

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR LD1M/00149965/2, STANOWIĄCEJ LOKAL MIESZKALNY NR 2 WRAZ Z UDZIAŁEM 12/1000 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR LD1M/00046622/4, ZLOKALIZOWANEJ W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM NR 7 PRZY UL. MAJZELA W ŁODZI, JEDNOSTKA EWID. ŁÓDŹ-BAŁUTY, OBRĘB EWID. B-47.



ZLECENIODAWCY

**Pan Marek Andrzejewski**

Syndyk Masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej



AUTORZY

**dr inż. Zdzisława Ledzion – Trojanowska**

rzecznawca majątkowy uprawnienia

**MGPiB w zakresie szacowania nieruchomości nr 414**

- *Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, działającego pod patronatem ŁSRM*
- *Posiada certyfikat Recognised European Valuer nr REV-PL/PFVA/2013/76*

**Joanna Kołodziejczak**

rzecznawca majątkowy uprawnienia

**MGPiB w zakresie szacowania nieruchomości nr 6238**

– Łódź, dnia 10 stycznia 2023 r. –

## RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest <b>nieruchomość lokalowa</b> objęta księgą wieczystą nr <b>LD1M/00149965/2</b>, stanowiąca <b>lokal mieszkalny nr 2</b> składający się z zlokalizowanych na parterze: pokoju, kuchni, łazienki z WC oraz korytarza, o łącznej <b>powierzchni użytkowej 24,30 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Z własnością lokalu mieszkalnego nr 2 związany jest udział 12/1000 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr LD1M/00046622/4.</p> <p>Ww. nieruchomość zlokalizowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym <b>nr 7</b> przy <b>ul. Majzela w Łodzi</b>, jednostka ewid. Łódź-Bałuty, obręb ewid. B-47.</p> <p><u>Zakresem wyceny</u> objęto prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem 12/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, <u>według stanu przedmiotu wyceny na dzień oględzin</u>, tj. na dzień <b>4 stycznia 2023 r.</b> oraz <u>według cen aktualnych na dzień wyceny</u>.</p>
<b>CEL WYCENY</b>	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości sygn. XIV <b>LD1M/GUp-s/315/2022</b> prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.
<b>DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b>	<p>Data określenia stanu przedmiotu wyceny: <b>4 stycznia 2023 r.</b></p> <p>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: <b>4 stycznia 2023 r.</b></p>
<b>PODEJŚCIE I METODA WYCENY</b>	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY</b>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 2 wraz z udziałem 12/1000 części nieruchomości wspólnej, położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 7 przy ul. Majzela w Łodzi, jednostka ewid. Łódź-Bałuty, obręb ewid. B-47, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>162 000 złotych</b> <i>słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące złotych</i></p> <p>Wartość udziału 1/2 części nieruchomości lokalowej, stanowiącej przedmiot wyceny, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>81 000 złotych</b> <i>słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych</i></p>

**Autorzy operatu:**

*dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska*

*Joanna Kołodziejczak*

## SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE PODSTAWOWE .....	5
	1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	5
	1.2. CEL WYCENY .....	5
	1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	5
	1.4. PODSTAWA WYCENY .....	5
	1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI .....	6
2.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	6
	2.1. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYSTEJ NA DZIEŃ 04.01.2023 R. ....	6
	2.2. OCHRONA KONSERWATORSKA, OBSZAR REWITALIZACJI.....	7
	2.3. STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU LOKALI Z DNIA 09.01.2023 R. ....	7
	2.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKU NR 7 PRZY UL. MAJZELA NA DZIEŃ OGLĘDZIN .....	7
	2.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WYCENIANEGO LOKALU NA DZIEŃ OGLĘDZIN .....	8
	2.5. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY .....	8
	2.6. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU.....	11
	2.7. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY .....	11
3.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....	12
	3.1. SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY .....	12
	3.2. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY .....	12
	3.3. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY .....	12
	3.4. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁÓDŹ .....	13
	3.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY .....	14
	3.5.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości lokalowych podobnych do lokalu mieszkalnego nr 2 .....	14
	3.5.2. Założenia przyjęte do wyceny .....	18
	3.5.3. Wartość lokalu mieszkalnego nr 2 .....	19
4.	WYNIK WYCENY .....	20
5.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	20

## SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik 1* Lokalizacja przedmiotu wyceny w granicach administracyjnych miasta Łódź.
- Załącznik 2* Protokół z badania księgi wieczystej nr LD1M/00149965/2.
- Załącznik 3* Wypis z kartoteki lokali dla lokalu mieszkalnego nr 2, położonego w budynku wielorodzinnym nr 7 przy ul. Majzela w Łodzi.
- Załącznik 4* Rysunek rozkładu pomieszczeń w lokalu nr 2, sporządzony podczas oględzin nieruchomości w dniu 04.01.2023 r.
- Załącznik 5* Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny z dnia 04.01.2023 r.
- Załącznik 6* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, dr inż. Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej.
- Załącznik 7* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, Joanny Kołodziejczak.

# 1. INFORMACJE PODSTAWOWE

## 1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość lokalowa** objęta księgą wieczystą nr LD1M/00149965/2, stanowiąca **lokal mieszkalny nr 2** składający się z zlokalizowanych na parterze: pokoju, kuchni, łazienki z WC oraz korytarza, o łącznej **powierzchni użytkowej 24,30 m<sup>2</sup>**.

Z własnością lokalu mieszkalnego nr 2 związany jest udział 12/1000 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr LD1M/00046622/4.

Ww. nieruchomość zlokalizowana jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym **nr 7 przy ul. Majzela w Łodzi**, jednostka ewid. Łódź-Bałuty, obręb ewid. B-47.

Zakresem wyceny objęto prawo własności lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem 12/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, według stanu przedmiotu wyceny na dzień oględzin, tj. na dzień 4 stycznia 2023 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

## 1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości sygn. **XIV LD1M/GUp-s/315/2022** prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

## 1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- |  |                     |
|--|---------------------|
| a) data sporządzenia operatu:                      | 10 stycznia 2023 r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 4 stycznia 2023 r.  |
| c) data oględzin nieruchomości:                    | 4 stycznia 2023 r.  |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości:    | 4 stycznia 2023 r.  |

## 1.4. PODSTAWA WYCENY

### ➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.).
- ✓ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).
- ✓ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. zm.).
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555 z późn. zm.).
- ✓ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny:
  - Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

## ➤ Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie wykonania operatu szacunkowego z dnia 21.12.2022 r. przez Marka Andrzejewskiego- syndyka masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – Pani *Jolanty Matusiak* , skierowane do firmy *VALOR ADVISOR Zdzisława Ledzion-Trojanowska* z siedzibą w Łodzi przy ul. Struga 16, reprezentowanej przez Zdzisławę Ledzion-Trojanowską.

### 1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- ✓ Badanie hipoteczne księgi wieczystej KW Nr LD1M/00149965/2 (*Załącznik nr 2*);
- ✓ Wypis z kartoteki lokali dla lokalu mieszkalnego nr 2, położonego w budynku wielorodzinnym nr 7 przy ul. Majzela w Łodzi stanowiący *Załącznik nr 3*;
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 04.01.2023 r., rysunek rozkładu pomieszczeń lokalu nr 2, wykonany podczas oględzin, stanowi *Załącznik nr 4*, dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 5*;
- ✓ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej - Uchwała nr LXVI/1683/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r.;
- ✓ 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;
- ✓ Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości lokalowych;
- ✓ Analiza umów sprzedaży nieruchomości podobnych na terenie miasta Łodzi, baza danych o transakcjach WALOR;
- ✓ Inne informacje nt. przedmiotu wyceny, otrzymane od Zleceniodawcy oraz pozyskane podczas realizacji zlecenia.

## 2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1. STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY WEDŁUG KSIĘGI WIECZYSTEJ NA DZIEŃ 04.01.2023 R.

Dla nieruchomości lokalowej stanowiącej przedmiot wyceny w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr **LD1M/00149965/2**.

W celu ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości lokalowej, zbadano treść ww. księgi wieczystej udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl). Protokół z badania elektronicznej wersji księgi stanowi *Załącznik Nr 2* do operatu.

Zgodnie z zapisami **działu I-O** księgi wieczystej nr **LD1M/00149965/2**, lokal mieszkalny nr 2 położony jest przy ul. Zuli Pacanowskiej nr 7, składa się z: jednego pokoju, kuchni, łazienki z ubikacją oraz korytarza, o łącznej powierzchni użytkowej 24,30 m<sup>2</sup>.

Jak wynika z zapisów **działu I-Sp** z własnością lokalu związany jest udział 12/1000 części nieruchomości wspólnej objętej KW nr LD1M/00046622/4, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z treścią **działu II** ww. księgi wieczystej, współwłaścicielami nieruchomości **w udziałach po 1/2** części są: **Jolanta Małgorzata Matusiak c. Zenona i Marii oraz Anna Maria Matusiak-Gąsiorowska, c. Zenona i Marii**, na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 28.08.2019 r. (Rep A Nr 4257/2019).

W **dziale III** widoczna jest **wzmianka nr DZ.KW./LD1M/72106/22/1** z dnia 2022-12-30-14.08.34.204110, dotycząca wpisu ogłoszenia upadłości.

Ponadto w dziale III ujawniony jest wpis następującej treści: *"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 ujawniono na rzecz Miasta Łódź.

W **dziale IV** ww. księgi wieczystej brak jest wpisów.

UWAGA! Treść działu I-O księgi wieczystej nr LD1M/00149965/2 w zakresie nazwy ulicy przy której znajduje się wyceniany lokal, nie jest zgodna z stanem aktualnym na dzień wyceny. Zgodnie z Ustawą o zakazie propagowania komunizmu lub innego ustroju totalitarnego od 1 stycznia 2018 r. m.in. ulica „Zuli Pacanowskiej” w Łodzi zmieniła nazwę na ulicę „Majzela Eliasza Chaima”.

## **2.2. OCHRONA KONSERWATORSKA, OBSZAR REWITALIZACJI**

Z informacji uzyskanych u Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi i w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków wynika, że nieruchomość zlokalizowana pod adresem ul. Majzela 7 w Łodzi nie jest objęta ani gminną ewidencją zabytków, ani rejestrem zabytków.

Jednakże, niniejsza nieruchomość zlokalizowana jest w granicach obszaru zdegradowanego/rewitalizacji miasta Łodzi, wyznaczonego Uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. Zgodnie z treścią uchwały, miastu Łódź przysługuje prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości, położonych na obszarze rewitalizacji.

## **2.3. STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU LOKALI Z DNIA 09.01.2023 R.**

Według wypisu z kartoteki lokali z dnia 09.01.2023 r., stanowiącego *Załącznik nr 3* do niniejszego operatu, **lokal mieszkalny nr 2** położony jest na **1 kondygnacji** budynku mieszkalnego wielorodzinnego **nr 7** przy **ul. Majzela** w Łodzi, obręb ewid. B-47, usytuowanym na działce o powierzchni **781 m<sup>2</sup>**.

Zgodnie z zapisami ewidencyjnymi jego powierzchnia użytkowa wynosi **24,30 m<sup>2</sup>**. Jako dokument własności wskazano księgę wieczystą KW Nr LD1M/00149965/2.

## **2.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKU NR 7 PRZY UL. MAJZEŁA NA DZIEŃ OGLĘDZIN**

Lokal mieszkalny stanowiący przedmiot wyceny znajduje się na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wybudowanego w latach 50-tych XX w. Budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne, na których wydzielono 48 lokali mieszkalnych wraz z częściami wspólnymi, oraz jedną kondygnację podziemną, w które znajdują się komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne.

Budynek na dzień oględzin jest obiektem w dobrym stanie technicznym. Elewacja budynku po termomodernizacji, wykończona tynkiem strukturalnym. Posadzki w holu głównym oraz na klatce schodowej wykończone warstwą lastrica, w korytarzach posadzka drewniana. Ściany części

wspólnych malowane, na klatce schodowej do połowy wysokości pomalowane farbą olejną, w korytarzach częściowo wykończone tynkiem mozaikowym.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną oraz centralnego ogrzewania z sieci miejskiej.

#### 2.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WYCENIANEGO LOKALU NA DZIEŃ OGLĘDZIN

Lokal mieszkalny nr 2, stanowiący przedmiot wyceny, usytuowany jest na **parterze** budynku mieszkalnego nr 7, położonego przy ul. Majzela w Łodzi. Lokal składa się z: pokoju, kuchni, łazienki z WC i korytarza, o łącznej **powierzchni użytkowej 24,30 m<sup>2</sup>**.

Na dzień oględzin przedmiotowy lokal wykończony był w następującym standardzie:

- podłogi: w pokoju, kuchni i przedpokoju posadzki z okresu budowy budynku - deski drewniane, przykryte wykładziną PCV (w kuchni i przedpokoju) oraz wykładziną dywanową (w pokoju); w łazience – terakota;
- ściany i sufity: w korytarzu, pokoju i kuchni na ścianach tynki cementowo-wapienne, ściany malowane, w kuchni część ścian wykończona boazerią oraz płytkami ceramicznymi, w łazience do 3/4 wysokości płytkami ceramicznymi starego typu, sufity pomalowane;
- drzwi zewnętrzne – drewniane, starego typu;
- drzwi wewnętrzne do łazienki - pływające z przeszkleniem, starego typu;
- stolarka okienna - w ramach z PCV, wymieniono około 10 lat temu.

Do lokalu doprowadzone są następujące **instalacje**: wodno-kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody (wszystkie z sieci miejskiej), domofonowa. W pokoju zamontowane grzejniki aluminiowe.

Wyposażenie łazienki stanowią: prysznic i umywalka, kompakt WC.

**Ogólny stan techniczny i standard wykończenia** lokalu mieszkalnego oceniono jako **słaby**, lokal wymaga generalnego remontu. Zastosowane materiały wykończeniowe są w średnim lub słabym stanie technicznym i nie odpowiadają współczesnym wymaganiom typowego nabywcy na rynku lokalnym - podłoga z desek z okresu budowy budynku-lata 50. XX w., stare płytki ceramiczne, na ścianach tynk cementowo-wapienny. Jako dobry można ocenić jedynie stan techniczny okien z PCV.

Dokumentacja fotograficzna lokalu według stanu aktualnego na dzień oględzin stanowi *Załącznik nr 5* do operatu.

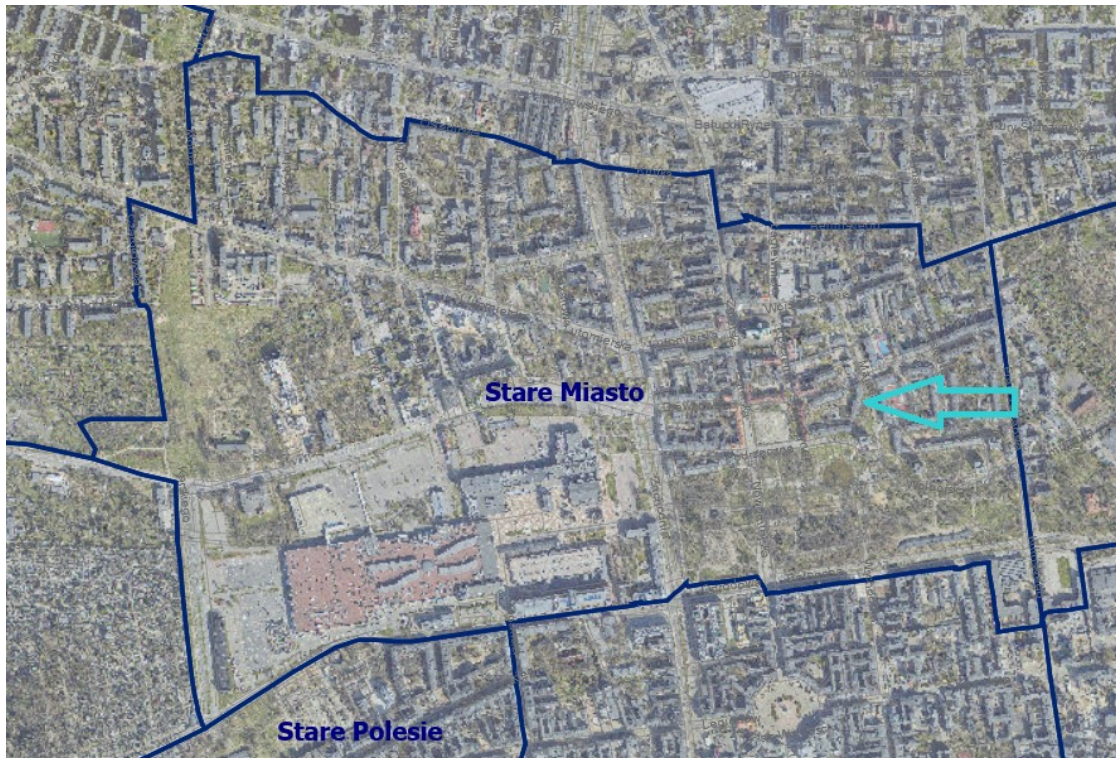
#### 2.5. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY

Nieruchomość lokalowa stanowiąca przedmiot wyceny, położona jest na terenie osiedla administracyjnego Stare Miasto w dzielnicy Łódź-Bałuty, usytuowanego w centralnej części Łodzi. Wyceniany lokal oddalony jest o 2,6 km na północ od ścisłego centrum Łodzi, rozumianego jako skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ul. Piotrkowską.

Lokalizację wycenianej nieruchomości w granicach administracyjnych osiedla Stare Miasto przedstawia rysunek nr 1, zaś lokalizacja w granicach miasta Łodzi widoczna jest na *Załączniku nr 1* do operatu szacunkowego.



**Rysunek nr 1. Lokalizacja wycenianej nieruchomości w granicach osiedla administracyjnego Stare Miasto w Łodzi**



źródło: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

Stare Miasto Łodzi zostało ulokowane przy rzece Łódce. Według Systemu Informacji Miejskiej osiedle obejmuje obszar ograniczony: granicą dzielnic Bałuty/Polesie, granicą ogródków działkowych, ul. Czarnkowską, ul. Modrą, ul. Wrześnieńską, ul. Osiedlową, przedłużenie ul. Osiedlowej do ul. Krótkiej, ul. Berlińskiego, ul. Młynarską, ul. Wojska Polskiego, granicą dzielnic Bałuty/Polesie.

W czasie II Wojny Światowej teren Starego Miasta włączono do łódzkiego getta (Litzmannstadt Ghetto). Aby utworzyć strefę buforową pomiędzy centrum a gettem, wyburzono kilka kwartałów budynków - głównie klasycystycznych kamienic czynszowych, znajdujących się pomiędzy Starym Rynkiem, a Nowym Miastem. Po wojnie na części zniszczonego obszaru wybudowano "wzorcowe" osiedle mieszkaniowe, nazywane do dzisiaj "Stare Miasto". Dawne zabudowania zastąpiono socrealistycznymi trzykondygnacyjnymi budowlami z podcieniami nawiązującymi do budynków renesansowych. Na pozostałym obszarze powstał park, nazywany do dziś Staromiejskim, bądź potocznie Parkiem Śledzia.

Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne, powstałe w drugiej połowie XX w., oraz budynki użyteczności publicznej (szkoła podstawowa, liceum ogólnokształcące).



Fot. 1 Widok sąsiedztwa przedmiotu wyceny, ul. Majzela / ul. Bojowników Getta Warszawskiego

## Rysunek nr 2. Otoczenie wycenianej nieruchomości



źródło: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

Mieszkańcy osiedla Stare Miasto mają bardzo dobry dostęp do terenów rekreacyjnych. W granicach osiedla zlokalizowany jest Park Staromiejski, zaś w promieniu 1 km od przedmiotu wyceny znajduje się: Park Helenów, Park Ocalałych w którym mieści się Centrum Dialogu im. Marka Edelmana, czy też Miejski Skwer na Lutomierskiej.

W skali miasta przedmiot wyceny cechuje się bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społecznej. W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianego lokalu znajdują się sklepy oferujące artykuły spożywcze, chemiczne, elektroniczne, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne, itp. Największe centrum handlowo-usługowo-rekreacyjne w mieście, Łódzka Manufaktura, oddalone jest o około 500 m na zachód od wycenianego lokalu, zaś Rynek Bałucki, położony jest w odległości około 600 m na północny-zachód (w linii prostej) od przedmiotu wyceny. W otoczeniu wycenianego lokalu zlokalizowane są również przedszkola, szkoły podstawowe, urzędy pocztowe, urzędy publiczne, i.in.

Nieruchomość podlegająca wycenie charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Działka ewidencyjna w granicach której znajduje się przedmiot wyceny posiada od strony północnej bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Bojowników Getta Warszawskiego, stanowiącej jezdnię o nawierzchni asfaltowej. W promieniu 300 m od nieruchomości zlokalizowane są najbliższe przystanki komunikacji zbiorczej – autobusowej i tramwajowej.

## 2.6. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Nieruchomość gruntowa, w granicach której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny nr 7, w którym znajduje się przedmiot wyceny, oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym **396/2 obręb ewid. nr B-47**, posiada powierzchnię **781 m<sup>2</sup>**. Obszar nieruchomości ma kształt wieloboku (granice działki oznaczono na rysunku nr 3), zbliżonego formą do dwóch połączonych ze sobą prostokątów.

Obszar działki ewid. nr 396/2 zajęty jest w całości przez budynek mieszkalny wielorodzinny nr 7 przy ul. Majzela.

Rysunek nr 3. Stan zagospodarowania terenu działki ewid. nr 396/2



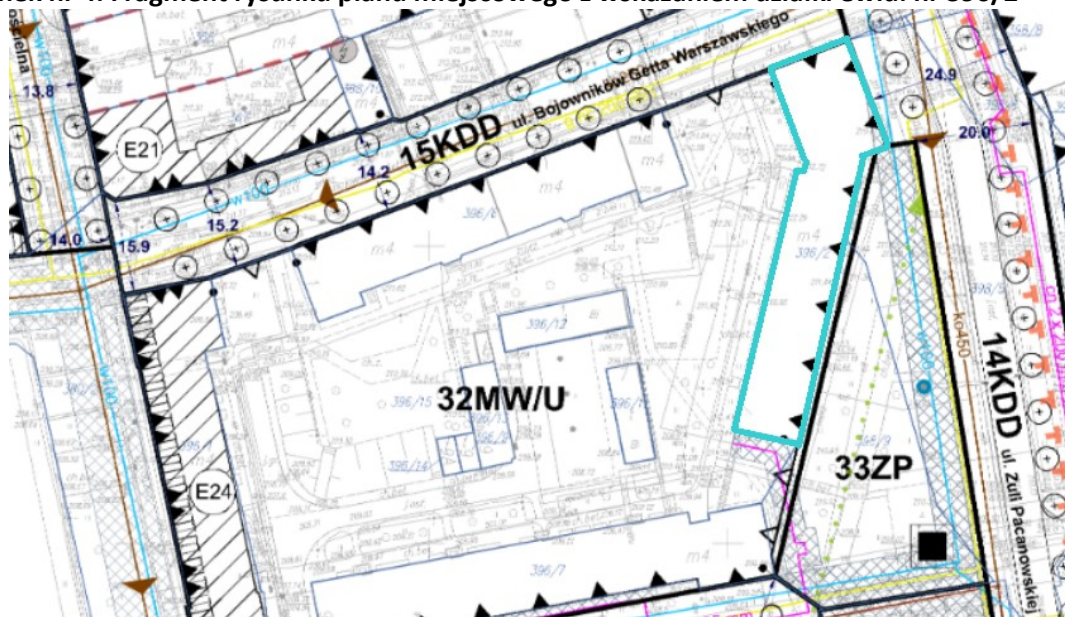
źródło: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

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

Działka ewid. nr 396/2, w granicach której zlokalizowany jest wyceniany lokal, położona jest na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej - Uchwała nr LXVI/1683/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. miejscowego planu, działka ewid. nr 396/2 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem **32MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (por. rys. nr 4 poniżej).

Rysunek nr 4. Fragment rysunku planu miejscowego z wskazaniem działki ewid. nr 396/2



źródło: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW/U** ustalono przeznaczenie podstawowe terenu pod:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - zabudowa usługową,
- Jako przeznaczenie uzupełniające ustalono:
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - drogi wewnętrzne.

### 3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

#### 3.1.SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Z uwagi na cel wyceny jakim jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości osób fizycznych, w niniejszym operacie zostanie określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, według jej stanu na dzień oględzin, tj. na dzień 4 stycznia 2023 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

#### 3.2.UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny oraz biorąc pod uwagę fakt, że przedmiot wyceny może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową** prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

*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.

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

Ponieważ nieruchomości podobne do wycenianego lokalu są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, do wyceny przedmiotowej nieruchomości wybrano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Rodzaj rynku i okres jego badania zostały dokładnie omówione w rozdziale 3.5.1.

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.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej obejmuje następujące czynności:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ),
- określenie ceny średniej ( $C_{\bar{r}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako  $[C_{min}/C_{\bar{r}}, C_{max}/C_{\bar{r}}]$ ,
- określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$WR = C_{\bar{r}} \times \sum u_i$$

gdzie:

$u_i$  – oznacza wielkość  $i$ - tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości (liczba współczynników powinna odpowiadać określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości).

#### **3.4. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁÓDŹ**

Miasto Łódź stanowi czwarte pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce, według stanu na 30.06.2022 r. zamieszkiwało w niej około 661 tys. osób. Ludność Łodzi stanowi około 27,5 % ogółu ludności województwa łódzkiego.

Centralne usytuowanie miasta umożliwia włączenie w krajowy i europejski system transferowy, co potencjalnie pozwoliłoby uczynić z województwa łódzkiego teren lokalizacji inwestycji 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 (Chiny) 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 tu 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.

W listopadzie 2022 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw, w województwie łódzkim wyniosło 6 388,08 zł, w ujęciu rocznym odnotowano wzrost o 12,1%. W wskazanym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w stolicy województwa było niższe o około 1,2 % (o 74,49 zł) od średniego poziomu wynagrodzenia wypłacanego w sektorze przedsiębiorstw województwa łódzkiego, i wynosiło 6 313,59 zł – nastąpiło zatem przełamanie długookresowej tendencji wyższości wynagrodzeń wypłacanych w stolicy województwa nad resztą regionu. Stopa bezrobocia w Łodzi w listopadzie 2022 r. wyniosła 4,5% (w województwie łódzkim – 5,4 %).

### **3.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY**

#### ***3.5.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości lokalowych podobnych do lokalu mieszkalnego nr 2***

Celem określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, tj. lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, znajdujących się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych w latach 50-tych XX w., zlokalizowanych w centralnych obrębach miasta Łódź.

Szczegółową charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek wtórny lokali mieszkalnych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych w latach 50-tych XX w.;
- b) Obszar rynku: miasto Łódź, jednostka ewid. Łódź-Bałuty, obręby ewid. nr B-46 i B-47;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2021 r. do dnia wyceny;
- d) Jednostka porównawcza: cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Lokalny rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest dobrze rozwinięty. Przedmiotem sprzedaży na monitorowanym obszarze są przede wszystkim lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach mieszkalnych, wybudowanych w drugiej połowie XX wieku, bądź nieruchomości lokalowe znajdujące się w kamienicach z początku XX w.

Analiza rynku, którego atrybuty określono powyżej wykazała, iż jednostkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych podobnych do wycenianego lokalu nr 2 kształtowały się w przedziale od około 5 100 zł/m<sup>2</sup> do około 8 200 zł/m<sup>2</sup>. Odnotowano 16 transakcji, zaprezentowanych w poniższej tabeli nr 1.

Tabela nr 1. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Piętro	Pow. użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> p.uż.]
1	2022-09	B - 47	Majzela	1	29,2	240 000	8 219 <i>(odrzucono)</i>
2	2022-08	B - 47	Boj. Getta Warszawskiego	4	43,63 <i>(odrzucono)</i>	224 000	5 134
3	2022-08	B - 47	Konstadta	3	47,11 <i>(odrzucono)</i>	257 000	5 455
4	2022-08	B - 47	Konstadta	2	31,26	250 000	7 997 <i>(odrzucono)</i>
5	2022-07	B - 46	Wrocławska	4	32,37	225 000	6 951
6	2022-07	B - 47	Konstadta	parter	30,11	205 000	6 808
7	2022-07	B - 47	Konstadta	parter	24,95	180 000	7 214
8	2022-06	B - 47	Konstadta	1	48,09 <i>(odrzucono)</i>	285 000	5 926
9	2022-05	B - 47	Boj. Getta Warszawskiego	4	32,88	249 000	7 573
10	2022-04	B - 46	Wrocławska	2	32,98	257 500	7 808
11	2022-04	B - 47	Konstadta	1	30,02	194 000	6 462
12	2022-03	B - 47	Podrzeczna	parter	35,2	242 000	6 875
13	2022-01	B - 47	Majzela	2	29,87	216 000	7 231
14	2021-12	B - 47	Konstadta	1	28,97	168 000	5 799
15	2021-10	B - 47	Boj. Getta Warszawskiego	3	36,93	200 000	5 416
16	2021-02	B - 47	Wojska Polskiego	1	26,19	143 500	5 479

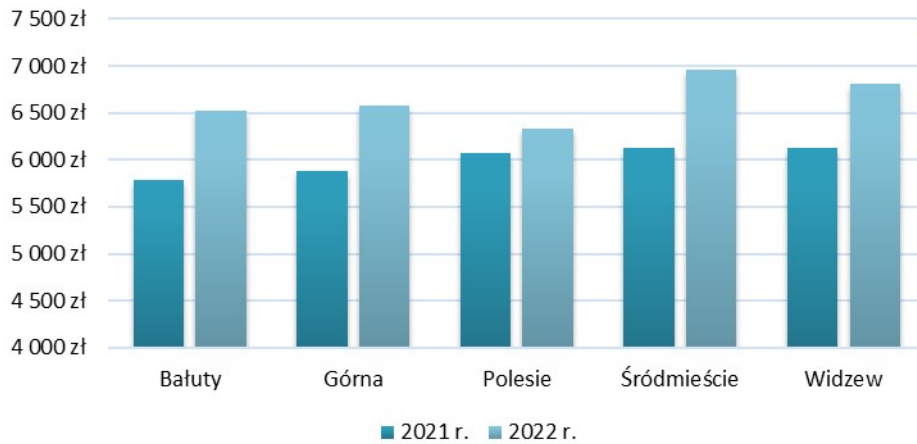
Po odrzuceniu transakcji nie odpowiadających cechom definicyjnym nieruchomości podobnej, tj. nieruchomości o znacznie większej powierzchni użytkowej, przekraczającej 40 m<sup>2</sup> (pozycje nr: 2, 3 i 8 z powyższej tabeli nr 1) oraz transakcji do cenach jednostkowych skrajnie wysokich (pozycje nr 1 i 4), do oszacowania wartości przedmiotu wyceny przyjęto bazę **11 transakcji nieruchomościami najbardziej podobnymi**, wśród których C<sub>min</sub> wynosi **5 416 zł / 1 m<sup>2</sup> p.uż.** ( po korekcie z uwagi na upływ czasu cena: 5 551 zł/m<sup>2</sup>), zaś C<sub>max</sub> kształtuje się na poziomie **7 808 zł / 1 m<sup>2</sup> p.uż.** Bazę nieruchomości porównawczych stanowiących podstawę wyceny zaprezentowano w poniższej tabeli nr 2.

Tabela nr 2. Transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Piętro	Pow. użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> p.uż.]
1	2022-07	B - 46	Wrocławska	4	32,37	225 000	6 951
2	2022-07	B - 47	Konstadta	parter	30,11	205 000	6 808
3	2022-07	B - 47	Konstadta	parter	24,95	180 000	7 214
4	2022-05	B - 47	Boj. Getta Warszawskiego	4	32,88	249 000	7 573
5	2022-04	B - 46	Wrocławska	2	32,98	257 500	7 808
6	2022-04	B - 47	Konstadta	1	30,02	194 000	6 462
7	2022-03	B - 47	Podrzeczna	parter	35,2	242 000	6 875
8	2022-01	B - 47	Majzela	2	29,87	216 000	7 231
9	2021-12	B - 47	Konstadta	1	28,97	168 000	5 799
10	2021-10	B - 47	Boj. Getta Warszawskiego	3	36,93	200 000	5 416
11	2021-02	B - 47	Wojska Polskiego	1	26,19	143 500	5 479

Analiza jednostkowych cen transakcyjnych osiągniętych na monitorowanym rynku nieruchomości wykazała, że w latach 2021-2022 we wszystkich dzielnicach Łodzi odnotowano wzrosty cen lokali mieszkalnych.

**Średnie jednostkowe ceny transakcyjne w poszczególnych dzielnicach Łodzi w 2021 r. i 2022 r.**

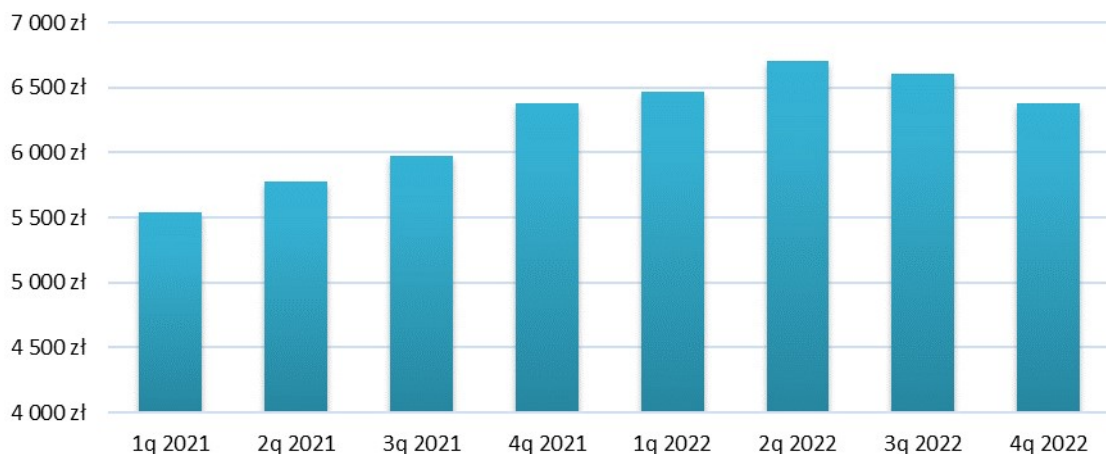


*źródło: opracowanie własne*

Kierunek i dynamikę zmian cen jednostkowych analizowanego segmentu rynku nieruchomości lokalowych w okresie 2021-2022 przedstawiono na poniższym wykresie.

Wyniki wskazują na sukcesywny wzrost cen lokali mieszkalnych w kolejnych kwartałach 2021 r. Ceny notowane na koniec 2021 r. były wyższe o około 15 % od poziomu cen z 1 kwartału 2021 r. W roku 2022 sytuacja uległa względnej stabilizacji. W pierwszych dwóch kwartałach 2022 r. zauważalny jest lekki wzrost cen – nieprzekraczający poziomu 5%, oraz ich korekta w dół w drugim półroczu.

**Średnie kwartalne ceny jednostkowe lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Łodzi w latach 2021-2022**



*źródło: opracowanie własne*

Zgodnie z analizą umów sprzedaży zawartych na łódzkim, wtórnym rynku nieruchomości lokalowych stanowiących lokale mieszkalne, na przestrzeni 2021 r. widoczna jest 15 % tendencja wzrostowa cen w skali roku, tj. 1,25% w skali miesiąca. Zmiany poziomu cen w roku 2022 wskazują na trend czasowy równy 0 %.



Z uwagi na powyższe, ceny stanowiące podstawę oszacowania wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, odnotowane w roku 2021 wymagają korekty z tytułu upływu czasu, co też uczyniono w poniższej tabeli nr 3.

**Tabela nr 3. Transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny, z ceną zaktualizowaną na datę wyceny**

L.p.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Piętro	Pow. użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena trans. jednost. [zł/m <sup>2</sup> p.uż.]	Wskaźnik wzrostu	Cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny [zł/m <sup>2</sup> p.uż.]
1	2022-07	B - 46	Wrocławska	4	32,37	225 000	6 951	1,0000	6 951
2	2022-07	B - 47	Konstada	parter	30,11	205 000	6 808	1,0000	6 808
3	2022-07	B - 47	Konstada	parter	24,95	180 000	7 214	1,0000	7 214
4	2022-05	B - 47	Boj. Getta Warszawskiego	4	32,88	249 000	7 573	1,0000	7 573
5	2022-04	B - 46	Wrocławska	2	32,98	257 500	7 808	1,0000	<b>7 808 C max</b>
6	2022-04	B - 47	Konstada	1	30,02	194 000	6 462	1,0000	6 462
7	2022-03	B - 47	Podrzeczna	parter	35,2	242 000	6 875	1,0000	6 875
8	2022-01	B - 47	Majzela	2	29,87	216 000	7 231	1,0000	7 231
9	2021-12	B - 47	Konstada	1	28,97	168 000	5 799	1,0000	5 799
10	2021-10	B - 47	Boj. Getta Warszawskiego	3	36,93	200 000	5 416	1,0250	<b>5 551 C min</b>
11	2021-02	B - 47	Wojska Polskiego	1	26,19	143 500	5 479	1,1250	6 164

Wpływ na rozpiętość cen transakcyjnych w analizowanym zbiorze transakcji (tabela nr 2) miały cechy rynkowe zestawione w tabeli nr 3. Decydujący wpływ na cenę lokalu miał jego „standard wykończenia”, jak również „stan techniczny budynku”, w którym się znajduje oraz jego „otoczenie i sąsiedztwo”. Przedmiotem wyselekcjonowanych transakcji były lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej od 24,95 m<sup>2</sup> do 36,93 m<sup>2</sup>, zlokalizowane na kondygnacjach od parteru do IV piętra, zatem na cenę lokalu wpływało również położenie na piętrze i jego powierzchnia użytkowa.

Mając na uwadze powyższe, na ceny transakcyjne w monitorowanym segmencie rynku nieruchomości mają wpływ cechy zestawione w tabeli nr 4.

**Tabela nr 4. Cechy rynkowe, mające wpływ na cenę lokali mieszkalnych na analizowanym rynku**

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena cechy rynkowej		Charakterystyka
1.	LOKALIZACJA	10%	10%	<b>dobra</b>	Dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych, infrastruktury społecznej oraz komunikacji miejskiej. Lokal położony w odległości do 300 m od głównej szlaków komunikacyjnych.
			0%	<b>średnia</b>	Średni dostęp do obiektów handlowo-usługowych, infrastruktury społecznej. Lokal położony w odległości ponad 300m od głównych ulic i ciągów komunikacyjnych.
2.	OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO	15%	15%	<b>dobre</b>	W bezpośrednim sąsiedztwie tereny zielone, obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe, brak uciążliwych czynników takich jak ruchliwe ulice.
			7,5%	<b>średnie</b>	Tereny zielone i obiekty sportowo-rekreacyjne zlokalizowane w odległości do 300 m, dopuszczalne sąsiedztwo średnio uciążliwych czynników, takich jak ruchliwe drogi.
			0%	<b>słabe</b>	Występują czynniki negatywnie oddziałujące na lokal mieszkalny – droga o znacznym natężeniu ruchu, w sąsiedztwie przewaga terenów w zwartej zabudowie.

3.	<b>STAN TECHNICZNY BUDYNKU</b>	15%	15%	<b>dobry</b>	Budynek w dobrym stanie technicznym, wybudowany w latach 50. lub 60. XX wieku, w technologii tradycyjnej. Elementy budynku dobrze utrzymane, konserwowane. Budynek po termomodernizacji.
			0%	<b>średni</b>	Budynek w średnim stanie technicznym, wybudowany w latach 50. lub 60. XX wieku, w technologii tradycyjnej, murowanej. Celowy jest remont bieżący polegający na wykonaniu nowej elewacji, itp.
4.	<b>STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU</b>	40%	40%	<b>dobry</b>	Lokal wykończony w dobrym standardzie, nowa stolarka drzwiowa i okienna, wykończenie ścian i podłóg z dobrej jakości materiałów.
			20%	<b>średni</b>	Lokal w średnim standardzie, część elementów wykończenia w dobrym stanie, część wymagająca wymiany lub odświeżenia.
			0%	<b>słaby</b>	Lokal o niskim standardzie, nieodpowiadającym współczesnym oczekiwaniom uczestników rynku, wymagający remontu lub gruntownego odświeżenia.
5.	<b>POŁOŻENIE NA PIĘTRZE</b>	10%	10%	<b>dobrze</b>	I piętro
			5%	<b>średnie</b>	Wszystkie piętra, poza parterem, I i ostatnim piętrem.
			0%	<b>słabe</b>	Parter i ostatnie piętro
6.	<b>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU</b>	10%	10%	<b>dobra</b>	Poniżej 30 m <sup>2</sup> .
			0%	<b>średnia</b>	Pomiędzy 30-37 m <sup>2</sup> .

### 3.5.2. Założenia przyjęte do wyceny

Zakres współczynników korygujących, wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 3.

Cena min. = 5 551 zł/m<sup>2</sup>

Cena max. = 7 808 zł/m<sup>2</sup>

Cśred. = 6 767 zł/m<sup>2</sup>

Cmin/Cśredn. = 0,8203

Cmax/Cśredn. = 1,1538

Tabela nr 5. Określenie wag i zakresu cech różnicujących

L.p.	Cecha	Wagi cech różnicujących [%]	Zakres kwotowy cechy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	10	226
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	339
3	Stan techniczny budynku	15	339
4	Standard wykończenia lokalu	40	903
5	Położenie na piętrze	10	226
6	Powierzchnia użytkowa lokalu	10	226
Suma		ń100	2 259

Opis przedmiotu wyceny w kontekście cech rynkowych według stanu na dzień oględzin, tj. 04.01.2023 r.:

- a) **Lokalizacja** – lokal posiada dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych, infrastruktury społecznej oraz komunikacji miejskiej, położony jest w odległości ok. 300 m od ul. Zachodniej i ul. Północnej, co pozwala ocenić tą cechę jako **dobrą**;

- b) **Otoczenie i sąsiedztwo** – najbliższe sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki użyteczności publicznej, w bliskim otoczeniu wycenianego lokalu znajduje się również Park Staromiejski, stąd ocena cechy jest **dobra**;
- c) **Stan techniczny budynku** – wyceniany lokal położony jest w budynku wybudowany w latach 50. XX wieku, w technologii tradycyjnej, murowanej, budynek poddawany jest systematycznym pracom remontowym, wykonano w nim termomodernizację, zatem cechę tą oceniono na poziomie **dobrym**;
- d) **Standard wykończenia lokalu** – lokal mieszkalny nr 2 jest lokalem przeznaczonym do remontu, elementy wykończenia nie odpowiadają wymaganiom współczesnego nabywców lokali mieszkalnych, niektóre z elementów wykończenia jak np. podłogi z desek pochodzą z okresu budowy, stąd ocena cechy jest **słaba**;
- e) **Położenie na piętrze** – parter – zatem ocena **słaba**;
- f) **Powierzchnia użytkowa lokalu** – lokal nr 2 posiada powierzchnię użytkową 24,3 m<sup>2</sup>, stąd względem nieruchomości porównawczych cechę ocenia się jako **dobrą**.

Tabela nr 6 przedstawia określenie wysokości współczynnika korygującego przedmiotowej nieruchomości lokalowej według jej stanu na dzień oględzin, tj. na dzień **4 stycznia 2023 r.** oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

**Tabela nr 6. Określenie wysokości współczynnika korygującego dla lokalu mieszkalnego nr 2**

L.p.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres współ. korygujących		Ocena cechy dla lokalu wycenianego	Wysokość współ. korygującego - u
			min	max		
1	Lokalizacja	10	0,0820	0,1154	dobra	0,1154
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	0,1230	0,1731	dobre	0,1731
3	Stan techniczny budynku	15	0,1230	0,1731	dobry	0,1731
4	Standard wykończenia lokalu	40	0,3281	0,4615	słaby	0,3281
5	Położenie na piętrze	10	0,0820	0,1154	słabe	0,0820
6	Powierzchnia użytkowa lokalu	10	0,0820	0,1154	dobra	0,1154
Suma		100	0,8201	1,1539		0,9871

Wartość jednostkowa przedmiotu wyceny, wynosi:

$$W_{jN} = C_{sr} \times \sum U_i$$

$$W_{jN} = 6\,767 \text{ zł} \times 0,9871 = 6\,680 \text{ zł}$$

### **3.5.3. Wartość lokalu mieszkalnego nr 2**

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr LD1M/00149965/2, stanowiącej lokal mieszkalny nr 2 wraz z udziałem 12/1000 części nieruchomości wspólnej, położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 7 przy ul. Majzela w Łodzi, obręb ewid. B-47, określona jako iloczyn oszacowanej wartości jednostkowej lokalu nr 2 ( 6 680 zł) i jego powierzchni użytkowej, tj. 24,3 m<sup>2</sup>, wynosi:

$$W_N = 162\,324 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu:

$$W_N = 162\,000 \text{ zł}$$

#### **4. WYNIK WYCENY**

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej** objętej księgą wieczystą nr LD1M/00149965/2, stanowiącej lokal mieszkalny nr 2 wraz z udziałem 12/1000 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr LD1M/00046622/4, położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 7 przy ul. Majzela w Łodzi, jednostka ewid. Łódź-Polesie, obręb ewid. B-47, wynosi:

**$W_N = 162\ 000\ \text{zł}$**

**słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące złotych**

**Wartość rynkowa udziału 1/2 części** nieruchomości lokalowej, stanowiącej przedmiot wyceny, wynosi:

**$W_{cz. 1/2} = 81\ 000\ \text{zł}$**

**słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych**

Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na poziomie 6 680 zł/m<sup>2</sup> mieści się w przedziale zanotowanych cen rynkowych zaktualizowanych na dzień wyceny, tj. od 5 551 zł/m<sup>2</sup> do 7 808 zł/m<sup>2</sup> i ujmuje wszelkie czynniki, które kształtują ceny transakcyjne notowane na lokalnym rynku nieruchomości podobnych, w odniesieniu do nieruchomości lokalowych, które ustalono w rozpoznaniu oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości. Wobec powyższego oszacowana wartość rynkowa stanowi optymalną ceną, jaką jest skłonny zapłacić niezależny, racjonalny, świadomy nabywca w końcowej fazie stosownego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku i negocjowania cen.

Poziom oszacowanej wartości jednostkowej przedmiotu wyceny zbliżony jest do ceny średniej dla wyselekcjonowanego zbioru nieruchomości podobnych (6 767 zł/m<sup>2</sup>), co jest uzasadnione cechami rynkowymi wycenianego lokalu. Pozytywnie na oszacowaną wartość nieruchomości oddziałuje dobra lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, dobry standard budynku w którym lokal się znajduje oraz jego powierzchnia użytkowa. Ograniczeniem jest słaby standard wykończenia lokalu, który wskazuje na konieczność przeprowadzenia remontu oraz jego położenie na kondygnacji parteru budynku.

#### **5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- 5.1. Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.1. operatu szacunkowego.
- 5.2. Wyceny dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami dobrej praktyki i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązującymi w dacie wyceny.
- 5.3. Wykonana wycena opiera się na informacjach uzyskanych podczas oględzin nieruchomości i dokumentach pozyskanych od Zleceniodawcy oraz pozyskanych w trakcie realizacji zlecenia. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- 5.4. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.

5.5. Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży

Autorzy operatu:

***dr inż. Zdzisława Ledzion-Trojanowska***

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 414

**Joanna Kołodziejczak**

rzecznawca majątkowy – uprawnienia nr 6238

- Łódź 10 stycznia 2023 r. -