



Sygn. akt XIV GU 743/21

Egz. nr
Rep Nr 1/2022/414

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ:

- NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR LD1P/00057155/2, STANOWIĄCEJ LOKAL MIESZKALNY NR 17 WRAZ Z UDZIAŁEM 5097/234486 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ;
- UDZIAŁU 2144/58512 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR LD1P/00055948/4, STANOWIĄCEGO MIEJSCE POSTOJOWE NR 5 W HALI GARAŻOWEJ WRAZ Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ.

PRZEDMIOTOWE NIERUCHOMOŚCI ZLOKALIZOWANE SĄ W BUDYNKU MIESZKALNYM WIELORODZINNYM NR 23 PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ W PABIANICACH, OBRĘB EWID. P-8.



⊕ ZLECENIODAWCY

Pan Marek Andrzejewski

Syndyk Masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej

⊕ AUTORZY

dr inż. Zdzisława Ledzion – Trojanowska

rzeczoznawca 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

rzeczoznawca majątkowy uprawnienia

MGPiB w zakresie szacowania nieruchomości nr 6238

– Łódź, dnia 5 stycznia 2022 r. –

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	<p>Przedmiotem wyceny jest:</p> <p>a) Nieruchomość lokalowa objęta księgą wieczystą nr LD1P/00057155/2, stanowiąca dwupoziomowy lokal mieszkalny nr 17 składający się z zlokalizowanych na III piętrze: pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju i łazienki z WC oraz położonych na poddaszu: sypialni, garderoby i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 50,97 m². Z własnością lokalu mieszkalnego nr 17 związany jest udział 5097/234486 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00003414/3.</p> <p>b) Udział 2144/58512 części nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00055948/4, stanowiący miejsce postojowe nr 5 w hali garażowej usytuowanej na parterze budynku wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Z własnością lokalu niemieszkalnego związany jest udział 58512/234486 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00003414/3.</p> <p>Ww. nieruchomości zlokalizowane są w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Armii Krajowej 23 w Pabianicach, obręb ewid. P-8.</p> <p><u>Przedmiotem wyceny są również ruchomości</u> znajdujące się w lokalu mieszkalny nr 17, tj. meble kuchenne w zabudowie wraz ze sprzętem AGD.</p> <p><u>Zakresem wyceny</u> objęto prawo własności nieruchomości lokalowej oraz udziału w nieruchomości lokalowej, jak również prawo własności ruchomości, <u>według ich stanu na dzień oględzin</u>, tj. na dzień 30 grudnia 2021 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.</p>
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości sygn. XIV GUp 808/21 prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.
DATY ISTOTNE DLA WYCENY	<p>Data określenia stanu przedmiotu wyceny: 30 grudnia 2021 r.</p> <p>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 30 grudnia 2021 r.</p>
PODEJŚCIE I METODA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – wartość lokalu mieszkalnego
WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY	<p>Lokal mieszkalny nr 17</p> <p style="text-align: center;">289 000 złotych</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i></p> <hr/> <p>Miejsce postojowe nr 5</p> <p style="text-align: center;">22 000 złotych</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych</i></p> <hr/> <p>Ruchomości</p> <p style="text-align: center;">3 000 złotych</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: trzy tysiące 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 WEDŁUG KSIĄG WIECZYSTYCH NA DZIEŃ 30.12.2021 R.	6
	2.2. STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU LOKALI Z DNIA 04.01.2022 R.	7
	2.3. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKU NR 23 PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ NA DZIEŃ OGLĘDZIN	7
	2.4. STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WYCENIANYCH LOKALI NA DZIEŃ OGLĘDZIN	8
	2.5. PODSUMOWANIE STANU PRAWNEGO I TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO PRZEDMIOTU WYCENY.....	9
	2.6. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIĘDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY	10
	2.7. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU.....	12
	2.8. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY	12
3.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI	13
	3.1. SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	13
	3.2. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY	14
	3.3. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	14
	3.4. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE GMINY MIEJSKIEJ PABIANICE.....	14
	3.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	15
	3.5.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości lokalowych podobnych do lokalu mieszkalnego nr 17	15
	3.5.2. Założenia przyjęte do wyceny	18
	3.5.3. Wartość lokalu mieszkalnego nr 17	20
	3.5.4. Analiza lokalnego rynku miejsc postojowych.....	20
	3.5.5. Określenie wartości miejsca postojowego nr 5	21
	3.5.6. Określenie wartości ruchomości	21
4.	WYNIK WYCENY	22
5.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik 1* Lokalizacja przedmiotu wyceny
- Załącznik 2* Protokół z badania księgi wieczystej nr LD1P/00057155/2
- Załącznik 3* Protokół z badania księgi wieczystej nr LD1P/00055948/4
- Załącznik 4* Wypis z rejestru lokali dla lokalu mieszkalnego nr 17 w budynku wielorodzinnym nr 23 przy ul. Armii Krajowej w Pabianicach
- Załącznik 5* Protokół z oględzin nieruchomości z dnia 30.12.2021 r. wraz z załącznikami – rysunek rozkładu mieszkania wraz z wymiarowaniem oraz inwentaryzacja ruchomości – mebli kuchennych.
- Załącznik 6* Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny z dnia 30.12.2021 r.
- Załącznik 7* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, dr inż. Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej
- Załącznik 8* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, Joanny Kołodziejczak

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest:

- a) **Nieruchomość lokalowa** objęta księgą wieczystą nr LD1P/00057155/2, stanowiąca dwupoziomowy **lokal mieszkalny nr 17** składający się z zlokalizowanych na III piętrze: pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju i łazienki z WC oraz położonych na poddaszu: sypialni, garderoby i przedpokoju, o łącznej **powierzchni użytkowej 50,97 m²**.

Z własnością lokalu mieszkalnego nr 17 związany jest udział 5097/234486 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00003414/3.

- b) **Udział 2144/58512 części nieruchomości lokalowej** objętej księgą wieczystą nr LD1P/00055948/4, stanowiący miejsce postojowe nr 5 w hali garażowej usytuowanej na parterze budynku wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Z własnością lokalu niemieszkalnego związany jest udział 58512/234486 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00003414/3.

Ww. nieruchomości zlokalizowane są w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy **ul. Armii Krajowej 23 w Pabianicach**, obręb ewid. P-8.

Przedmiotem wyceny są również ruchomości znajdujące się w lokalu mieszkalny nr 17, tj. meble kuchenne w zabudowie wraz z sprzętem AGD.

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości lokalowej oraz udziału w nieruchomości lokalowej, jak również prawo własności ruchomości, według ich stanu na dzień oględzin, tj. na dzień 30 grudnia 2021 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 GUp 808/21** 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: | 5 stycznia 2022 r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 30 grudnia 2021 r. |
| c) data oględzin nieruchomości: | 30 grudnia 2021 r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości: | 30 grudnia 2021 r. |

1.4. PODSTAWA WYCENY

➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 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 2020 r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177, 1598).
- ✓ 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.).
- ✓ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 nr 1065).
- ✓ 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 10.12.2021 r. syndyka masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – Pana Marka Andrzejewskiego, 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 LD1P/00057155/2 (*Załącznik nr 2*);
- ✓ Badanie hipoteczne księgi wieczystej KW Nr LD1P/00003414/3 (*Załącznik nr 3*);
- ✓ Wypis z rejestru lokali dla lokalu mieszkalnego nr 17 w budynku wielorodzinnym nr 23 przy ul. Armii Krajowej w Pabianicach stanowiący *Załącznik nr 4*;
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 30.12.2021 r., protokół z oględzin stanowi *Załącznik nr 5*, dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 6*;
- ✓ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice - Uchwała nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 r.;
- ✓ Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości lokalowych;
- ✓ Publikatory internetowych ogłoszeń dotyczących sprzedaży nieruchomości stanowiących wyposażenie lokali mieszkalnych.
- ✓ Analiza umów sprzedaży nieruchomości podobnych na terenie miasta Pabianice, 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 WEDŁUG KSIĄG WIECZYSTYCH NA DZIEŃ 30.12.2021 R.

a) Nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 17 opisana jest w księdze wieczystej nr **LD1P/00057155/2**, zaś dla nieruchomości lokalowej stanowiącej halę garażową prowadzona jest księga wieczysta nr **LD1P/00055948/4**. Obie księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W celu ustalenia stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości lokalowych, zbadano treść ww. ksiąg wieczystych udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl. Protokoły z badania elektronicznych wersji ksiąg stanowią *Załączniki Nr 2 i 3* do operatu.

Zgodnie z zapisami **działu I-O** księgi wieczystej nr **LD1P/00057155/2**, nieruchomość lokalowa położona przy ul. Armii Krajowej 23 w Pabianicach stanowiąca lokal mieszkalny nr 17, składa się z pokoju z: aneksem kuchennym, przedpokoju oraz łazienki z WC, o łącznej powierzchni użytkowej 50,97 m². W dziale tym zapisano, że do lokalu przynależy poddasze nieużytkowe.

Jak wynika z zapisów **działu I-Sp** z własnością lokalu związany jest udział 5097/234486 części nieruchomości wspólnej objętej KW nr LD1M/00003414/3, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z treścią **działu II** ww. księgi wieczystej, właścicielem nieruchomości jest **Sławomira Elżbieta Walak**, na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy sprzedaży z dnia 02.06.2014 r. (Rep A Nr 3862/2014).

W **dziale III** ujawnione są wpisy nie związane z przedmiotem wyceny.

W **dziale IV** ww. księgi wieczystej wpisane są hipoteki na łączną sumę 602 926,48 zł.

b) Udział 2144/58512 w nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny (garaż).

Analiza treści księgi wieczystej nr **LD1P/00055948/4**, a konkretnie jej **działu I-Sp** wykazała, że jej przedmiotem jest nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębny lokal niemieszkalny – garaż o powierzchni 585,12 m², położony na 1 kondygnacji budynku.

Zgodnie z zapisami **działu I-Sp KW nr LD1P/00055948/4** z własnością lokalu niemieszkalnego - garażu, związany jest udział 58512/234486 części nieruchomości wspólnej objętej KW nr LD1M/00003414/3, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W **dziale II** księgi wieczystej nr LD1P/00055948/4 jako współwłaścicielka w udziale 2144/58512 ujawniona jest Pani **Sławomira Elżbieta Walak**, na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowy sprzedaży z dnia 02.06.2014 r. (Rep A Nr 3862/2014).

W **dziale III** ujawnione są wpisy nie związane z przedmiotem wyceny.

W **dziale IV** ww. księgi wieczystej wpisane są hipoteki na łączną sumę 4 658 500,00 zł.

2.2.STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU LOKALI Z DNIA 04.01.2022 R.

Według wypisu z rejestru lokali z dnia 04.01.2022 r., stanowiącego *Załącznik nr 4* do niniejszego operatu, **lokal mieszkalny nr 17** położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym **nr 23 przy ul. Armii Krajowej** w Pabianicach, obręb ewid. P-8, usytuowanym na działce o numerze ewidencyjnym **329**.

Zgodnie z zapisami ewidencyjnymi jego powierzchnia użytkowa wynosi **50,97 m²**. Jako dokument własności wskazano księgę wieczystą KW Nr LD1P/00057155/2, a jako **właściciela** – Panią **Sławomirę Elżbietę Walak**.

2.3.STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY BUDYNKU NR 23 PRZY UL. ARMII KRAJOWEJ NA DZIEŃ OGŁĘDZIN

Zabudowa zlokalizowana przy ul. Armii Krajowej w Pabianicach pod numerem 23, w której znajduje się przedmiot wyceny, składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, bezpośrednio do siebie przylegających:

- budynku A – **budynek frontowy**, o 3 kondygnacjach nadziemnych,
- budynku B - **budynek „wewnętrzny”**, o 5 kondygnacjach nadziemnych, przy czym 5. kondygnację stanowi poddasze- w części użytkowe.

Budynek A wybudowano w 2011 r., natomiast budynek B w roku 2013, oba budynki są niepodpiwniczone, ich łączna powierzchnia zabudowy wynosi 971 m². Na parterze budynku A znajdują się dwa lokale użytkowe z wejściem bezpośrednio z ulicy Armii Krajowej, zaś na parterze budynku B znajduje się hala garażowa z miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi.

Elewacje budynków wykończone są tynkiem strukturalnym. Posadzki klatek schodowych wyłożone gresem, ściany malowane, wykończone tynkiem mozaikowym.

Budynek wyposażony jest w instalacje wodociagową, kanalizacyjną, gazową i elektryczną z sieci miejskiej.

2.4.STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY WYCENIANYCH LOKALI NA DZIEŃ OGLĘDZIN

Lokal mieszkalny nr 17 jest lokalem dwupoziomowy, usytuowanym w środkowej klatce budynku „wewnętrznego” nr 23 przy ul. Armii Krajowej w Pabianicach. Mieszkanie składa się ze zlokalizowanych na III piętrze: pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju oraz łazienki z WC, a także znajdujących się na poddaszu: sypialni, garderoby i przedpokoju.

Pokój z aneksem kuchennym jest przechodni – prowadzą z niego schody na poddasze. Mieszkanie posiada niewielki balkon, z wyjściem z pokoju na III piętrze, oraz południową ekspozycję okien.

Zgodnie z informacjami ujawnionymi w wypisie z rejestru lokali oraz księdze wieczystej, łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50,97 m², przy czym księga wieczysta wskazuje, że poddasze jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu i nazwane jest jako „poddasze nieużytkowe”.

Na dzień oględzin pomieszczenie na poddaszu jest całkowicie wykończone i stanowi de facto część lokalu mieszkalnego. Jest to pomieszczenie doświetlone światłem dziennym (3 okna dachowe), docieplone i ogrzewane. Standard wykończenia jest analogiczny jak w pomieszczeniu na III piętrze. Oznacza to, że poddasze ma charakter użytkowy.

W oparciu o pomiary dokonane podczas oględzin nieruchomości wyliczono, że powierzchnia użytkowa pierwszego poziomu mieszkania wynosi 30,98 m², zaś powierzchnia użytkowa poddasza wynosi 19,99 m².

Zgodnie z ustaleniami dokonanymi podczas oględzin nieruchomości, 2.gi poziom lokalu mieszkalnego nr 17 usytuowany na poddaszu budynku – opisany w księdze wieczystej nieruchomości jako pomieszczenie przynależne - poddasze nieużytkowe, jest przystosowany do mieszkalnego wykorzystania. Sypialnia, garderoba oraz przedpokój na poddaszu są wykończone i przeznaczone na stały pobyt ludzi. Ich wymiary, oświetlenie, wyposażenie w instalacje (prąd, ogrzewanie) spełniają wszelkie warunki techniczne, aby móc je zakwalifikować jako pomieszczenia mieszkalne. Jedynym ograniczeniem jest wysokość pomieszczeń – w najniższym punkcie 1,26 m, w najwyższym 2,60 m, co nie spełnia wymogu wysokości pomieszczeń mieszkalnych usytuowanych na poddaszu budynków wielorodzinnych (§72 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Wysokość h_{sr} poddasza lokalu nr 17 wynosi 2,25m, a wymóg ww. przepisu wskazuje wysokość 2,5m. Z uwagi na niespełnienie tego wymogu, w procesie wyceny zostanie zastosowany współczynnik korekcyjny **k=0,9** wobec tej części powierzchni lokalu, która nie spełnia wymogu odpowiedniej wysokości.

Z uwagi na powyższe ograniczenie, do określenia wartości nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 17, wobec powierzchni lokalu usytuowanej na 2.gim poziomie tj. na poddaszu, zastosowano współczynnik korekcyjny. W następstwie tej korekty do wyceny przyjęto następującą powierzchnię:

- 100 % powierzchni użytkowej 1.go poziomu, tj. 30,98 m²,
- 90 % powierzchni użytkowej 2.go poziomu – poddasza, tj. 17,99 m²,
- tj. łącznie powierzchnia lokalu po korekcie: 48,97 m².

Przedmiotowy lokal mieszkalny na dzień oględzin wykończony był w następującym standardzie:

- podłogi: w pokoju i aneksie kuchennym, przedpokojach, sypialni i garderobie - posadzki wykończone panelami, w łazience – terakotą;
- ściany i sufity: w pokoju, sypialni, przedpokojach, garderobie i kuchni na ścianach gładzie, ściany pomalowane, w przedpokojach – zarówno na pierwszym jak i drugim poziomie, jedna ściana wykończona gipsowymi płytkami dekoracyjnymi, w części roboczej kuchni na ścianie panel szklany, w łazience ściany wykończone płytkami gresowymi, sufity pomalowane;
- stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne płycinowe typowe, drzwi wewnętrznych brak, za wyjątkiem drzwi do łazienki, które wykonano z płyty z przeszkleniami;
- stolarka okienna – na III piętrze okna i drzwi balkonowe w ramach PCV, na poddaszu okna połaciowe w ramach drewnianych;
- komunikację wewnętrzną w lokalu stanowią schody metalowe z drewnianymi stopniami.

Do lokalu doprowadzone są następujące instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, gazowa i domofonowa. W łazience znajduje się piecyk dwufunkcyjny, umożliwiający ogrzewanie mieszkanie oraz zapewniający ciepłą wodę użytkową.

Wyposażenie łazienki stanowią umywalka, bidet i WC w zabudowie oraz prysznic.

Meble w aneksie kuchennym wykonane w zabudowie – szczegółowe wymiary przedstawia załącznik nr 5 do operatu. Meble wykonano z płyty MDF – połysk. Kuchnia wyposażona jest w zlew, płytę gazową oraz wyciąg nad kuchenką.

W kuchni i łazience wykonano oświetlenie sufitowe.

Ogólny stan techniczny i standard wykończenia lokalu mieszkalnego oceniono jako dobry. Lokal nie wymaga remontu, zastosowane materiały wykończeniowe są w dobrym stanie technicznym i odpowiadają współczesnym wymaganiom typowego nabywcy na rynku lokalnym (podłogi z dobrej jakości paneli, terakota, płytki gresowe i gipsowe).

W ramach udziału 2144/58512 współwłasności części nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00055948/4, przysługuje **miejsce postojowe nr 5**, znajdujące się w hali garażowej położonej na parterze budynku „wewnętrznego”. Posadzka w hali garażowej jest z kostki betonowej, ściany wykończone tynkiem, niemalowane. Wysokość hali – 2,69 m (do podciągu 2,34 m).

Dokumentacja fotograficzna lokali według stanu aktualnego na dzień oględzin stanowi Załącznik nr 6 do operatu.

2.5.PODSUMOWANIE STANU PRAWNEGO I TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z treścią działu I-O KW nr LD1P/00057155/2 nieruchomość lokalowa położona przy ul. Armii Krajowej 23 w Pabianicach stanowiąca lokal mieszkalny nr 17 położony na kondygnacji 4 budynku, składa się z pokoju z aneksem kuchennym, przedpokojem oraz łazienki z WC, o łącznej powierzchni użytkowej 50,97 m², do lokalu przynależy poddasze nieużytkowe.

Biorąc pod uwagę stan faktyczny, ustalony podczas oględzin nieruchomości, należy stwierdzić, iż lokal mieszkalny stanowiący przedmiot wyceny zlokalizowany jest na 4 i 5 kondygnacji budynku. Mieszkanie ma dwa poziomy, usytuowane jest na III piętrze i poddaszu. Wskazane w księdze wieczystej nieruchomości pomieszczenie przynależne – poddasze nieużytkowe, w rzeczywistości stanowi pomieszczenia wykorzystywane na cele mieszkalne.

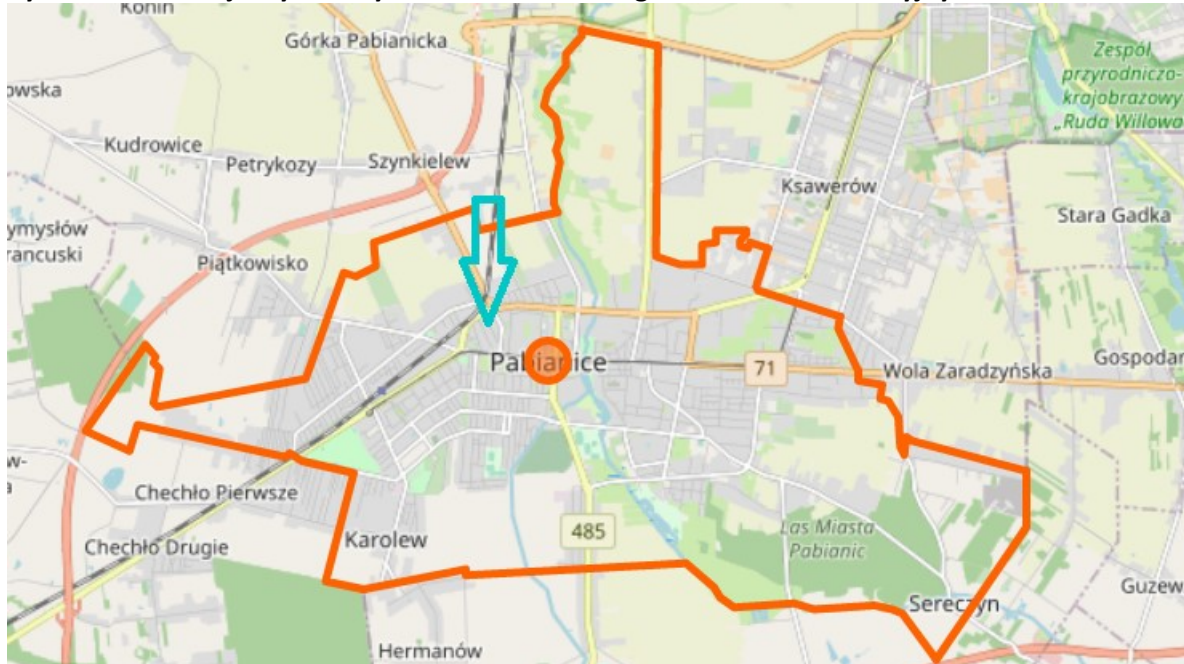
Zgodnie z pomiarami dokonаныmi podczas oględzin nieruchomości pierwszy poziom mieszkania ma powierzchnię 30,98 m², natomiast powierzchnia poddasza 19,99 m². Łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 17 wynosi 50,97 m². Uwzględniając fakt, że powierzchnia pomieszczeń usytuowanych na poddaszu nie spełnia wymogu odpowiedniej wysokości zgodnie z §72 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zastosowano wobec tej powierzchni współczynnik korekcyjny 0,9. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 17, po korekcie wynosi 48,97 m².

2.6. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY

Nieruchomości lokalowe stanowiące przedmiot wyceny usytuowane są w centralnej części miasta Pabianice, w odległości 1,5 km (w linii prostej) na północny-zachód od Starego Rynku.

Lokalizację wycenianych nieruchomości w granicach administracyjnych miasta Pabianice przedstawia rysunek nr 1 oraz *Załącznik nr 1* do operatu szacunkowego.

Rys. nr 1 Lokalizacja wycenianych nieruchomości w granicach administracyjnych miasta Pabianice



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

Miasto Pabianice cechuje dogodna lokalizacja, bowiem położone jest ono w łódzkim ringu drogowym, ograniczonym od południa drogą ekspresową S8 (Łódź – Wrocław), od zachodu drogą S14 (wybudowany fragment od S8 do Pabianic, docelowo do autostrady A2 jako Zachodnia Obwodnica Łodzi), od północy autostradą A2 (Świecko – Warszawa), od wschodu autostradą A1 (Gdańsk – Łódź, docelowo dalej na południe). Przez Pabianice przebiega droga krajowa nr 71 (Stryków – Rzgów). Dodatkową zaletą jest bliskość międzynarodowego Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, który znajduje się na obrzeżach miasta Łódź, w odległości ok. 10 km od Pabianic. Przez Pabianice przebiega linia kolejowa nr 14 – z Łodzi Kaliskiej do Forst w Niemczech – ze stacją kolejową, obsługującą przewozy pasażerskie i towarowe.

Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne, powstałe po 2000 r. oraz zrealizowane w drugiej połowie XX w. budynki mieszkalne dwukondygnacyjne, zarówno wielorodzinne, jak i jednorodzinne.



Fot. 1 Widok sąsiedztwa przedmiotu wyceny, ul. Armii Krajowej

Rys. nr 2 Otoczenie wycenianych nieruchomości



źródło: <http://pabianice.geoportalgminy.pl/>

W skali miasta przedmiot wyceny cechuje się dobrym dostępem do infrastruktury społecznej. W otoczeniu wycenianych lokali prowadzona jest działalność sklepów spożywczych, gabinetów lekarskich itp. Większe obiekty handlowa, placówki pocztowe, oddziały banków, kościół itp., zlokalizowane są w promieniu 500 m od przedmiotu wyceny.

Nieruchomość podlegająca wycenie charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Działka ewidencyjna w granicach której znajduje się przedmiot wyceny posiada od strony zachodniej bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Armii Krajowej, stanowiącej jezdnię o nawierzchni asfaltowej. W odległości około 250 m od nieruchomości zlokalizowany jest przystanek komunikacji zbiorczej – Partyzancka-Lutomierska, z którego odjeżdża linia autobusowa umożliwiająca bezpośredni dojazd na Plac Niepodległości w Łodzi. Dojazd samochodem do drogi ekspresowej S14, łączącej Pabianice z Łodzią oraz autostradę A2 z drogą ekspresową S8, zajmuje zaledwie ok. 5 min, zaś dojazd do ścisłego centrum stolicy województwa – Łodzi – niecałe 30 min.

2.7. OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Nieruchomość gruntowa, w granicach której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiot wyceny, oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym **329 obręb ewid. nr P-8**, posiada powierzchnię **1 327 m²**. Obszar nieruchomości ma kształt prostokąta (granice działki oznaczono na rysunku nr 3). Dominujący obszar działki ewid. nr 329 zajęty jest przez budynek mieszkalny wielorodzinny nr 23 przy ul. Armii Krajowej. Pozostały, niezabudowany fragment działki ewid. nr 329 zagospodarowano jako chodnik oraz podjazd do garażu utwardzone kostką betonową, zaś wzdłuż północnej granicy nieruchomości gruntowej posadzono zieleni ozdobną. Wejście na teren nieruchomości od strony klatek schodowych jest ogrodzone ogrodzeniem panelowym z siatki na słupkach stalowych, wspólnym z sąsiednią nieruchomością pod adresem ul. Armii Krajowej 25. Na teren ogrodzony prowadzi furtka.

Rysunek nr 3 Stan zagospodarowania terenu działki ewid. nr 329



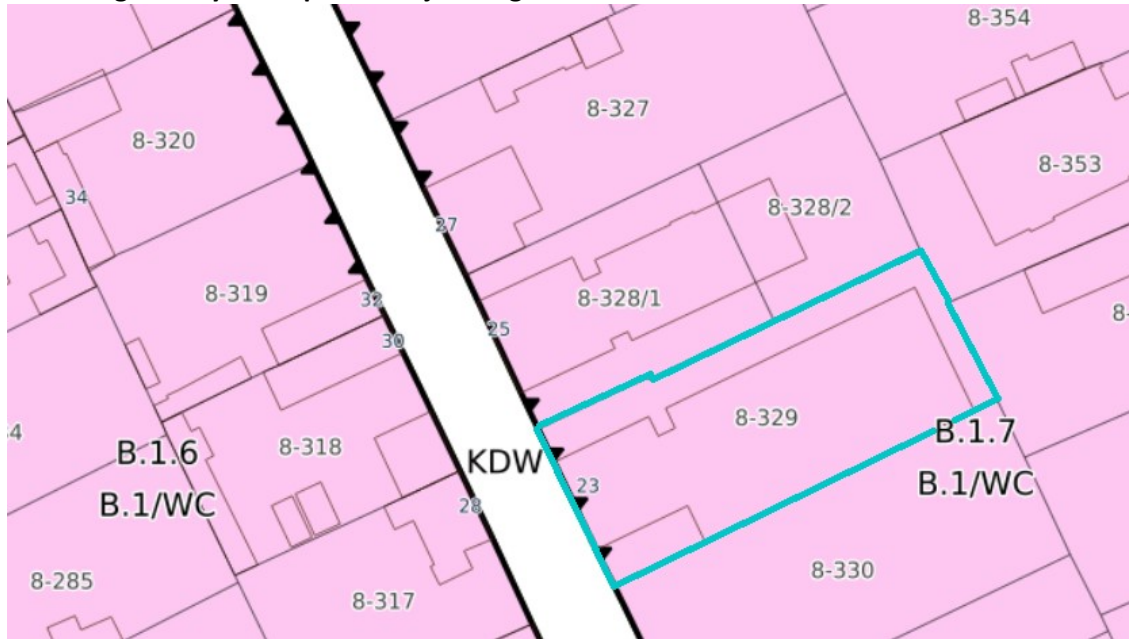
źródło: <http://pabianice.geoportalgminy.pl/>

2.8. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY

Działka ewid. nr 329, w granicach której zlokalizowane są wyceniane lokale, położona jest w granicach terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice - Uchwała nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 r.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. miejscowego planu, działka ewid. nr 329 zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym symbolem **B.1.7 B.1/WC – teren zabudowy usługowej wielofunkcyjnej** (por. rys. nr 4 poniżej).

Rys. nr 4 Fragment rysunku planu miejscowego z wskazaniem działki ewid. nr 329



źródło: <http://pabianice.geoportalgminy.pl/>

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WC** ustalono przeznaczenie podstawowe terenu pod:

- usługi publiczne lub komercyjne o uciążliwości nieprzekraczającej granic obiektu, działki,
- usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa typu śródmiejskiego w formie budynków wielorodzinnych kamienic,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej,
- mieszkalnictwo zbiorowe,

Jako przeznaczenie dopuszczalne ustalono:

- garaże i parkingi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
- urządzenia obsługi technicznej.

Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej (produkcyjnej, przetwórczej, składowej) zarówno w budynkach, jak i poza nimi oraz przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej).

3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

3.1.SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Z uwagi na cel wyceny jakim jest określenie wartości nieruchomości i ruchomości dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości osób fizycznych, w niniejszym operacie zostanie określona wartość rynkowa nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, udziału w nieruchomości lokalowej o funkcji garażu oraz ruchomości stanowiących zabudowę kuchni według ich stanu na dzień oględzin, tj. na dzień 30 grudnia 2021 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

3.2.UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny, oraz ze względu na fakt, że przedmiot wyceny może być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową** prawa własności przedmiotowych nieruchomości i ruchomości.

*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 wycenianej nieruchomości są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, do wyceny lokalu mieszkalnego nr 17 wybrano **podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami**.

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.

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.

3.4.UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE GMINY MIEJSKIEJ PABIANICE

Miasto Pabianice to gmina miejska zlokalizowana w centralnej części powiatu pabianickiego, zajmująca powierzchnię 32,99 km² i zamieszkiwana przez 63 945 mieszkańców. Centralne usytuowanie sprawia, że miasto jest bardzo dobrze dostępne komunikacyjnie z każdej części obszaru powiatu.

W mieście Pabianice działają najważniejsze dla ludności urzędy oraz instytucje: Urząd Miejski, Urząd Gminy, Urząd Skarbowy, Powiatowy Urząd Pracy, Starostwo Powiatowe, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Sąd Rejonowy, Komenda Powiatowa Policji, Straż Miejska, Komenda Powiatowa Straży Pożarnej, Miejskie Centrum Pomocy Społecznej, Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, Miejski Zakład Komunikacyjny, Zakład Wodociągów i Kanalizacji, Zakład Energetyki Ciepłej, urzędy pocztowe, parafie, szkoły, przedszkola, żłobek miejski oraz Pabianickie Centrum Medyczne.

W gminie usługi transportowe zbiorowego są bardzo dobrze zabezpieczone. W Pabianicach działa komunikacja miejska: autobusy i tramwaje. Autobusy jeżdżą na liniach miejskich, nocnych i podmiejskich. Łącznie 17 linii. W ramach komunikacji tramwajowej istnieje jedna linia, łącząca Pabianice z Ksawerowem i Łodzią. Komunikacja nocna funkcjonuje w ramach 1 linii. Ponadto w mieście Pabianice funkcjonuje kolej oraz komunikacja PKS i BUS. Dworzec Kolejowy mieści się przy ulicy Łaskiej 37. Dostępne są połączenia kolejowe.

W mieście dominują przedsiębiorstwa działające w obszarze handlu oraz branży usługowej, w szczególności handlu hurtowego i detalicznego, przetwórstwa przemysłowego oraz budownictwa. Podmioty działające w obszarze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa stanowią niespełna 1% ogółu przedsiębiorstw. Ponad 70% zarejestrowanych działalności gospodarczych prowadzone jest przez osoby fizyczne. Pod względem wielkości, dominują przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 pracowników, których stanowią około 95% ogółu przedsiębiorstw.

Liczba gospodarstw rolnych działających na terenie gminy miejskiej Pabianice wynosi 600. W strukturze gruntów dominują gospodarstwa bardzo małe lub małe. W gospodarstwach dominuje uprawa zbóż.

Zabudowa na terenie gminy miejskiej Pabianice zdominowana jest przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz budynki mieszkalne wielorodzinne. Na terenie gminy:

- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w 2014 r. wynosiła ~ 55,5 m²;
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wynosi ~ 25,6 m²;
- średnia liczba izb w mieszkaniu wynosi ~ 3,0;
- mieszkania na 1 000 mieszkańców wynoszą ~ 460,3 szt.

W mieście funkcjonuje również komunalny zasób gminny, w którego skład wchodzi 4 161 mieszkań o łącznej powierzchni 153 806 m², w tym 57 mieszkań socjalnych o łącznej powierzchni 1 425 m².

3.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

3.5.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości lokalowych podobnych do lokalu mieszkalnego nr 17

Celem określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 17, przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, tj. lokali mieszkalnych na rynku wtórnym, znajdujących się w nowych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w centralnych obrębach miasta Pabianice.

Szczegółową charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek wtórny nieruchomości lokalowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych po 2010 r.;
- b) Obszar rynku: miasto Pabianice, centralne obręby ewidencyjne;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2020 r. do dnia wyceny;
- d) Jednostka porównawcza: cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

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

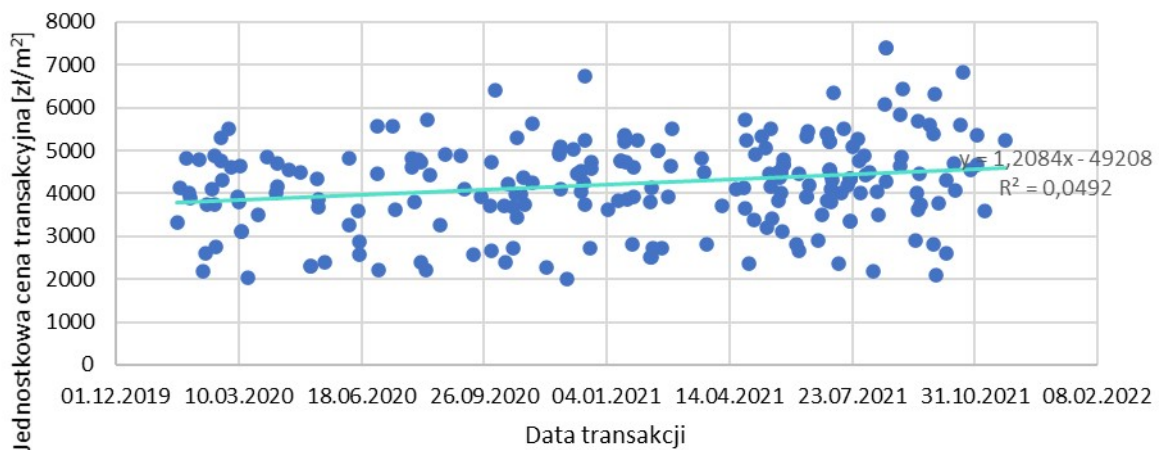
Analiza rynku, którego atrybuty określono powyżej wykazała, iż jednostkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych podobnych do wycenianego lokalu nr 17 kształtowały się w przedziale od 4 816 zł/m² do 6 418 zł/m². Odnotowano 6 transakcji, zaprezentowanych w poniższej tabeli nr 1, które stanowiąc będą podstawę wyceny.

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

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Piętro	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena transakcyjna jednostkowa [zł/m ² p.uż.]
1	2021-09	P - 7	Poniatowskiego	1	49,91	315000	6 311
2	2021-07	P - 8	Lutomierska	1	63,15	400000	6 334
3	2021-06	P - 8	Armii Krajowej	3 i poddasze	80,83	430000	5 320
4	2021-05	P - 8	Armii Krajowej	1	65,71	410000	6 240
5	2020-10	P - 8	Lutomierska	2	67	430000	6 418
6	2020-06	P - 8	Armii Krajowej	2	34,47	166000	4 816

W analizowanym przedziale czasu, tj. od stycznia 2020 r. do dnia wyceny, ceny jednostkowe badanego segmentu rynku nieruchomości lokalowych wykazywały znaczne zróżnicowanie z tytułu upływu czasu, co widoczne jest na poniższym wykresie. Zgodnie z analizą umów sprzedaży zawartych na pabianickim, wtórnym rynku nieruchomości lokalowych widoczna jest 10% tendencja wzrostowa cen w skali roku, tj. 0,83% w skali miesiąca.

Rozkład jednostkowych cen transakcyjnych na rynku wtórnym lokali mieszkalnych w latach 2020 - 2021



źródło: opracowanie własne

Z uwagi na powyższe, ceny stanowiące podstawę oszacowania wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr 17 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wymagają korekty z tytułu upływu czasu, co też uczyniono w poniższej tabeli nr 2.

Tabela nr 2 Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot wyceny, z ceną zaktualizowaną na datę wyceny

L.p.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Piętro	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena trans. jednost. [zł/m ² p.uż.]	Wskaźnik wzrostu	Cena transakcyjna zaktualizowana na datę wyceny [zł/m ² p.uż.]
1	2021-09	P - 7	Poniatowskiego	1	49,91	315000	6 311	1,0332	6 521
2	2021-07	P - 8	Lutomierska	1	63,15	400000	6 334	1,0498	6 649
3	2021-06	P - 8	Armii Krajowej	3 i poddasze	80,83	430000	5 320	1,0581	5 629
4	2021-05	P - 8	Armii Krajowej	1	65,71	410000	6 240	1,0664	6 654
5	2020-10	P - 8	Lutomierska	2	67	430000	6 418	1,1245	7 217
6	2020-06	P - 8	Armii Krajowej	2	34,47	166000	4 816	1,1577	5 575

Wszystkie transakcje przyjęte do porównania dotyczyły lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach wielorodzinnych, położonych na sąsiadujących ze sobą ulicach, w odległości maksymalnie 200 m względem siebie. Zgodnie z powyższym, lokale zestawione w tabeli nr 2, charakteryzują się niemal identyczną lokalizacją, dostępem do punktów handlowo-usługowych, infrastruktury społecznej i przystanków komunikacji miejskiej, co lokal stanowiący przedmiot wyceny.

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 miały „przynależności” oraz jego „standard wykończenia”. Przedmiotem wyselekcjonowanych transakcji były lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej od około 35 m² (mieszkanie 1-pokojowe) do około 80 m² (mieszkanie 3-pokojowe), zlokalizowane na piętrach od I do III (w tym lokal dwupoziomowy na piętrze III i poddaszu), zatem na cenę lokalu wpływało również „położenie na kondygnacji” i jego „wielkość i funkcjonalność”. Z uwagi na różne natężenie ruchu ulicznego na ulicach przy których zlokalizowane są zbyte nieruchomości, na notowane ceny wpływało również ich „otoczenie”.

Mając na uwadze powyższe, na ceny transakcyjne w monitorowanym segmencie rynku nieruchomości mają wpływ cechy zestawione w tabeli nr 3.

Tabela nr 3 Cechy rynkowe i ich wagi

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Standard wykończenia lokalu	25%	25%	bardzo dobry	Lokal wykończony w bardzo dobrym standardzie, nowa stolarka drzwiowa i okienna, wykończenie ścian i podłóg z dobrej jakości materiałów (na ścianach malowanych gładzie). Lokal urządzony meblami w zabudowie.
			12,5%	dobry	Lokal w dobrym standardzie, część elementów wykończenia w dobrym stanie, część wymagająca wymiany lub odświeżenia / uzupełnienia.
			0%	slaby	Lokal o przeciętnym standardzie, wymagający odświeżenia, stolarka okienna i drzwiowa w dobrym lub średnim stanie.
2.	Przynależności	30%	30%	bardzo dobre	Do lokalu mieszkalnego przynależą 2 miejsca postojowe w hali garażowej i komórka lokatorska.
			15%	dobre	Do lokalu mieszkalnego przynależy 1 miejsce postojowe w hali garażowej oraz komórka lokatorska.
			0%	slabe	Brak przynależności.
3.	Otoczenie	15%	15%	dobre	Otoczenie nieruchomości tworzy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa jednorodzinna.
			0%	slaby	Otoczenie nieruchomości tworzy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa jednorodzinna oraz szlaki komunikacyjne o wysokim natężeniu ruchu.

4.	Położenie na kondygnacji	15%	15%	bardzo dobre	Lokal mieszkalny położony na I piętrze.
			7,5%	dobrze	Lokal mieszkalny usytuowany jest na piętrze II.
			0%	słabe	Lokal mieszkalny położony jest na III piętrze lub III piętrze i poddaszu (lokal dwupoziomowy).
5.	Wielkość i funkcjonalność lokalu	15%	15%	bardzo dobra	Lokal o powierzchni użytkowej powyżej 60 m ² .
			7,5%	dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu z przedziału 40 – 60 m ² .
			0%	słaba	Lokal o powierzchni użytkowej poniżej 40 m ² .
Suma		100%			

3.5.2. Założenia przyjęte do wyceny

Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 2.

$$C_{\max} = 7\,217 \text{ zł} / \text{m}^2 \text{ p.uz.}$$

$$C_{\min} = 5\,575 \text{ zł} / \text{m}^2 \text{ p.uz.}$$

$$\Delta C = 1\,642 \text{ zł}$$

Opis przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w kontekście cech rynkowych według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 30.12.2021 r., zaprezentowano w poniższej tabeli nr 4:

Tabela nr 4 Opis przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w kontekście cech rynkowych

	Przedmiotowa nieruchomość	Lokale przyjęte do porównania		
		Nieruchomość 2	Nieruchomość 4	Nieruchomość 6
Cena transakcyjna [zł/m² p.uz.]		6 649	6 654	5 575
Data transakcji		2021-07	2021-05	2020-06
Standard wykończenia lokalu	dobry [standard dobry, odpowiadający wymaganiom potencjalnych nabywców, częściowo do wykończenia]	bardzo dobry [standard bardzo dobry, odpowiadający wymaganiom potencjalnych nabywców, lokal umeblowany]	bardzo dobry [standard dobry, odpowiadający wymaganiom potencjalnych nabywców, lokal umeblowany]	słaby [standard przeciętny, wymagający odświeżenia]
Przynależności	słabe [brak przynależności]	dobrze [do lokalu przynależy miejsce postojowe w hali garażowej]	dobrze [do lokalu przynależy miejsce postojowe w hali garażowej]	słabe [brak przynależności]
Otoczenie	dobrze [otoczenie tworzy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna]	słabe [w otoczenie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne oraz ul. Lutomska – droga o dużym natężeniu ruchu]	dobrze [otoczenie tworzy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna]	dobrze [otoczenie tworzy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna]
Położenie na kondygnacji	słabe [3 piętro i poddasze]	bardzo dobre [1 piętro]	bardzo dobre [1 piętro]	dobrze [2 piętro]
Wielkość i funkcjonalność lokalu	dobra [pow. użytkowa po korekcie wynosi 48,97 m ²]	bardzo dobra [pow. użytkowa wynosi 63,15 m ²]	bardzo dobra [pow. użytkowa wynosi 65,71 m ²]	słaba [pow. użytkowa wynosi 34,47 m ²]

Tabela nr 5 przedstawia określenie wartości przedmiotowej nieruchomości lokalowej według jej stanu na dzień oględzin, tj. na dzień **30 grudnia 2021 r.** oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

Tabela nr 5. Określenie wartości wycenianej nieruchomości, według stanu na dzień oględzin, tj. na dzień 30 grudnia 2021 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Przedmiotowa nieruchomość	Nieruchomość 2			Nieruchomość 4			Nieruchomość 6		
					Lutomierska			Armii Krajowej			Armii Krajowej		
					Ocena cechy	Poprawki		Ocena cechy	Poprawki		Ocena cechy	Poprawki	
						%	zł		%	zł		%	zł
1.	Standard wykończenia lokalu	25%	411	dobry	bardzo dobry	-13%	-206	bardzo dobry	-13%	-206	słaby	13%	206
2.	Przynależności	30%	493	słabe	dobre	-15%	-247	dobre	-15%	-247	słabe	0%	0
2.	Otoczenie	15%	246	dobre	słabe	15%	246	dobre	0%	0	dobre	0%	0
3.	Położenie na kondygnacji	15%	246	słabe	bardzo dobre	-15%	-246	bardzo dobre	-15%	-246	dobre	-8%	-123
4.	Wielkość i funkcjonalność lokalu	15%	246	dobra	bardzo dobra	-8%	-123	bardzo dobra	-8%	-123	słaba	8%	123
Cena transakcyjna nieruchomości porównawczych [zł/m² p.uż.]					6 649			6 654			5 575		
Suma poprawek						-35%	-576		-50%	-822		13%	206
Cena transakcyjna nieruchomości porównawczych po korekcie [zł/m² p.uż.]					6 073			5 833			5 781		
Wartość wycenianej nieruchomości [zł/m² p.uż.]					5 896								

3.5.3. Wartość lokalu mieszkalnego nr 17

Zgodnie z uzasadnieniem zaprezentowanym w punkcie 2.4. niniejszego operatu, do oszacowania wartości lokalu mieszkalnego nr 17 przyjęto powierzchnię 48,97 m², tj. powierzchnię użytkową skorygowaną współczynnikiem 0,9 dla powierzchni użytkowej poddasza. Takie postępowanie wynika z ograniczeń spowodowanych niespełnieniem wymogów odpowiedniej wysokości pomieszczeń mieszkalnych położonych na drugim poziomie przedmiotowego lokalu mieszkalnego tj. na poddaszu.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00057155/2, stanowiącej lokal mieszkalny nr 17 wraz z udziałem 5097/234486 części nieruchomości wspólnej, położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 23 przy ul. Armii Krajowej w Pabianicach, obręb ewid. P-8, określona jako iloczyn średniej arytmetycznej z jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, zaktualizowanych na datę wyceny oraz skorygowanych o sumę poprawek kwotowych cech różnicujących i powierzchni lokalu, tj. 48,97 m², wynosi:

$$W_{NL} = 288\,727 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu:

$$W_{NL} = 289\,000 \text{ zł}$$

3.5.4. Analiza lokalnego rynku miejsc postojowych

Miejsca na samochód w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych mają zróżnicowany charakter prawny. Sprzedawane są one jako:

- samodzielne lokale niemieszkalne – garaże, zbywane jako odrębne nieruchomości;
- pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego (część nieruchomości wspólnej);
- miejsca postojowe w halach garażowych (lokalach niemieszkalnych) - sprzedawane jako udział w prawie własności nieruchomości lokalowej – hali garażowej;
- część powierzchni wspólnej w budynku, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu mieszkalnego;
- miejsca postojowe na zewnątrz budynku mieszkalnego, niezadaszone, sprzedawane jako część powierzchni wspólnej do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu mieszkalnego.

W celu określenia wartości miejsca postojowego nr 5 w hali garażowej, badaniem objęto rynek miejsc parkingowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych nowo wybudowanych, zlokalizowanych w centrum miasta Pabianice, w okresie od stycznia 2020 r. do dnia wyceny.

Charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek lokali niemieszkalnych – hali garażowych, położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych po 2010 r.;
- b) Obszar rynku: centralne obręby miasta Pabianice;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2020 r. do dnia wyceny;
- d) Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² miejsca postojowego.

Biorąc pod uwagę powyższe założenia, odnotowano i przyjęto do dalszej analizy **5 transakcji**, wśród których C_{\min} wynosi **1 471 zł/m²**, zaś C_{\max} kształtuje się na poziomie **2 036 zł/m²**. Transakcje te zestawiono w tabeli nr 6.

W monitorowanym przedziale czasu nie zaobserwowano zmiany cen na skutek upływu czasu.

Tabela nr 6 Transakcje sprzedaży miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. miejsca postojowego [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]
1	2021-08	Obręb 19	Smugowa	20,4	30 000	1 471
2	2020-08	Obręb 12	Południowa	14,74	24 000	1 628
3	2020-04	Obręb 20	Sienna	19,65	40 000	2 036
4	2020-04	Obręb 16	Mała	20	35 550	1 778
5	2020-03	Obręb 20	Sienna	19,65	40 000	2 036
C średnia						1790

3.5.5. Określenie wartości miejsca postojowego nr 5

Ze względu na fakt, iż brak jest cech rynkowych różnicujących ceny transakcyjne miejsc parkingowych zestawionych w tabeli nr 6, wartość 1 m² miejsca postojowego nr 5 określono jako średnią arytmetyczną z odnotowanych transakcji sprzedaży i wynosi ona **1 790 zł / 1 m²**.

Zgodnie z informacjami pozyskanymi w trakcie realizacji zlecenia, powierzchnia miejsca postojowego nr 5 wynosi **12,22 m²**.

Wartość udziału 2144/58512 części nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00055948/4, stanowiącego miejsce postojowe nr 5 w hali garażowej, określona jako iloczyn obliczonej wartości 1 m² miejsca postojowego i powierzchni tego miejsca, wynosi:

$$W_{MP} = 21\,874 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu:

$$W_{MP} = 22\,000 \text{ zł}$$

3.5.6. Określenie wartości ruchomości

Podczas oględzin lokalu mieszkalnego nr 17 ustalono, iż dodatkowemu oszacowaniu podlegać będzie zabudowa kuchenna wraz z sprzętem AGD, stanowiąca trwałe wyposażenie przedmiotowego lokalu. Wymiary mebli prezentuje *załącznik nr 5* do operatu, zaś ich stan przedstawia dokumentacja fotograficzna zestawiona w *załączniku nr 6*.

Wartość ww. ruchomości określono z rynku dystrybucyjnego, według ich stanu na dzień oględzin 30.12.2021 r. w oparciu o ceny na nim występujące. Ceny dystrybucyjne (porównawcze) przedmiotowych ruchomości określono na podstawie analizy portali ogłoszeniowych kupna i sprzedaży podobnych przedmiotów na wtórnym rynku.

Z uwagi na standardową wysokość (ok. 90 cm) i głębokość mebli kuchennych (60 cm), jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 mb frontowej części zabudowy.

W tabeli nr 7 zaprezentowano odnotowane oferty sprzedaży zabudowy kuchennej.

Tabela nr 7 Oferty sprzedaży zabudowy kuchennej

Treść ogłoszenia	Cena
Do sprzedania meble kuchenne w zabudowie w kolorze biały połysk, wraz z kuchenką gazową, lodówko-zamrażalką, piecykiem, okapem, zlewem i kranem. W skład zabudowy wchodzi: dwie szafy o wysokości 200 cm, szerokość każdej po 60 cm, oraz zabudowa o wysokości 60 cm i łącznej długości frontów 266 cm: szafka cargo, szuflady, szafka narożna i kolejna szafka cargo. W skład mebli wchodzi również szafka wisząca o długości 80 cm i wysokości 40 cm, głębokość 35 cm.	4 300 zł długość frontu 3,86 m 1 114 zł/1mb

Na sprzedaż meble kuchenne w zabudowie, narożne, w bardzo dobrym stanie technicznym. Zabudowa frontowa mebli ma wymiar 184 cm na 105 cm. Dół fornirowany, górne szafki biały połysk, okucia BLUMA. Meble sprzedawane łącznie z piecem elektrycznym, kuchenką gazową, okapem i zlewozmywakiem z baterią.	3 900 zł długość frontu 2,89 m 1 349 zł/1mb
Do sprzedania zabudowa mebli kuchennych o wymiarach frontu 248 cm i 205 cm, oraz wysokości 60 cm. Meble z frontami w kolorze ecru, wysoki połysk. Zabudowa sprzedawana wraz z zmywarką Bosch, piekarnikiem, płytą indukcyjną Bosch, okapem AMICA, zlewem oraz baterią. Nad zabudową zamontowane dodatkowo 4 szafki wiszące.	4 500 zł długość frontu 4,53 m 993 zł/1mb
Meble kuchenne w bardzo dobrym stanie, w skład których wchodzi: ciąg dolnych szafek o długości frontu 2700 cm i wysokości 60 cm oraz 2 szafki wiszące o długości 90 cm. Meble sprzedawane łącznie z płytą indukcyjną Amica, okapem i zlewozmywakiem z baterią. Wraz z meblami zbywam stolik i 4 krzesła.	2 900 zł długość frontu 2,70 m 1 074 zł/1mb
Na sprzedaż meble w zabudowie w kształcie litery „L” o wymiarach frontowych 140 cm i 220 cm, wysokość 60 cm. Nad zabudową znajduje się ciąg szafek o długości 200 cm i wysokości 50 cm. Kuchnia sprzedawana łącznie z piekarnikiem Gorenje i granitowym zlewozmywakiem.	3 000 zł długość frontu 3,60 m 833 zł/1mb
C średnia	1 073 zł/1mb

W oparciu o badanie ofert sprzedaży ruchomości podobnych ustalono, iż zabudowa kuchenna na rynku wtórnym stanowi integralną całość z zamontowanymi urządzeniami gospodarstwa domowego i w takiej też formie jest sprzedawana. Z uwagi na charakter montażu, odłączenie sprzętu AGD od mebli może spowodować jego uszkodzenia.

Ze względu na fakt, iż brak jest cech rynkowych różnicujących ceny zabudowy kuchennej zestawionych w tabeli nr 7, wartość 1 mb mebli znajdujących się w lokalu mieszkalnym nr 17 określono jako średnią arytmetyczną z odnotowanych transakcji sprzedaży i wynosi ona **1 073 zł / 1 mb**.

Zgodnie z pomiarami mebli kuchennych dokonany podczas oględzin lokalu mieszkalnego nr 17, długość frontowa mebli kuchennych wynosi 2,75 m.

Ostatecznie, mając na uwadze powyższe obliczono, iż wartość zabudowy kuchennej wraz ze zlewem, kuchenką gazową i wyciągiem wynosi:

$$\underline{W_R = 2,75 \text{ mb} \times 1\,073 \text{ zł/mb} \text{ zł} = 2\,951 \text{ zł}}$$

po zaokrągleniu:

$$\underline{W_R = 3\,000 \text{ zł}}$$

4. WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00057155/2, stanowiącej lokal mieszkalny nr 17 wraz z udziałem 5097/234486 części nieruchomości wspólnej, położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 23 przy ul. Armii Krajowej w Pabianicach, obręb ewid. P-8, wynosi:

$$\underline{W_{NL} = 289\,00 \text{ zł}}$$

słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Określona wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości ujmuje wszelkie czynniki, które kształtują ceny transakcyjne notowane w mieście Pabianice, 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.

Pozytywnie na oszacowaną wartość oddziałuje dobry standard wykończenia lokalu, powierzchnia oraz spokojne otoczenie. Ograniczeniem jest brak przynależności oraz położenie na 4. i 5. kondygnacji budynku.

Wartość udziału 2144/58512 części nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr LD1P/00055948/4, stanowiącego **miejsce postojowe nr 5** w hali garażowej usytuowanej na parterze budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 23 przy ul. Armii Krajowej w Pabianicach, obręb ewid. P-8, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wynosi:

W_{MP} = 22 000 zł

słownie: dwadzieścia dwa tysiące złotych

Wartość ruchomości znajdujących się w lokalu mieszkalnym nr 17 położonym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 23 przy ul. Armii Krajowej w Pabianicach, obręb ewid. P-8, tj. mebli kuchennych wraz z sprzętem AGD, wynosi:

W_R = 3 000 zł

słownie: trzy tysiące złotych

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 Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny obowiązującymi w dacie wyceny.
- 5.3. Wykonana wycena opiera się na informacjach uzyskanych podczas oględzin nieruchomości i dokumentach pozyskanych od Zleceniodawcy i z Starostwa Powiatowego w Pabianicach. 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 5 stycznia 2022 r. -