, lub więcej

7.	Opis budynku	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liczba kondygnacji: 4.</li> <li>Instalacje w budynku: <sup>eo</sup> nieb. wiat. go, broki umoz.</li> <li>Wykończenie zewnętrzne: tyrowe ug sda kot.</li> </ul>
8.	Opis zagospodarowania gruntu	tyrowe
9.	Uwagi	Broki umoz. 

Podpis autora protokołu:

Magdalena Tronczuk



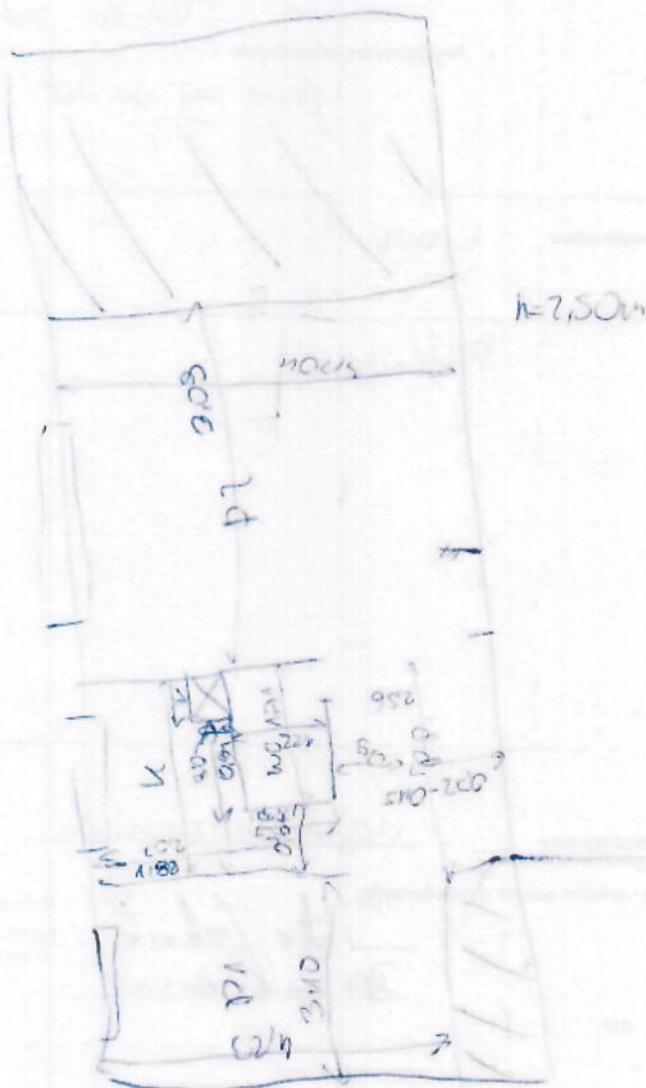
Podpisy osób uczestniczących w oględzinach:

Artur Jankowski  
Dorota Cedrowa

Artur Jankowski  
 syndyk masy upadłości  
 (nr licencji 1039)

.....  
 .....  
 .....

side view of the structure



# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOWNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**MF VALUATION Magdalena Frańczuk**  
**Wycena Nieruchomości**

**91-169 Łódź, Jana Dylaka 16**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0009349**

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

**na okres: 17/08/2020 - 16/08/2021**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 940.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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