

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR LD1M/00114312/6, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ OZNACZONĄ NUMEREM EWIDENCYJNYM 75 ZABUDOWANĄ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM, POŁOŻONĄ PRZY UL. ŁUCZNICZEJ 30 W ŁODZI - OBRĘB EWID. P-2.



⊕ 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 Rzecznawców 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

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	<p>Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewid. nr 75 o pow. 807 m², położona przy ul. Łuczniczej 30 w Łodzi, obręb ewid. P-2, jednostka ewid. Łódź-Polesie.</p> <p>Częścią składową wyżej opisanej nieruchomości gruntowej jest <u>budynek mieszkalny jednorodzinny</u> parterowy w słabym stanie technicznym, o powierzchni użytkowej Pu= 54,98 m². Budynek mieszkalny składa się z dwóch części wybudowanych w różnym czasie. Część wschodnia wybudowana została w 1938 r., a część zachodnią dobudowano w 1964 r.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00114312/6.</p> <p><u>Zakresem wyceny</u> objęto prawo własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym, <u>według stanu nieruchomości na dzień oględzin</u>, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny.</p>
CEL WYCENY	<p>Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania o ogłoszeniu upadłości w sprawie o sygn. XIV GUp 952/21, prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.</p>
DATY ISTOTNE DLA WYCENY	<p>Data określenia stanu przedmiotu wyceny: 8 kwietnia 2022 r.</p> <p>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 8 kwietnia 2022 r.</p>
PODEJŚCIE I METODA WYCENY	<p>Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.</p>
WARTOŚĆ RYNKOWA	<p>Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewid. nr 75, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym, położonej przy ul. Łuczniczej 30 w Łodzi – obręb ewid. P-2, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">240 000 złotych</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: dwieście czterdzieści 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 WEDŁUG KSIĘGI WIECZYSTEJ NA DZIEŃ 10.04.2022 R.	6
2.2.	STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW Z DNIA 06.04.2022 R.	7
2.3.	LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY	8
2.4.	OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	9
2.5.	OPIS BUDYNKU WEDŁUG STANU NA DZIEŃ OGLĘDZIN	11
3.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY	14
4.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI	14
4.1.	SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	14
4.2.	UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY	15
4.3.	METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	16
4.4.	UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁÓDŹ	16
4.5.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	17
4.5.1.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w słabym i złym stanie technicznym	17
4.5.2.	Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości zabudowanej	19
4.5.3.	Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w słabym stanie technicznym (WR1 _N), położonej przy ul. Łuczniczkiej 30 w Łodzi	21
4.5.4.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych	21
4.5.5.	Założenia przyjęte do wyceny działki ewid. nr 75, jak gruntu niezabudowanego	23
4.5.6.	Wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewid. nr 75 – jako gruntu niezabudowanego (WR2 _N), położonej w obrębie ewid. P-2 w Łodzi	26
4.5.7.	Wartość rynkowa przedmiotu wyceny	26
4.	WYNIK WYCENY	26
5.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik 1* Lokalizacja przedmiotu wyceny
- Załącznik 2* Protokół z badania księgi wieczystej nr LD1M/00114312/6
- Załącznik 3* Wypis z rejestru gruntów dla działki ewid. nr 75
- Załącznik 4* Wypis z kartoteki budynków dla budynku położonego przy ul. Łuczniczej 30 w Łodzi
- Załącznik 5* Kopia mapy ewidencyjnej
- Załącznik 6* Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny z dnia 08.04.2022 r.
- Załącznik 7* Dokumentacja budynku udostępniona do wglądu przez współwłaścicielkę wycenianej nieruchomości wraz z rzutem kondygnacji
- Załącznik 8* Pozwolenie na wykonanie robót budowlanych znak III AB-687/30-61 z dnia 19.06.1961 r.
- Załącznik 9* Decyzja Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Łódź Polesie nr III.AB-687/30-64 z dnia 02.11.1964 r. o pozwoleniu na użytkowanie obiektu lub jego części – jednej izby dobudowanej do istniejącego budynku mieszkalnego położonego w Łodzi przy ul. Łuczniczej 30
- Załącznik 10* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, dr inż. Zdzisławy Ledzion-Trojanowskiej
- Załącznik 11* Kserokopia polisy ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego, autorki operatu, Joanny Kołodziejczak
- Załącznik 12* Kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia z dnia 30.12.2019r. o nabyciu spadku po Mirosławie Zygmuncie Łuczaku

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewid. nr 75 o pow. 807 m², położona przy ul. Łuczniczej 30 w Łodzi, obręb ewid. P-2, jednostka ewid. Łódź-Polesie.

Częścią składową wyżej opisanej nieruchomości gruntowej jest budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy w słabym stanie technicznym, o powierzchni użytkowej **Pu= 54,98 m²**. Budynek mieszkalny składa się z dwóch części wybudowanych w różnym czasie. Część wschodnia wybudowana została w 1938 r., a część zachodnią dobudowano w 1964 r.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **LD1M/00114312/6**.

Zakresem wyceny objęto prawo własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 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 w sprawie o sygn. XIV GUp 952/21/21, 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: | 22 kwietnia 2022 r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości: | 8 kwietnia 2022 r. |
| c) data oględzin nieruchomości: | 8 kwietnia 2022 r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości: | 8 kwietnia 2022 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, 2140, z 2022 r. poz. 655).
- ✓ 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 Rzecznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny, w tym:
 - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy „Wartość rynkowa”.
 - Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

➤ Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie wykonania operatu szacunkowego z dnia 16.03.2022 r. syndyka masy upadłości osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej – Pana Marka Andrzejewskiego, skierowane do firmy *VALOR ADVISOR Zdzistawa Ledzion-Trojanowska* z siedzibą w Łodzi przy ul. Struga 16, reprezentowanej przez Zdzistawę Ledzion-Trojanowską.

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- ✓ Badanie hipoteczne księgi wieczystej KW Nr LD1M/00114312/6 (*Załącznik nr 2*);
- ✓ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., z późn. zm.;
- ✓ Wypis z rejestru gruntów (*Załącznik nr 3*);
- ✓ Wypis z kartoteki budynków (*Załącznik nr 4*);
- ✓ Kopia mapy ewidencyjnej (*Załącznik nr 5*);
- ✓ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 08.04.2022 r., dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 6*;
- ✓ Dokumentacja budynku udostępniona do wglądu przez współwłaścicielkę wycenianej nieruchomości wraz z rzutem kondygnacji (*Załącznik nr 7*);
- ✓ Pozwolenie na wykonanie robót budowlanych znak III AB-687/30-61 z dnia 19.06.1961 r. (*Załączniki nr 8*);
- ✓ Decyzja Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Łódź Polesie nr III.AB-687/30-64 z dnia 02.11.1964 r. o pozwoleniu na użytkowanie obiektu lub jego części – jednej izby dobudowanej do istniejącego budynku mieszkalnego położonego w Łodzi przy ul. Łucznicznej 30 (*Załączniki nr 9*);
- ✓ Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości;
- ✓ Analiza umów sprzedaży nieruchomości podobnych na terenie miasta Łódź, 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 KSIĘGI WIECZYTEJ NA DZIEŃ 10.04.2022 R.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny opisana jest w księdze wieczystej nr **LD1M/00114312/6**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi - XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.

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

Tabela nr 1. Stan prawny przedmiotu wyceny wg księgi wieczystej

NR KSIĘGI WIECZYTEJ	Nr KW LD1M/00114312/6
TYP KSIĘGI:	Nieruchomość gruntowa
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
	<u>Działka ewidencyjna</u>
Położenie	miejscowość Łódź , dzielnica Łódź-Polesie

Numer działki	75
Obręb ewidencyjny	P-2
Ulica	Łucznicza nr 30
Obszar nieruchomości	0,0807 ha
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
	Brak wpisów
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Nr wzmianki	DZ.KW./LD1M/17578/22/1 z dnia 2022-04-01-09.29.01.259503 – wpis własności / współwłasności
Właściciel	Bożena Marianna Kwiatkowska, c. Jerzego i Krystyny – udział 5/6, Mirosław Zygmunt Łuczak, s. Jerzego i Krystyny - udział 1/6.*
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Nr wzmianki	DZ.KW./LD1M/17578/22/2 z dnia 2022-04-01-09.29.15.161760 – wpis ogłoszenia upadłości
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
	Brak wpisów

*w księdze wieczystej nie ujawniono treści postanowienia Sądu rejonowego dla Łodzi Śródmieście (sygn. akt INs985/18) z dnia 30.12.2019 o stwierdzeniu nabycia spadku po Mirosławie Zygmuncie Łuczaku (Zał. 12)

2.2.STAN EWIDENCYJNY WEDŁUG WYPISU Z REJESTRU GRUNTÓW Z DNIA 06.04.2022 R.

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 06.04.2022 r., grunt położony pod adresem: ulica Łucznicza 30 w Łodzi - obręb ewid. P-2, jednostka ewid. Łódź-Polesie, posiada następującą powierzchnię:

Nr działki	Położenie gruntu	Opis użytku	Symbol użytku	Powierzchnia		Nr KW
				użytku [ha]	działki [ha]	
75	Łucznicza 30	Tereny mieszkaniowe	B	0,0807	0,0807	LD1M/00114312/6

Na nieruchomości znajdują się budynki, które opisują następujące parametry:

Rodzaj budynku	Budynek mieszkalny
Adres budynku	Łódź, ul. Łucznicza 30
Powierzchnia zabudowy	47 m ²
Rok zakończenia budowy	1938*
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Materiały ścian zewnętrznych	mur

Rodzaj budynku	Pozostałe budynki niemieszkalne**
Adres budynku	Łódź, ul. Łucznicza 30
Powierzchnia zabudowy	29 m ²
Rok zakończenia budowy	1938
Liczba kondygnacji nadziemnych	1
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Materiały ścian zewnętrznych	mur

Powyższe informacje znajdują się na wypisie z rejestru gruntów oraz wypisie z kartoteki budynków, stanowiących odpowiednio Załącznik nr 3 i Załącznik nr 4 do niniejszego operatu.

*budynek ten został dobudowany w 1964 r. na podstawie pozwolenia na budowę z 19.06.1961r (Zał. 8), co potwierdza pozwolenie na użytkowanie z 02.11.1964 r. (Zał.9)

** de facto jest to budynek mieszkalny.

2.3. LOKALIZACJA, OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO PRZEDMIOTU WYCENY

Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny położona jest przy ul. Łuczniczej w Łodzi, w środkowo-zachodniej części miasta, w odległości ok. 6 km (w linii prostej) na północny-zachód od ścisłego centrum miasta, rozumianego jako skrzyżowanie ul. Piotrkowskiej i al. Piłsudskiego. W promieniu 6 km od działki ewid. nr 75 znajdują się miasta Aleksandrów Łódzki i Konstantynów Łódzki.

Lokalizację przedmiotu wyceny w granicach osiedla Złotno przedstawia rysunek nr 1, natomiast lokalizacja działki ewid. nr 75 w obszarze miasta Łodzi widoczna jest na *Załączniku nr 1* do operatu.

Rys. nr 1 Lokalizacja wycenianej nieruchomości w obszarze osiedla Złotno w Łodzi



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

Działka ewid. nr 75 położona jest na osiedlu administracyjnym Złotno, zlokalizowanym w zachodniej części Łodzi. Swoim obszarem obejmuje dawne podłódzkie wsi: Jasieniec, Huta Jagodnica, Jagodnica-Złotno, Stare Złotno, Brus i część Grabieńca. Zabudowę osiedla stanowią w głównej mierze domy jednorodzinne, jednakże w ostatnich latach powstały tu, i nadal powstają, nowe, głównie strzeżone osiedla mieszkaniowe.

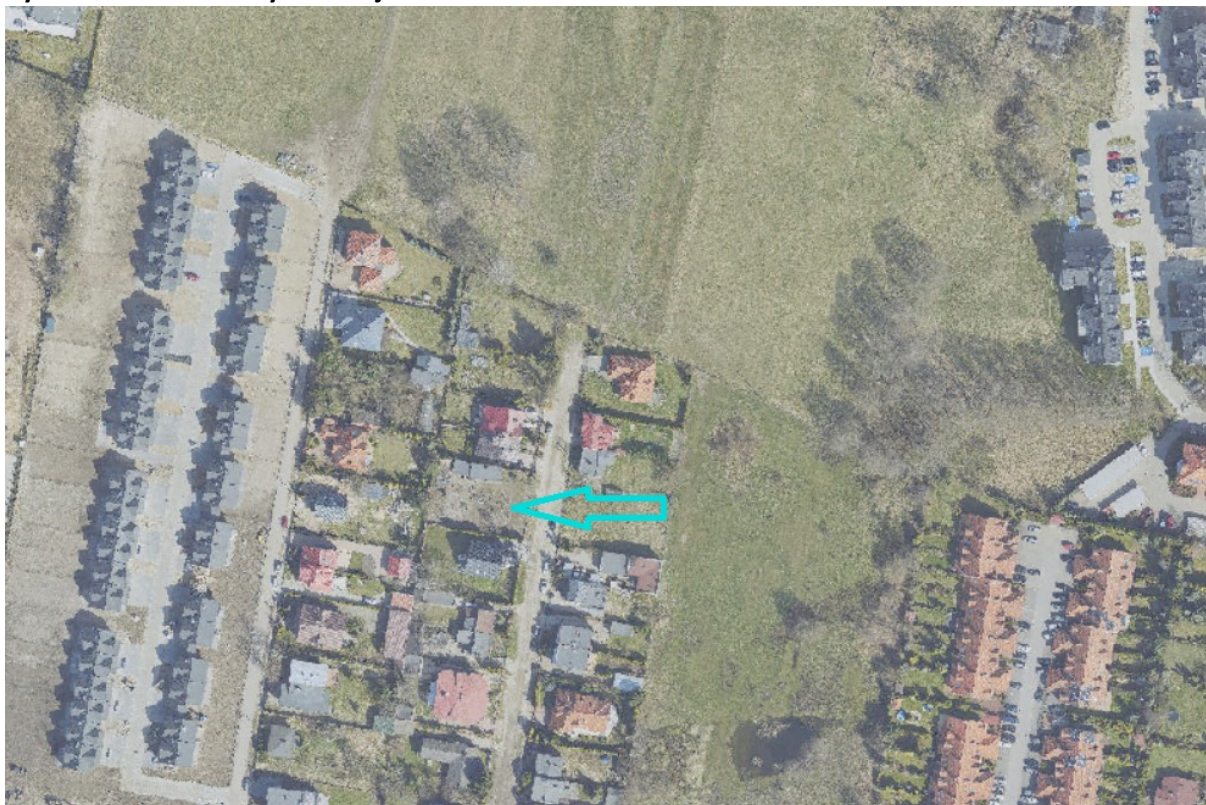
Najbliższe sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne, wzniesione zarówno w zabudowie bliźniaczej jak i wolnostojącej, wybudowane na przestrzeni XX w., jak i po roku 2000.

W dalszym otoczeniu działki ewid. nr 75 zlokalizowane są tereny niezabudowane oraz nowe osiedla mieszkaniowe domów w zabudowie szeregowej, wybudowane w 2020 r. (na zachód od nieruchomości) oraz budynki mieszkalne wielorodzinne, położone na wschód od przedmiotu wyceny.



Fot. 1 Widok sąsiedztwa przedmiotu wyceny, ul. Łucznicza

Rys. nr 2 Otoczenie wycenianej nieruchomości



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

W skali osiedla wyceniana nieruchomość cechuje się dobrym dostępem do infrastruktury społecznej. W promieniu 500 m od przedmiotu wyceny zlokalizowane są: sklepy spożywcze, apteka, lokale usługowe, gabinety lekarskie, szkoła podstawowa, żłobek itp. Większe obiekty handlowe, m.in. dyskont Biedronka, oddalone są o około 1 km od działki ewid. nr 75.

Nieruchomość podlegająca wycenie charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną. Działka ewid. nr 75 posiada od strony wschodniej bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Łuczniczej, będącej jezdnią gruntową utwardzoną. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej oddalone są o 400 m na północ od przedmiotu wyceny, zlokalizowane są przy ul. Rąbieńskiej, odjeżdża z nich linia autobusowa nr 6, umożliwiająca dojazd do Dworca Łódź-Kaliska oraz do północnej części Łodzi, jak również miasta Zgierz.

2.4.OPIS ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Tabela nr 2. Opis gruntu – działka ewid. nr 75

Oznaczenie działki	Nr: 75, obręb ewid. P-2, jednostka ewid. Łódź-Polesie
Położenie nieruchomości	Łódź, ul. Łucznicza 30
Powierzchnia gruntu	807 m ²

Rys. nr 3 Kształt oraz zagospodarowanie nieruchomości



źródło: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

Kształt działki	Działka ewid. nr 75 posiada kształt regularnego prostokąta, o wymiarach 23m×35m.
Zagospodarowanie terenu	Działka ewid. nr 75 o pow. 807m ² zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym, o pow zabudowy 76 m ² ,co stanowi zaledwie 9,4% intensywności zabudowy. Budynek wybudowano w północnej granicy przedmiotowej działki z działką ewid. nr 74/1. Południowa część nieruchomości zagospodarowana jest drzewkami owocowymi. W północno-zachodnim narożniku posesji zlokalizowane są drewniane zabudowania gospodarcze, niezwiązane trwale z gruntem.
Infrastruktura techniczna	Budynek mieszkalny jednorodzinny położony przy ul. Łucznicznej 30 w Łodzi, wyposażony jest w przyłącza: wodociągowe (własna studnia), kanalizacyjne (szambo) i energetyczne. Budynek ogrzewany jest za pomocą pieca wolnostojącego, tzw. kozy, zlokalizowanej w pokoju dziennym.
Ogrodzenie	Teren nieruchomości jest w całości ogrodzony. Brama wjazdowa i furtka wykonane z żelaza kutego, pozostała frontowa, część ogrodzenia wykonana z siatki stalowej na podmurówce betonowej – podmurówka wykazuje znaczne ślady zużycia. Ogrodzenie posesji nr 30 przy ul. Łucznicznej od strony południowej, zachodniej i północnej jest ogrodzeniem wspólnym z sąsiednimi działkami, wykonane jest z siatki na betonowej podmurówce.
Ograniczenia w zagospodarowaniu	Podczas oględzin nie stwierdzono ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości.

2.5. OPIS BUDYNKU WEDŁUG STANU NA DZIEŃ OGLĘDZIN

Tabela nr 3. Opis budynku

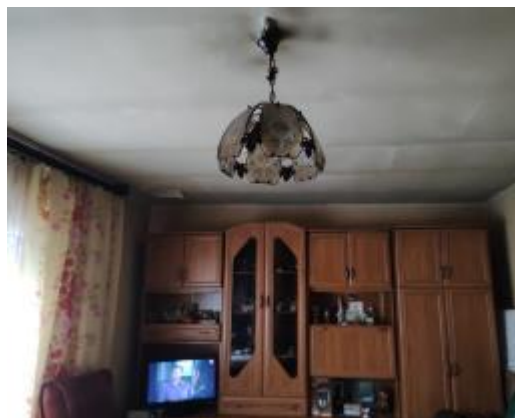
BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY, POŁOŻONY PRZY UL. ŁUCZNICZEJ 30 W ŁODZI																						
Funkcja budynku	mieszkalny																					
Widok budynku mieszkalnego	  <p style="text-align: center;"><i>Fot. 2 Elewacja południowa budynku</i> <i>Fot. 3 Elewacja wschodnia budynku</i></p>																					
Liczba kondygnacji	1 kondygnacja nadziemna																					
Wysokość kondygnacji	Parter: 2,50 m																					
Parametry powierzchniowe budynku	<p>Pow. zabudowy budynku mieszkalnego = 76 m² (wg wypisu z kartoteki budynków), Pow. użytkowa = 54,98 m² (wg projektu budynku).</p> <p>Powyższe dane dotyczą obydwu części budynku: wschodniej wybudowanej w 1938 r. i zachodniej, dobudowanej w 1964 r. na podstawie pozwolenia na budowę z 19.06.1961 r. (Zał. 8)</p>																					
Opis ogólny	<p>Budynek mieszkalny składa się z dwóch części wybudowanych w różnym czasie. Część wschodnia wybudowana w 1938 r. jest wybudowana w technologii mieszanej drewniano-murowanej tj. ściany murowane, a konstrukcja stropu drewniana. Natomiast część zachodnia dobudowana została w technologii tradycyjnej: ściany murowane, strop gęstożebrowy DMS. Z punktu widzenia funkcjonalności dobudowano pokój dzienny. Część zachodnia była podpiwniczona – obecnie piwnice zlikwidowane, zasypane. Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Łódź Polesie nr III.AB-687/30-64 z dnia 02.11.1964 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie tej części – <i>jednej izby dobudowanej do istniejącego budynku mieszkalnego położonego w Łodzi przy ul. Łuczniczej 30.</i></p>																					
Układ funkcjonalny	<p>Zestawienie pomieszczeń w budynku przedstawia tabela nr 4 poniżej. Zestawienie wykonano na podstawie udostępnionego przez współwłaścicielkę nieruchomości rzutu architektonicznego przyziemia budynku.</p> <p style="text-align: center;">Tabela nr 4 Zestawienie pomieszczeń budynku mieszkalnego, położonego przy ul. Łuczniczej 30 w Łodzi</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>L.p.</th> <th>Pomieszczenie</th> <th>Powierzchnia użytkowa [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Parter</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Pokój dzienny</td> <td>21,29</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Przedpokój</td> <td>10,02</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Kuchnia</td> <td>7,89</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Pokój</td> <td>15,78</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">łącznie powierzchnia</td> <td>54,98</td> </tr> </tbody> </table>	L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Parter			1	Pokój dzienny	21,29	2	Przedpokój	10,02	3	Kuchnia	7,89	4	Pokój	15,78	łącznie powierzchnia		54,98
L.p.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]																				
Parter																						
1	Pokój dzienny	21,29																				
2	Przedpokój	10,02																				
3	Kuchnia	7,89																				
4	Pokój	15,78																				
łącznie powierzchnia		54,98																				

	<p>Analiza rozkładu pomieszczeń widoczna na rzucie przyziemia budynku, w komparacji z stanem zastanym podczas oględzin nieruchomości wykazała różnice. Odstępstwem od projektu jest wydzielenie w przedpokoju oddzielnej łazienki i wiatrołapu. Z uwagi na charakter ww. zmian, uznaje się, że nie wpłynęły one na powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego.</p>
Opis konstrukcji	<p><u>Fundamenty</u> - ławy fundamentowe z kamienia / betonu, z podwójną izolacją z papy.</p> <p><u>Ściany</u> - murowane.</p> <p><u>Posadzka</u> – deski podłogowe ułożone na belkach, z wkładką z drewna, osadzonych na ubitym piasku.</p> <p><u>Strop</u> – strop Kleina.</p> <p><u>Dach</u> – stropodach DMS, ocieplony żużlobetonem, pokryty gładzią cementową oraz 2×papą na lepiku.</p>
Opis wykończenia wewnętrznego budynku mieszkalnego	<p><u>Wykończenie ścian i sufitów</u> – ściany otynkowane i pomalowane, z widocznymi licznymi pęknięciami i odpadaniem tynków. W części roboczej kuchni wyłożone płytkami ściennymi.</p> <p><u>Posadzki</u> - w wiatrołapie, przedpokoju, łazience i kuchni podłogi wykończone płytkami, w pokoju dziennym i pokoju na podłodze panele.</p> <p><u>Drzwi zewnętrzne</u>: drewniane, starego typu</p> <p><u>Drzwi wewnętrzne</u>: drewniane, starego typu.</p> <p><u>Stolarka okienna</u>: okna skrzynkowe, starego typu.</p> <p><u>Parapety wewnętrzne</u> – wykonane z konglomeratu, w kuchni parapet wykończony płytkami.</p> <p>Wyposażenie łazienki stanowi umywalka, kompakt WC i wanna.</p>
Opis wykończenia zewnętrznego budynku mieszkalnego	<p><u>Elewacja</u> – ściany wykończone tynkiem akrylowym. Cokół wokół budynku pomalowany farbą olejną.</p> <p><u>Dach</u> – pokryty gładzią cementową oraz 2×papą na lepiku.</p> <p><u>Parapety zewnętrzne</u> – z blachy stalowej.</p> <p>Rynny i rury spustowe z PCV.</p>
Instalacje w budynku mieszkalnym	<p><u>Instalacje</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wodociągowa – z studni, • kanalizacyjna – przydomowe szambo, • energetyczna, • ogrzewanie budynku – piec wolnostojący, tzw. „koza”.
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	<p><u>Stan techniczny budynku mieszkalnego</u> – określono jako słaby, budynek wymaga wykonania prac remontowych i konserwacyjnych. W elementach drewnianego stropu budynku występują ślady uszkodzeń i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Celowe jest wykonanie kapitalnego remontu w bardzo dużym zakresie.</p> <p><u>Standard pomieszczeń w budynku</u> – elementy wykończenia wewnętrznego budynku utrzymane są na słabym poziomie, tynki i wyprawy wewnętrzne wymagają kapitalnego remontu, wykazują ślady znacznego zużycia. <u>Standard wykończenia pomieszczeń wskazuje również na ich zużycie funkcjonalne</u>, materiały wykończeniowe nie odpowiadają aktualnie wykorzystywanym. Wyraźne są ślady zalania stropu, uszkodzona podsufitka stropu drewnianego, brak gładzi na ścianach, odpadające tynki. Na elewacji budynku widoczne ślady zużycia.</p>

Zdjęcia wnętrza
budynku
mieszkalnego



Fot. 4 Przedpokój



Fot. 5 Pokój dzienny



Fot. 6 Łazienka



Fot. 7 Kuchnia



Fot. 8 Pokój



Fot. 9 Pokój

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

Działka ewid. nr 75, stanowiąca przedmiot wyceny, położona jest w terenie nieobjętym ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w obszarze objętym ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. Studium działka ewid. nr 75 zlokalizowana jest w obszarze oznaczonym symbolem „**M3**” – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Rys. nr 4 Fragment rysunku SUIKZP Miasta Łodzi z wskazaniem przedmiotu wyceny



źródło: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

W tekście studium tereny „M3” opisane są szerzej jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, w których dopuszcza się z ograniczeniami:

- zabudowę usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m²,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

W terenie M3 ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 25%, zaś wskaźnik intensywności zabudowy winien wynosi maksymalnie: dla zabudowy szeregowej 0,9, dla zabudowy bliźniaczej 0,7, a dla zabudowy wolnostojącej 0,5.

4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

4.1. 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 przedmiotu wyceny według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień sporządzenia operatu.

Analiza uwarunkowań techniczno-użytkowych wycenianej nieruchomości wykazała, że nie spełniona jest ekonomiczna zasada równowagi wewnętrznej oraz równowagi zewnętrznej.

Brak równowagi wewnętrznej ujawnia się w dwóch aspektach:

- niskiej intensywności zabudowy -9,4%; w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla budynku wolnostojącego dopuszcza się wskaźnik zabudowy 50%,

-słaby stan techniczny i niski standard zabudowy usytuowanej w dobrej lokalizacji, na gruncie uzyskującym wysokie ceny transakcyjne.

Brak równowagi zewnętrznej przejawia się w tym, że istniejący budynek nie przystaje do otoczenia, w którym przeważa nowa zabudowa jednorodzinna wolnostojąca lub szeregowa o wysokim standardzie wykończenia, wybudowana we współczesnej technologii.

W ostatnich 5.latach na *Osiedlu Złotno* zrealizowano kilkanaście przedsięwzięć deweloperskich, w ramach których wybudowano po kilkadziesiąt budynków jednorodzinnych lub trzykondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, co ilustruje Rys.2, zamieszczony w p.2.3 operatu. Duża jest również aktywność prywatnych inwestorów. To sprawia, że jest duży popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w tej okolicy, co przekłada się na wysokie ceny gruntów niezabudowanych lub zabudowanych obiektami do rozbiórki.

Powyższe uwarunkowania wymagają aby w procesie wyceny określić dwie wartości: wartość nieruchomości zabudowanej istniejącym budynkiem w słabym stanie technicznym oraz wartość gruntu niezabudowanego. Wartość rynkowa będzie wartością wyższą spośród tak określonych dwóch wartości

W pierwszej kolejności określona zostanie wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym. Aby odkryć potencjał, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny, w niniejszy operacie szacunkowym określona zostanie również wartość działki ewid. nr 75 jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej. **Wyższa z oszacowanych wartości stanowić będzie wartość rynkową przedmiotu wyceny.**

4.2. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość 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.

4.3. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Ponieważ nieruchomości podobne do wycenianej (zarówno nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi w słabym stanie technicznym, jak i grunty niezabudowane) są przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, do wyceny przedmiotowej nieruchomości wybrano **podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami**.

Rodzaje rynku i okresy ich badania zostały dokładnie omówione w rozdziałach 4.5.1. i 4.5.4.

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

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

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

4.4. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE MIASTA ŁÓDŹ

Łódź stanowi trzecie pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce, według stanu na 31.12.2020 r. zamieszkiwało w niej około 672 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 marcu 2022 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw, w województwie łódzkim wyniosło 5986,43 zł, w ujęciu rocznym odnotowano wzrost o 10,6%. W wskazanym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w stolicy województwa było wyższe o około 1,9 % (o 113,78 zł) od średniego poziomu wynagrodzenia wypłacanego w sektorze przedsiębiorstw województwa łódzkiego, i wynosiło 6100,21 zł.

Stopa bezrobocia w Łodzi w marcu 2022 r. wyniosła 5,8% (w województwie łódzkim – 5,7%).

4.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

4.5.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w słabym i złym stanie technicznym

Wyceniana działka ewid. nr 75 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym. Celem określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, analizą objęto rynek transakcji nieruchomościami podobnymi, tj. zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, o zbliżonych parametrach powierzchniowych. Szczegółową charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w słabym lub złym stanie technicznym, bądź przeznaczonymi do rozbiórki, o powierzchni gruntu od około 300 m² do około 1 200 m²;
- b) Obszar rynku: miasto Łódź, obręb ewid.: P-2, P-3, P-4 i P-40;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2020 r. do dnia wyceny;
- d) Jednostka porównawcza: cena transakcyjna za całą nieruchomość zabudowaną.

Lokalny rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jest słabo rozwinięty. Rocznie zawierane są pojedyncze umowy sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny podobnymi do budynku nr 30, zlokalizowanego w granicach działki ewid. nr 75. Większość notowanych transakcji dotyczy nieruchomości gruntowych zabudowanych domami wolnostojącymi lub w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, wykończonymi w dobrym standardzie, bądź działek z budynkami mieszkalnymi w deweloperskim standardzie wykończenia.

Ponieważ stan techniczny i standard budynku mają deterministyczny wpływ na wartość nieruchomości, do porównania wyselekcjonowano transakcje najbardziej podobne pod względem fizycznym, położone na obszarze monitorowania.

W poniższej tabeli nr 5 zaprezentowano bazę pięciu transakcji nieruchomościami zabudowanymi o porównywalnym sposobie wykorzystania do przedmiotu wyceny, odnotowanych w monitorowanym przedziale czasu na lokalnym rynku nieruchomości. W wyselekcjonowanym zbiorze transakcji C_{\min} wynosi **150 000 zł**, zaś C_{\max} osiągnęła poziom **350 000 zł**.

Tabela nr 5. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny- nieruchomości zabudowane

Lp.	Data transakcji	Nr Rep. A	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Powierzchnia zabudowy budynku [m ²]	Powierzchnia netto budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]
1	2021-12	A2382/2021	Łódź - Polesie	P - 04	Garnizonowa	496	61	51,85	165000
2	2021-09	2929/2021	Łódź - Polesie	P - 02	Musztrowa	270	121	205,70 odrzucono	223000
3	2021-05	2325/2021	Łódź - Polesie	P - 04	Husarska	474	34	28,90	150000
4	2020-10	-	Łódź - Polesie	P - 04	Złotno	919	103	87,55	350000 odrzucono
5	2020-09	2287/2020	Łódź - Polesie	P - 40	Muszkietarów	1124	70	59,50	247500

Po odrzuceniu transakcji nie odpowiadającej cechom definicyjnym nieruchomości podobnej (nieruchomość zabudowana budynkiem w zabudowie szeregowej o powierzchni gruntu 270 m²) oraz transakcji o cenie skrajnej (350 000 zł), do dalszej analizy przyjęto **3 transakcje**, wśród których C_{min} wynosi **150 000 zł**, zaś C_{max} kształtuje się na poziomie **247 500 zł**

W analizowanym przedziale czasu, tj. od stycznia 2020 r. do dnia wyceny, w badanym segmencie rynku na obszarze jednostki ewid. Łódź-Polesie, obrębów ewid.: P-2, P-3, P-4 i P-40, nie zaobserwowano zmiany cen na skutek upływu czasu.

Wszystkie transakcje przyjęte do porównania dotyczyły nieruchomości gruntowych zlokalizowanych przy ulicach publicznych o nawierzchni gruntowej, charakteryzujących się niemal identycznym dostępem do przystanków komunikacji zbiorowej, co nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny. Zatem cecha rynkowa „dostępność komunikacji, dojazd” nie wpływała na poziom notowanych cen transakcyjnych w wyselekcjonowanym zbiorze transakcji. Analiza rynku wykazała, że na ceny nieruchomości podobnych do wycenianej, zestawionych w powyższej tabeli nr 5, mają wpływ cechy zaprezentowane w tabeli nr 6.

Tabela nr 6 Cechy rynkowe i ich wagi- nieruchomości zabudowane

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Lokalizacja	20%	20%	bardzo dobra	Lokalizacja we wschodniej części Złotna, w sąsiedztwie centralnych obrębów miasta.
			0%	dobra	Lokalizacja w zachodniej części Złotna, w sąsiedztwie granicy miasta z otaczającymi miejscowościami, bądź położenie w południowo-zachodniej części osiedla Złotno.
2.	Otoczenie	15%	15%	bardzo dobre	Nieruchomość zlokalizowana w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wśród której dominują nowe budynki mieszkalne.
			0%	dobre	Sąsiedztwo nieruchomości tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne – nowe oraz powstałe na przestrzeni XX w.
3.	Stan techniczny, standard budynku	20%	20%	słaby	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w słabym lub złym stanie technicznym. Budynek przeznaczony do remontu.
			0%	zły	Częścią składową nieruchomości jest budynek mieszkalny, przeznaczony do rozbiórki.
4.	Powierzchnia netto budynku	15%	15%	dobra	Powierzchnia powyżej 51 m ² .
			0%	słaba	Powierzchnia poniżej 50 m ² .
5.	Utrudnienia w zagospodarowaniu	10%	10%	brak	Brak ograniczeń w zabudowie.
			0%	występują	Przez teren nieruchomości przebiegają urządzenia przesyłowe nie ograniczające możliwości zabudowy nieruchomości.

6.	Wielkość powierzchni gruntu	20%	20%	bardzo dobra	Powierzchnia nieruchomości mieście się w przedziale 901 - 1200 m ² .
			10%	dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 501 - 900 m ² .
			0%	słaba	Powierzchnia gruntu poniżej 500 m ² .
Suma		100%			

4.5.2. Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości zabudowanej

Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 5.

$$C_{\max} = 247\,500 \text{ zł}$$

$$C_{\min} = 150\,000 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 97\,500 \text{ zł}$$

Opis nieruchomości porównawczych w kontekście cech rynkowych zaprezentowano w poniższej tabeli nr 7.

Tabela nr 7. Opis nieruchomości porównawczych w kontekście cech rynkowych- nieruchomości zabudowane

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Ulica	Garnizonowa	Husarska	Muszkietarów
Cena transakcyjna [zł]	165000	150000	247500
Data transakcji	2021-12	2021-05	2020-09
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
	[nieruchomość zlokalizowana w wschodniej części osiedla Złotno]	[nieruchomość zlokalizowana w wschodniej części osiedla Złotno]	[nieruchomość zlokalizowana w zachodniej części osiedla Złotno]
Otoczenie	dobre	dobre	bardzo dobre
	[otoczenie nieruchomości tworzą nowe budynki mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa powstała na przestrzeni XX w.]	[otoczenie nieruchomości tworzą nowe budynki mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa powstała na przestrzeni XX w.]	[w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości dominują nowe budynki mieszkalne jednorodzinne]
Stan techniczny i standard budynku	słaby	słaby	zły
	[nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wybudowanym w latach 30-tych XX., budynek w złym stanie technicznym, przeznaczony do gruntownego remontu]	[nieruchomość zabudowana budynkiem wybudowanym w pierwszej połowie XX., przeznaczonym do kapitalnego remontu]	[nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wybudowanym w latach 60-tych XX., przeznaczonym do rozbiórki]
Powierzchnia netto budynku	dobra	słaba	dobra
	[51,85 m ²]	[28,90 m ²]	[59,50 m ²]
Utrudnienia w zagospodarowaniu	brak	występują	brak
	[brak ograniczeń w zagospodarowaniu]	[przez obszar nieruchomości przebiega infrastruktura przesyłowa sieci kanalizacyjnej]	[brak ograniczeń w zagospodarowaniu]
Wielkość powierzchni gruntu	słaba	słaba	bardzo dobra
	[496 m ²]	[474 m ²]	[1124 m ²]

W tabeli nr 8 dokonano porównania wycenianej nieruchomości kolejno z nieruchomościami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę nieruchomości. Różnica ocen wycenianej nieruchomości i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Tabela nr 8. Określenie wartości wycenianej nieruchomości, według stanu na dzień oględzin, tj. na dzień 08.04.2022 r. oraz cen aktualnych na dzień wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Przedmiotowa nieruchomość	Nieruchomość 1			Nieruchomość 2			Nieruchomość 3		
					Garnizonowa			Husarska			Muszkietarów		
					Ocena cechy	Poprawki		Ocena cechy	Poprawki		Ocena cechy	Poprawki	
						%	zł		%	zł		%	zł
1.	Lokalizacja	20%	19 500	bardzo dobra	bardzo dobra	0%	0	bardzo dobra	0%	0	dobra	20%	19 500
2.	Otoczenie	15%	14 625	dobrze	dobrze	0%	0	dobrze	0%	0	bardzo dobre	-15%	-14 625
3.	Stan techniczny i standard budynku	20%	19 500	słaby	słaby	0%	0	słaby	0%	0	zły	20%	19 500
4.	Powierzchnia netto budynku	15%	14 625	słaba	dobra	-15%	-14 625	słaba	0%	0	dobra	-15%	-14 625
5.	Utrudnienia w zagospodarowaniu	10%	9 750	brak	brak	0%	0	występują	10%	9 750	brak	0%	0
6.	Wielkość powierzchni gruntu	20%	19 500	dobra	słaba	10%	9 750	słaba	10%	9 750	bardzo dobra	-10%	-9 750
Cena transakcyjna nieruchomości porównawczych [zł]					165 000			150 000			247 500		
Suma poprawek						-5%	- 4 875		20%	19 500		0%	0
Cena transakcyjna nieruchomości porównawczych po korekcie [zł]					160 125			169 500			247 500		
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]					192 375								

4.5.3. Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w słabym stanie technicznym ($WR1_N$), położonej przy ul. Łuczniczej 30 w Łodzi

Wartość wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 75, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym, położonej przy ul. Łuczniczej 30 w Łodzi - obręb ewid. P-2, jednostka ewid. Łódź-Polesie, oszacowana jako średnia arytmetyczna z całościowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych skorygowanych o sumę poprawek kwotowych cech różnicujących, wynosi:

$$WR1_N = 192\,375 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu:

$$W_N = 192\,000 \text{ zł}$$

4.5.4. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Wyceniana działka ewid. nr 75 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym. Analiza potencjału planistycznego przedmiotowej nieruchomości (możliwość zabudowania do 50% powierzchni gruntu), jak również monitoring zachowań uczestników łódzkiego rynku nieruchomości, pozwalają określić optymalną charakterystykę rynku, poprzez:

- e) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o powierzchni gruntu od około 750 m² do około 1 200 m²;
- f) Obszar rynku: miasto Łódź, obręby ewid.: P-2, P-3 i P-4;
- g) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2020 r. do dnia wyceny;
- h) Jednostka porównawcza: cena jednostkowa za 1 m² powierzchni gruntu.

Lokalny rynek nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości jest stosunkowo dobrze rozwinięty. W okresie od początku 2020 r. do dnia wyceny na obszarze osiedla Złotno, analogicznie jak na terenie całej Łodzi, największa liczba transakcji dotyczyła gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W analizowanym segmencie rynku dominująca większość transakcji sprzedaży dotyczyła tzw. nieruchomości typowych, o powierzchni z przedziału 500 – 1 500 m².

W poniższej tabeli nr 9 zaprezentowano zestawienie dziesięciu transakcji nieruchomościami niezabudowanymi o podobnym przeznaczeniu co przedmiot wyceny. Są to transakcje odnotowane w monitorowanym przedziale czasu, na terenie obrębów nr: P-2, P-3 i P-4. W wyselekcjonowanym zbiorze transakcji C_{min} wynosi **205,61 zł/ 1 m²** powierzchni gruntu, zaś C_{max} kształtuje się na poziomie **309,28 zł/ 1 m²** powierzchni gruntu.

Tabela nr 9. Transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny- nier. niezabudowane

Lp.	Data transakcji	Nr Rep. A	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Przeznaczenie nieruchomości	Cena transakcyjna [zł]	Jednostkowa cena transakcyjna [zł/m ²]
1	2021-12	17326/2021	Łódź - Polesie	P - 03	Złotno	1 164	MN (decyzja WZ)	360 000	309,28
2	2021-10	7925/2021	Łódź - Polesie	P - 03	Złotno	1 042	MN (decyzja WZ)	302 000	289,83

3	2021-10	7951/2021	Łódź - Polesie	P - 03	Złotno	1 000	MN (decyzja WZ)	290 000	290,00
4	2021-05	2235/2021	Łódź - Polesie	P - 03	Podchorążych	1 165	MN (decyzja WZ)	299 000	256,65
5	2021-05	2942/2021	Łódź - Polesie	P - 03	Podchorążych	777	MN (SUiKZP)	229 000	294,72
6	2021-04	1706/2021	Łódź - Polesie	P - 04	Podchorążych	920	MN (SUiKZP)	264 000	286,96
7	2020-12	13126/2020	Łódź - Polesie	P - 03	Złotno	1 168	MN (decyzja WZ)	282 000	241,44
8	2020-10	4513/20	Łódź - Polesie	P - 03	Podchorążych	1 025	O (SUiKZP)	260 000	253,66
9	2020-05	6090/2020	Łódź - Polesie	P - 02	Podchorążych	1 070	MN (MPZP)	220 000	205,61
10	2020-02	1105/2020	Łódź - Polesie	P - 02	Podchorążych	1 070	MN (MPZP)	250 000	233,64

W analizowanym przedziale czasu, tj. od stycznia 2020 r. do dnia wyceny, w badanych segmentach rynku na obszarze jednostki ewid. Łódź-Polesie, obrębów ewid.: P-2, P-3 i P-4, nie zaobserwowano zmiany cen na skutek upływu czasu.

Analiza rynku wykazała, że na ceny nieruchomości podobnych do działki ewid. nr 75, zestawionych w powyższej tabeli nr 9, mają wpływ cechy zaprezentowane w tabeli nr 10.

Tabela nr 10 Cechy rynkowe i ich wagi- nieruchomości gruntowe niezabudowane

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Lokalizacja	20%	10%	bardzo dobra	Lokalizacja we wschodniej części Złotna, w sąsiedztwie centralnych obrębów miasta.
			0%	dobra	Lokalizacja w zachodniej części Złotna, w sąsiedztwie granicy miasta z otaczającymi miejscowościami, bądź położenie w południowo-zachodniej części osiedla Złotno.
2.	Otoczenie	20%	20%	bardzo dobre	Nieruchomość zlokalizowana w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wśród której dominują nowe budynki mieszkalne.
			10%	dobrze	Sąsiedztwo nieruchomości tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne – nowe oraz powstałe na przestrzeni XX w.
			0%	słabe	Otoczenie nieruchomości zdominowane przez tereny niezabudowane.
3	Dostępność komunikacji, dojazd	10%	10%	bardzo dobra	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, będącej jezdnią o nawierzchni asfaltowej, ze zorganizowaną komunikacją publiczną.
			5%	dobra	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, będącej jezdnią o nawierzchni utwardzonej. Przystanki komunikacji publicznej położone w dalszej odległości od nieruchomości.
			0%	słaba	Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, poprzez współwłasność działki dojazdowej. Przystanki komunikacji publicznej położone w dalszej odległości od nieruchomości.
4	Utrudnienia w zagospodarowaniu	15%	15%	brak ograniczeń	Brak ograniczeń w zabudowie.
			7,5%	średnie	Przez teren nieruchomości przebiegają urządzenia przesyłowe nie ograniczające możliwości zabudowy nieruchomości.
			0%	występują	Na nieruchomości ustanowione jest ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności przesyłu.

5	Infrastruktura techniczna	10%	10%	dobra	Korzystny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej. Media w otoczeniu nieruchomości.
			0%	słaba	Obszar nieuzbrojony, z utrudnionym dostępem do mediów.
6	Potencjał planistyczny	10%	10%	bardzo dobre	Nieruchomość przeznaczona w miejscowy planie lub decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
			5%	dobrze	Nieruchomość wskazana pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			0%	słabe	Grunt przeznaczony w SUIKZP pod teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dopuszczeniem możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
7	Wielkość powierzchni gruntu	15%	15%	bardzo dobra	Powierzchnia nieruchomości mieści się w przedziale 901 - 1200 m ² .
			0%	dobra	Powierzchnia gruntu poniżej 900 m ² .
Suma		100%			

4.5.5. Założenia przyjęte do wyceny działki ewid. nr 75, jak gruntu niezabudowanego

Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 5.

$$C_{\max} = 309,28 \text{ zł / 1 m}^2 \text{ pow. gruntu}$$

$$C_{\min} = 205,61 \text{ zł / 1 m}^2 \text{ pow. gruntu}$$

$$\Delta C = 103,67 \text{ zł}$$

Z wyselekcjonowanej bazy transakcji zaprezentowanej w tabeli nr 5, wybrano trzy umowy sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Opis nieruchomości porównawczych w kontekście cech rynkowych zaprezentowano w poniższej tabeli nr 7.

Tabela nr 11. Opis nieruchomości porównawczych w kontekście cech rynkowych

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 5
Ulica	Złotno	Złotno	Podchorążych
Cena transakcyjna [zł/m²]	309,28	289,83	294,72
Data transakcji	2021-12	2021-10	2021-05
Lokalizacja	dobra	dobra	dobra
	[nieruchomość zlokalizowana w południowo-zachodniej części osiedla Złotno]	[nieruchomość zlokalizowana w południowo-zachodniej części osiedla Złotno]	[nieruchomość zlokalizowana w zachodniej części osiedla Złotno]
Otoczenie	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre
	[w otoczeniu zbytej nieruchomości dominują nowe budynki mieszkalne jednorodzinne]	[w otoczeniu nieruchomości dominują nowe budynki mieszkalne jednorodzinne]	[w otoczeniu przedmiotowej nieruchomości dominują nowe budynki mieszkalne jednorodzinne]
Dostępność komunikacji, dojazd	słaba	słaba	dobra
	[nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez służebność ustanowioną na działce dojazdowej, przystanki komunikacji zbiorowej oddalone o około 150 m od nieruchomości]	[nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez służebność ustanowioną na działce dojazdowej, przystanki komunikacji zbiorowej oddalone o około 150 m od nieruchomości]	[nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, będącej jezdnią o nawierzchni gruntowej, najbliższy przystanek komunikacji zbiorowej oddalony o około 200 m]

Zagospodarowanie nieruchomości	dobrze	dobrze	bardzo dobre
	[przez południowo-zachodni narożnik działki poprowadzone są dwa przewody przesyłowe sieci kanalizacyjnej]	[wzdłuż północnej granicy sprzedanej nieruchomości przebiega sieć kanalizacyjna]	[nieruchomość bez części składowych]
Infrastruktura techniczna	dobra	słaba	dobra
	[wszystkie niezbędne media zlokalizowane są w sąsiedztwie nieruchomości, przebiegają wzdłuż drogi dojazdowej]	[za wyjątkiem sieci kanalizacyjnej, pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej oddalone są o około 120 m od nieruchomości]	[wszystkie niezbędne media zlokalizowane są na nieruchomości oraz przebiegają wzdłuż drogi dojazdowej]
Potencjał planistyczny	bardzo dobre	bardzo dobre	dobrze
	[nieruchomość przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z wydaną decyzją WZ]	[nieruchomość przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z wydaną decyzją WZ]	[nieruchomość przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w SUiKZP]
Wielkość powierzchni gruntu	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
	[1 164 m ²]	[1 042 m ²]	[777 m ²]

W tabeli nr 12 dokonano porównania wycenianego gruntu kolejno z nieruchomościami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę nieruchomości. Różnica ocen wycenianej nieruchomości i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Tabela nr 12. Określenie wartości rynkowej działki ewid. nr 75 - jako gruntu niezabudowanego, według stanu na dzień oględzin, tj. na dzień 08.04.2022 r. oraz cen aktualnych na dzień wyceny

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Przedmiotowa nieruchomość	Nieruchomość 1			Nieruchomość 2			Nieruchomość 5		
					Złotno			Złotno			Podchorążych		
					Ocena cechy	Poprawki		Ocena cechy	Poprawki		Ocena cechy	Poprawki	
						%	zł		%	zł		%	zł
1.	Lokalizacja	20%	20,73	bardzo dobra	dobra	20%	20,73	dobra	20%	20,73	dobra	20%	20,73
2.	Otoczenie	20%	20,73	dobrze	bardzo dobre	-10%	-10,37	bardzo dobre	-10%	-10,37	bardzo dobre	-10%	-10,37
3.	Dostępność komunikacji, dojazd	10%	10,37	dobra	słaba	5%	5,18	słaba	5%	5,18	dobra	0%	0,00
4.	Zagospodarowanie nieruchomości	15%	15,55	bardzo dobre	dobrze	7,5%	7,78	dobrze	7,5%	7,78	bardzo dobre	0%	0,00
5.	Infrastruktura techniczna	10%	10,37	dobra	dobra	0%	0,00	słaba	10%	10,37	dobra	0%	0,00
6.	Przeznaczenie	10%	10,37	dobrze	bardzo dobre	-5,0%	-5,18	bardzo dobre	-5,0%	-5,18	dobrze	0%	0,00
7.	Wielkość powierzchni gruntu	15%	15,55	dobra	bardzo dobra	-15,0%	-15,55	bardzo dobra	-15,0%	-15,55	dobra	0%	0,00
Jednostka cena transakcyjna nieruchomości porównawczych [zł/1 m²]					309,28			289,83			294,72		
Suma poprawek						2,5%	2,60		2,5%	12,96		10,0%	10,36
Jednostkowa cena transakcyjna nieruchomości porównawczych po korekcie [zł/1 m²]					311,88			302,79			305,08		
Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/1 m²]					306,59								
Wartość nieruchomości [zł]					247 418								

4.5.6. Wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewid. nr 75 – jako gruntu niezabudowanego ($WR2_N$), położonej w obrębie ewid. P-2 w Łodzi

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 75, położonej przy ul. Łucznicznej 30 w Łodzi - obręb ewid. P-2, jednostka ewid. Łódź-Polesie, oszacowana jako iloczyn oszacowanej wartości jednostkowej nieruchomości ($306,59 \text{ zł/m}^2$) oraz powierzchni działki (807 m^2), wynosi:

$$\underline{WR2_N = 247\ 418 \text{ zł}}$$

Działka ewid. nr 75 położona przy ul. Łucznicznej 30 w Łodzi zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w słabym stanie technicznym. Biorąc pod uwagę, iż nieruchomości porównawcze, stanowiące podstawę oszacowania wartości przedmiotu wyceny jako gruntu niezabudowanego, wolne były od podobnych ograniczeń, oszacowaną wartość rynkową nieruchomości obniżono współczynnikiem eksperckim w wysokości 0,97. Ostatecznie, wartość rynkowa przedmiotu wyceny, wynosi:

$$\underline{WR2_N = 239\ 996 \text{ zł}}$$

po zaokrągleniu:

$$\underline{WR2_N = 240\ 000 \text{ zł}}$$

$$\underline{\text{tj. } 297,39 \text{ zł/m}^2}$$

4.5.7. Wartość rynkowa przedmiotu wyceny

Mając na uwadze fakt, iż wartość rynkowa nieruchomości powinna odzwierciedlać jej potencjał, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny, wartość rynkowa przedmiotu wyceny równa jest wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 75 – jako grunt niezabudowany, i wynosi:

$$\underline{W_N = 240\ 000 \text{ zł}}$$

4. WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr LD1M/00114312/6, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 75, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w słabym stanie technicznym, położonej przy ul. Łucznicznej 30 w Łodzi - obręb ewid. P-2, jednostka ewid. Łódź-Polesie, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. na dzień 8 kwietnia 2022 r. oraz według cen aktualnych na dzień wyceny, wynosi:

$$\underline{W_N = 240\ 000 \text{ zł}}$$

słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału 1/24 części nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny, wynosi:

$$\underline{W_{cz. 1/24} = 10\ 000 \text{ zł}}$$

słownie: dziesięć tysięcy złotych

Oszacowana wartość rynkowa 1 m^2 gruntu w granicach działki ewid. nr 75 wynosi **297,39 zł**. Jest to wartość, która mieści się w przedziale jednostkowych cen transakcyjnych zanotowanych na lokalnym rynku nieruchomości podobnych w okresie od stycznia 2020 r. do dnia wyceny, tj. od $205,61 \text{ zł/m}^2$ do $309,28 \text{ zł/m}^2$ gruntu.

Oszacowana wartość uzasadniona jest oceną cech rynkowych przedmiotu wyceny. Podwyższająco na wartość działki ewid. nr 75 wpłynęła jej lokalizacja, dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie nieruchomości. Pozostałe cechy oceniono jako dobre, czyli plasujące się na przeciętnym poziomie względem nieruchomości porównawczych.

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 łódzkiego Ośrodka Geodezyjnego. 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 22 kwietnia 2022 r. -