



**EWANIEWIADOMSKA**  
KANCELARIA RZECZOSZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Egz. nr 1  
Rep. Nr 61/2021

## OPERAT SZACUNKOWY

**spółdzielczego własnościowego prawa lokalu mieszkalnego  
nr 33, położonego w Łodzi przy ul. Motylowej 14 w obrębie  
B-6 jednostki ewidencyjnej Łódź-Bałuty**



**ZLECENIODAWCA:** Joanna Gałązka  
Syndyk masy upadłości Katarzyny Murawskiej

**AUTORKA:** Ewa Niewiadomska  
Rzecznawca majątkowy uprawnienia  
MTBiGM w zakresie szacowania nieruchomości nr 5731

*Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, działającego pod patronatem ŁSRM*

Łódź, dnia 29 października 2021 r. r.

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	
<p><u>Przedmiotem wyceny</u> jest lokal mieszkalny nr 33 o powierzchni użytkowej równej <b>63,56 m<sup>2</sup></b>, położony w Łodzi, na 1. piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy <b>ul. Motylowej 14</b>, usytuowanego na działce gruntu nr 54/14 obręb B-6 o powierzchni 0,5762 ha.</p> <p>Lokal składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju. Standard wykończenia lokalu i stan techniczny elementów wykończenia oceniono jako średni (lokal o standardzie typowym dla lat 70.-80. XX w., ale nadający się do zamieszkania bez przeprowadzania prac remontowych).</p> <p>Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 33 nie została założona księga wieczysta.</p> <p><u>Zakresem wyceny</u> objęto udział ½ części w <b>spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 33</b>.</p>	
CEL WYCENY	
<p>Określenie wartości rynkowej udziału ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do ww. lokalu mieszkalnego <b>dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym</b>.</p>	
DATY ISTOTNE DLA WYCENY	
Data określenia stanu nieruchomości:	17 maja 2021 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	29 października 2021 r.
PODEJŚCIE I METODA WYCENY	
<p>Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.</p>	
WARTOŚĆ RYNKOWA	
<p>Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 33:</p> <p style="text-align: center;"><b>337 000 złotych</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: trzysta trzydzieści siedem tysięcy złotych</i></p> <p>Wartość rynkowa udziału ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 33:</p> <p style="text-align: center;"><b>168 500 złotych</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych</i></p>	

Autorka:

Ewa Niewiadomska

# SPIS TREŚCI

<b>1. Informacje podstawowe</b>	<b>5</b>
1.1. Przedmiot i zakres wyceny.....	5
1.2. Cel wyceny.....	5
1.3. Podstawa formalna wyceny.....	5
1.4. Podstawy prawne i metodyczne wyceny.....	5
1.4.1. Podstawy prawne:.....	5
1.4.2. Podstawy metodyczne.....	5
1.5. Daty istotne dla wyceny.....	5
1.6. Źródła danych o nieruchomości.....	5
<b>2. Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych przedmiotu wyceny</b>	<b>6</b>
2.1. Stan prawny lokalu mieszkalnego.....	6
2.1.1. Według zaświadczenia z Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód”.....	6
2.1.2. Według księgi wieczystej nieruchomości gruntowej.....	7
2.2. Stan nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków.....	8
2.3. Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości.....	8
2.4. Ochrona konserwatorska, obszar rewitalizacji.....	9
2.5. Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość.....	9
2.6. Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo.....	10
2.7. Stan zagospodarowania terenu.....	12
2.8. Stan techniczno-użytkowy budynku.....	13
2.9. Stan techniczno-użytkowy lokalu.....	13
2.10. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne miasta Łodzi.....	15
<b>3. Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny</b>	<b>16</b>
3.1. Uwarunkowania prawne wyceny lokalu mieszkalnego.....	16
3.2. Metodyka wyceny lokalu mieszkalnego.....	17
<b>4. Wycena lokalu mieszkalnego</b>	<b>17</b>
4.1. Analiza rynku nieruchomości.....	17
4.2. Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	19
4.2.1. Założenia przyjęte do wyceny.....	19
4.2.2. Opis lokali podobnych.....	20
4.2.3. Obliczanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	20
4.2.4. Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	22
4.2.5. Analiza wyniku i wnioski.....	22
<b>5. Określenie wartości rynkowej ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego</b>	<b>23</b>
<b>6. Klauzule i zastrzeżenia</b>	<b>23</b>

## **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

- ZAŁĄCZNIK NR 1** Zaświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” z dnia 8 lipca 2021 r.
- ZAŁĄCZNIK NR 2** Badanie hipoteczne księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, KW nr LD1M/00246473/6.
- ZAŁĄCZNIK NR 3** Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji budynków z dnia 12 maja 2021 r.
- ZAŁĄCZNIK NR 4** Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji gruntów z dnia 12 maja 2021 r.
- ZAŁĄCZNIK NR 5** Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny.
- ZAŁĄCZNIK NR 6** Kopia polisy – ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

## 1. Informacje podstawowe

### 1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 33 o powierzchni użytkowej równej **63,56 m<sup>2</sup>**, położony w Łodzi, na 1. piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy **ul. Motylowej 14**, usytuowanego na działce gruntu nr **54/14** obręb B-6 o powierzchni 0,5762 ha.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 33 nie została założona księga wieczysta.

Zakresem wyceny objęto udział ½ części w **spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 33**.

### 1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do ww. lokalu mieszkalnego **dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym**.

### 1.3. Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie z dnia 01.04.2021 r. sporządzenia operatu szacunkowego ww. nieruchomości firmie *EWA NIEWIADOMSKA Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego* z siedzibą w Łodzi przy ul. Sterlinga 27/29 lok. 805, przez Joannę Gałązkę, syndyka masy upadłości Katarzyny Murawskiej.

### 1.4. Podstawy prawne i metodyczne wyceny

#### 1.4.1. Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.).

#### 1.4.2. Podstawy metodyczne

Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące na dzień wyceny, w tym:

- Nota interpretacyjna NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*.

### 1.5. Daty istotne dla wyceny

Data dokonania oględzin nieruchomości:	17 maja 2021 r.
Data określenia stanu nieruchomości:	17 maja 2021 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	29 października 2021 r.
Data sporządzenia wyceny:	29 października 2021 r.

### 1.6. Źródła danych o nieruchomości

- Zaświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” z dnia 8 lipca 2021 r. (*Załącznik 1 do operatu*);

- Akt poświadczenia dziedziczenia po Jadwidze Pawełczyk z dnia 17 lutego 2021 r. (rep. A nr 860/2021, sporządzony przez notariusz Annę Bald w Łodzi);
- Protokół przyjęcia oświadczenia o przyjęciu spadku po Jadwidze Pawełczyk przez Katarzynę Murawską z dobrodziejstwem inwentarza, zawarty w dniu 17 lutego 2021 r. przed notariuszem Anną Bald w Łodzi (rep. A nr 852/2021);
- Protokół dziedziczenia po Mieczysławie Pawełczyk, sporządzony aktem notarialnym rep. A nr 4546/2021 w dniu 28 września 2021 r. przed notariuszem Włodzimierzem Fijałkowskim w Łodzi;
- Księga wieczysta KW nr LD1M/00246473/6 (badanie hipoteczne księgi wieczystej stanowi *Załącznik nr 2* do operatu);
- Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji budynków z dnia 12 maja 2021 r. (*Załącznik nr 3*);
- Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji gruntów z dnia 12 maja 2021 r. (*Załącznik nr 4*);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r.;
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjęta uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 06.03.2019 r.;
- Rzut lokalu mieszkalnego nr 33, udostępniony przez Łódzką Spółdzielnię Mieszkaniową;
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone 17 maja 2021 r. (dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 5* do operatu);
- Informacje o transakcjach kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, pozyskane ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz Zachód”.

## 2. Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych przedmiotu wyceny

### 2.1. Stan prawny lokalu mieszkalnego

#### 2.1.1. Według zaświadczenia z Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód”

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 33 nie została założona księga wieczysta.

Zgodnie z treścią zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” z dnia 8 lipca 2021 r., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego **nr 33**, położonego w Łodzi przy **ul. Motylowej 14**, powstało w dniu 02.12.1998 r. w wyniku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu i było objęte wspólnością ustawową **Mieczysława i Jadwigi małż. Pawełczyk**.

Pan Mieczysław Pawełczyk zmarł w dniu 24.06.2011 r., pani Jadwiga Pawełczyk zmarła w dniu 11.12.2020 r. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia rep. A nr 860/2021 z dnia 17.02.2021 r. **spadek po Jadwidze Pawełczyk** nabyły dzieci: córka Katarzyna Murawska i syn Tomasz Pawełczyk w udziałach po ½ części każde z nich.

Powierzchnia użytkowa lokalu, zgodnie z zaświadczeniem, wynosi **63,56 m<sup>2</sup>**.

Spółdzielnia nie posiada informacji o przeprowadzonym postępowaniu spadkowym po zmarłym Mieczysławie Pawełczyk.

## 2.1.2. Według księgi wieczystej nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntowa, w skład której wchodzi budynek mieszkalny przy ul. Motylowej 14, wpisana jest do księgi wieczystej **KW Nr LD1M/00246473/6**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości na dzień wyceny zbadano treść księgi wieczystej, udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl). Badanie hipoteczne elektronicznej wersji księgi stanowi Załącznik Nr 2 do operatu.

Tabela 1. Stan prawny nieruchomości gruntowej według księgi wieczystej

NR KSIĘGI WIECZYTEJ	<b>KW Nr LD1M/00246473/6</b>
TYP KSIĘGI:	Nieruchomość gruntowa
<b>DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
<b><u>Działki ewidencyjne</u></b>	
Numer działki	53/14
Położenie	Łódzkie, M. Łódź, Łódź M., Łódź, Łódź-Bałuty
Ulica	<b>Motylowa 10; Motylowa 12; Motylowa 14</b>
Sposób korzystania	B – tereny mieszkaniowe
Obszar całej nieruchomości	<b>0,5762 ha</b>
-	<b><u>Budynki</u></b>
Komentarz	<i>W dziale I-O księgi wieczystej ujawniono 3 budynki, w tym budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Motylowej 14, opisany poniżej.</i>
Położenie	Łódzkie, M. Łódź, Łódź M., Łódź, Łódź-Bałuty
Nazwa ulicy, nr porządkowy budynku	<b>Motylowa 14 (blok 119)</b>
Liczba kondygnacji	5,0
Powierzchnia użytkowa budynku	2913,25 m <sup>2</sup>
Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny
Odrębność	Nie
Informacja o wyodrębnionych lokalach	Ujawniono informacje o 13 wyodrębnionych lokalach, wśród których nie ma lokalu nr 33.
<b>DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>	
Rodzaj prawa	<b><u>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej</u></b>
Treść prawa	Każdoczesnemu właścicielowi działki nr 53/14 objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje <b>nieodpłatna, na czas nieokreślony służebność gruntowa</b> polegająca na prawie przejścia i przejazdu drogą wewnętrzną znajdującą się na działkach nr nr 4/19, 8/5 i 53/13 objętych księgą wieczystą nr LD1M/00237571/7.
Księga powiązana (nier. obciążona)	LD1M/00237571/7
Rodzaj prawa	<b><u>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej</u></b>
Treść prawa	Każdoczesnemu właścicielowi działki nr 53/14 objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje <b>nieodpłatna, na czas nieokreślony służebność gruntowa</b> polegająca na prawie korzystania z miejsca gromadzenia nieczystości stałych (śmieтника) znajdującego się na działce nr 53/13 objętej księgą wieczystą nr LD1M/00237571/7.
Księga powiązana	LD1M/00237571/7
Rodzaj prawa	<b><u>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej</u></b>
Treść prawa	Każdoczesnemu właścicielowi działki nr 53/14 objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje <b>nieodpłatna, na czas nieokreślony służebność gruntowa</b> polegająca na prawie przejścia i przejazdu drogą wewnętrzną znajdującą się na działkach nr nr 74/14, 74/15 objętych księgą wieczystą nr LD1M/00237578/6.
Księga powiązana	LD1M/00237578/6

<b>DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ</b>	
<b>Właściciele</b>	<b>Spółdzielnia Mieszkaniowa „Radogoszcz-Zachód”</b> - udział 510916 /657118
<b>Właściciele wyodrębnionych lokali</b>	Ujawniono wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przysługujące właścicielom 26 wyodrębnionych lokali.
<b>DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
-	Brak wpisów.
<b>DZIAŁ IV – HIPOTEKA</b>	
-	Brak wpisów.

## 2.2. Stan nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków

Zgodnie z wyciągiem ze zbioru danych bazy danych ewidencji budynków Łódzkiego Ośrodka Geodezji z dnia 12 maja 2021 (Załącznik nr 3), wyceniany lokal mieszkalny położony jest w murowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej, wybudowanym w 1981 r. Powierzchnia zabudowy budynku to 774 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z wyciągiem ze zbioru danych bazy danych ewidencji gruntów Łódzkiego Ośrodka Geodezji z dnia 12 maja 2021 (Załącznik nr 4), działka ewidencyjna nr 53/14, na której znajduje się opisany wyżej budynek mieszkalny, zlokalizowana jest w obrębie B-6 jednostki ewidencyjnej Łódź-Bałuty przy **ul. Motylowej 10, 12 i 14**, zajmuje powierzchnię **0,5762 ha** i w całości stanowi użytek oznaczony jako "B" - tereny mieszkaniowe. Numer księgi wieczystej, wskazany jako dokument własności działki, to KW Nr LD1M/00246473/6.

## 2.3. Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

Zapisy księgi wieczystej nieruchomości gruntowej oraz ewidencji gruntów i budynków są ze sobą zgodne w zakresie oznaczenia nieruchomości, powierzchni gruntu i informacji o budynku mieszkalnym.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 33 nie została założona księga wieczysta.

Zgodnie z zaświadczeniem SM „Radogoszcz-Zachód” z dnia 8 lipca 2021 r., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 33 przy ul. Motylowej 14 przysługiwało Mieczysławowi i Jadwidze małż. Pawełczyk.

Pan Mieczysław Pawełczyk zmarł w dniu 24.06.2011 r., pani Jadwiga Pawełczyk zmarła w dniu 11.12.2020 r. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia rep. A nr 860/2021 z dnia 17.02.2021 r. **spadek po Jadwidze Pawełczyk** nabyły dzieci: córka Katarzyna Murawska i syn Tomasz Pawełczyk w udziałach po 1/2 części każde z nich. Z protokołu dziedziczenia **po Mieczysławie Pawełczyk**, sporządzonego aktem notarialnym rep. A nr 4546/2021 w dniu 28 września 2021 r. przed notariuszem Włodzimierzem Fijałkowskim w Łodzi wynika, że spadek po nim, zgodnie z ustawą, nabyły dzieci – córka Katarzyna Murawska i syn Tomasz Pawełczyk w udziałach po 1/2 części każde z nich.

W ww. zaświadczeniu ze Spółdzielni Mieszkaniowej brak informacji o występowaniu lub braku zadłużenia wobec Spółdzielni, wynikającego z miesięcznych obciążeń lokalu, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni.

Nieruchomość gruntowa, na której usytuowany jest budynek mieszkalny, ma uregulowany stan prawny, a Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” przysługuje (w części ułamkowej) prawo własności gruntu, na której wzniesiono m.in. budynek mieszkalny przy ul. Motylowej 14. Do dnia wyceny w ww. budynku wyodrębniono 13 lokali mieszkalnych. W związku z powyższym, nie ma przeciwwskazań do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje



spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku złożenia przez nią pisemnego żądania zgodnie z art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zmianami).

## **2.4. Ochrona konserwatorska, obszar rewitalizacji**

Według informacji uzyskanych u Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi i w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków wynika, że nieruchomość gruntowa przy ul. Motylowej 14 nie jest objęta ani gminną ewidencją zabytków, ani rejestrem zabytków.

Nie leży również w granicach obszaru zdegradowanego/rewitalizacji miasta Łodzi, wyznaczonym Uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. Zgodnie z treścią uchwały, miastu Łódź przysługuje prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości, położonych na obszarze rewitalizacji.

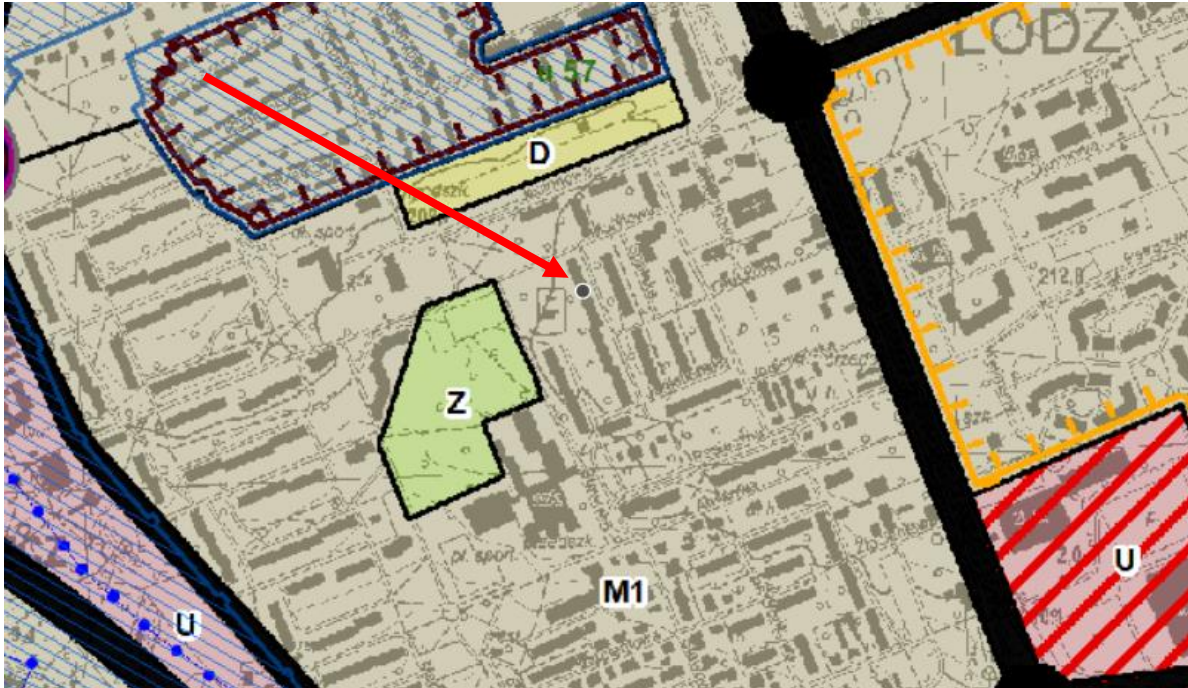
## **2.5. Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość**

Na dzień wyceny, obszar, na którym położony jest wyceniany lokal mieszkalny, **nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** ani nie podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

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

Według zapisów obowiązującego na datę wyceny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r., przedmiot wyceny położony jest **w strefie ogólnomiejskiej**, na terenach oznaczonych jako **M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych**. Tereny oznaczone symbolem M1 są to *obszary stanowiące istotny zasób mieszkaniowy miasta z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozmieszczonej w układach grzebieniowych lub swobodnych o wysokiej intensywności. Charakteryzują się rozbudowaną dostępnością do infrastruktury technicznej i społecznej.*

Dopuszczalna funkcja w studium dla terenów oznaczonych symbolem „M1” to *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej*. Studium dopuszcza również z ograniczeniami tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – *wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.*



**Rysunek 1. Fragment rysunku studium z 2018 r. z zaznaczeniem przedmiotu wyceny**

*Źródło: mapa.lodz.pl*

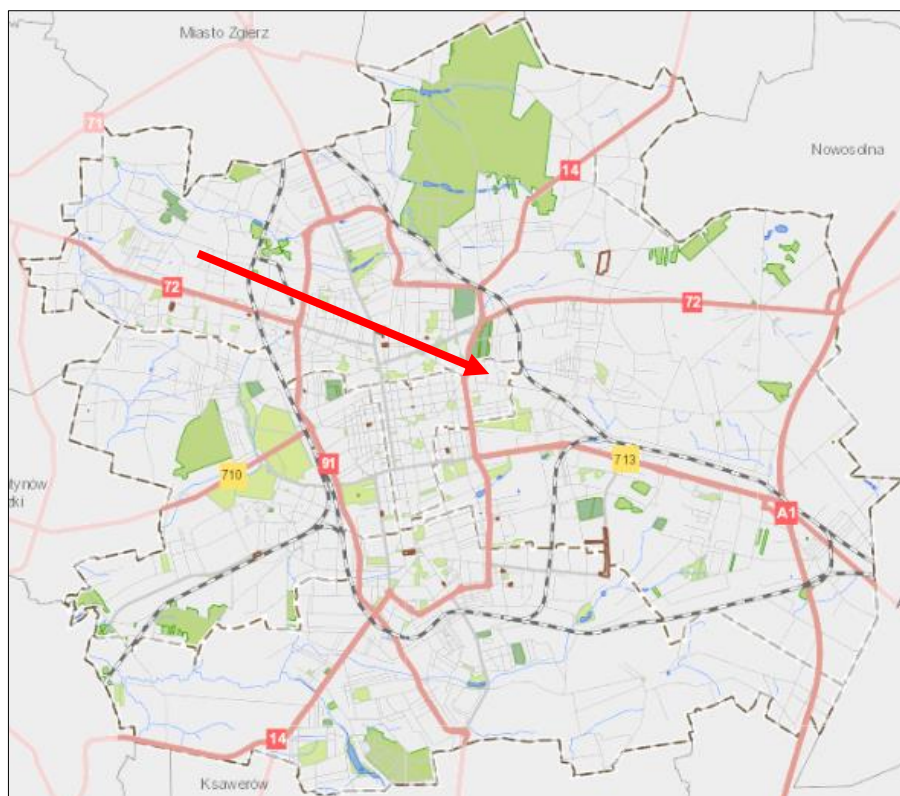
Faktyczny aktualny sposób wykorzystywania przedmiotu wyceny jest zgodny z zapisami studium.

## **2.6. Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo**

Lokal mieszkalny, będący przedmiotem wyceny, położony jest w Łodzi, w dzielnicy Łódź-Bałuty, na terenie osiedla Radogoszcz, w odległości ok. 8,0 km na północ od ścisłego centrum Łodzi, rozumianego jako skrzyżowanie ul. Piotrkowskiej i al. Mickiewicza/al. Piłsudskiego. Wyceniany lokal znajduje się w budynku zlokalizowanym w kwartale ulic:

- od wschodu – ul. Motylowej,
- od południa – ul. Anyżowej,
- od zachodu – ul. Macierzanki,
- od północy – ul. Jesionowej.

Lokalizację przedmiotu wyceny na mapie miasta Łodzi ilustruje rysunek nr 2.



**Rysunek 2. Lokalizacja przedmiotu wyceny na planie miasta Łodzi**

*Źródło: gis2.mapa.lodz.pl*

Przedmiot wyceny leży na terenie osiedla Radogoszcz, które jest osiedlem bardzo dobrze zaopatrzone w obiekty handlowo-usługowe oraz infrastrukturę społeczną. W promieniu poniżej 1 km od przedmiotu wyceny zlokalizowane są sklepy sieci Lidl, Stokrotka oraz Netto, a także liczne mniejsze sklepy lokalne (w tym jeden przylegający do budynku mieszkalnego od strony północnej). Ponadto w odległości ok. 750 m od przedmiotu wyceny znajduje się centrum handlowe – Street Mall Vis à Vis.

W obrębie osiedla położonych jest kilka placówek oświatowych, w tym m.in. dwa przedszkola, szkoła podstawowa oraz zespół szkół ogólnokształcących, oddalone od przedmiotu wyceny o od 300 m do 350 m. Ponadto, osiedle zaopatrzone jest w punkty apteczne, restauracje oraz urząd pocztowy.

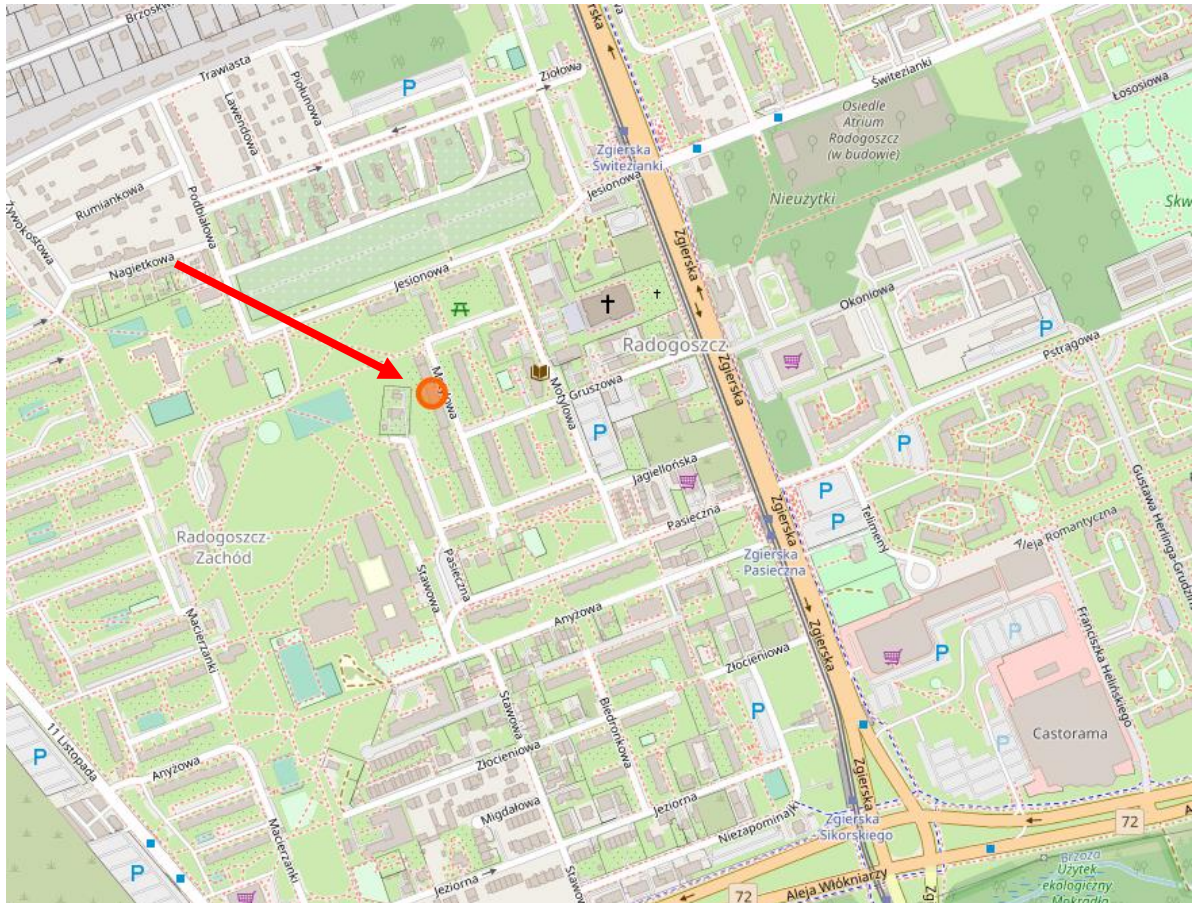
Przedmiot wyceny jest dobrze skomunikowany z centrum miasta i innymi dzielnicami Łodzi, dzięki położeniu w zasięgu ul. Zgierskiej oraz alei Włókniarzy, należących do jednych z głównych ciągów komunikacyjnych miasta. Najbliższe przystanki autobusowe, obsługujące linie nr: 73, 89, 99, N5A i N5B, zlokalizowane przy ul. 11 Listopada, w odległości ok. 700 m od nieruchomości. Przy ul. Zgierskiej znajdują się także przystanki tramwajowe, oddalone o ok. 400 m od nieruchomości, obsługiwane przez linie tramwajowe nr 1, 11A i 11B. Dobre jest również połączenie osiedla Radogoszcz z resztą miasta komunikacją samochodową. Dojazd samochodem do centrum miasta zajmuje ok. 28 min., natomiast transportem komunikacji miejskiej ok. 40 min.

Nieruchomość ma zapewniony dobry dostęp do urządzonych terenów zielonych oraz leśnych. W odległości ok. 2,4 km położony jest Park im. A. Mickiewicza, a w odległości niespełna 2 km – Las Okręglik. Na terenie osiedla Radogoszcz znajduje się również kilka osiedlowych skwerów z placami zabaw i terenami rekreacyjnymi, w tym jeden usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości.

Najbliższe sąsiedztwo budynku, w którym położony jest przedmiot wyceny, stanowią:

- od strony południowej, północnej i wschodniej - budynki mieszkalne wielorodzinne 5-kondygnacyjne, parterowy sklep spożywczy,
- od strony zachodniej – zabudowa mieszkalna jednorodzinna, osiedlowe tereny zielone.





**Rysunek 3. Otoczenie przedmiotu wyceny, dostęp do infrastruktury społecznej i transportu publicznego**

*Źródło: openstreetmap.org*

Opisane wyżej czynniki, tj. atrakcyjna lokalizacja względem terenów zielonych, dobre skomunikowanie z centrum miasta zarówno samochodem jak i komunikacją zbiorową oraz dobry dostęp do infrastruktury społecznej i handlowo-usługowej, sprawiają, że otoczenie nieruchomości należy ocenić jako **atrakcyjne** i wspierające dla funkcji mieszkaniowej.

## **2.7. Stan zagospodarowania terenu**

Grunt, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym leży wyceniany lokal, oznaczony jest jako działka ewidencyjna **nr 53/14** o łącznej powierzchni **5 762 m<sup>2</sup>**. Teren ma kształt wielokąta, oznaczonego na rysunku nr 4 kolorem czerwonym i jest zabudowany 3 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (w tym budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się przedmiot wyceny, usytuowanym w północnej części działki).

Teren niezabudowany urządzone jako chodniki prowadzące do klatek schodowych, utwardzone kostką betonową, wąska ścieżka z płyt chodnikowych oraz lokalne tereny zielone (trawniki z drzewami i roślinami ozdobnymi, w tym ogródkami wzdłuż zachodniej strony bloków mieszkalnych).



**Rysunek 4. Stan zagospodarowania terenu działki nr 53/14**

Źródło: gis2.mapa.lodz.pl

Przedmiot wyceny ma **bezpośredni** dostęp do drogi wewnętrznej we władaniu ZDiT – ul. Motylowej (od strony wschodniej), na której ustanowione są również służebności na rzecz nieruchomości przy Motylowej 14, polegające na prawie przejścia i przejazdu drogą wewnętrzną, zlokalizowaną na wskazanych w dziale I-Sp księgi wieczystej działkach (por. tabela nr 1). Ulica Motylowa to ulica jednojezdniowa, dwukierunkowa, o nawierzchni asfaltowej.

## 2.8. Stan techniczno-użytkowy budynku

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o 5 kondygnacjach nadziemnych 1 podziemnej, wybudowanym 1981 r. w technologii prefabrykowanej. Na wszystkich kondygnacjach nadziemnych znajdują się lokale mieszkalne, zaś w podpiwniczeniu - komórki gospodarcze i pomieszczenia techniczne.

Komunikację pionową w budynku zapewnia 5 klatek schodowych, do których wejścia zlokalizowane są od strony wschodniej. Schody i spoczniki na klatkach schodowych wykończone lastriko, ściany malowane z lamperiami, stolarka okienna w ramach z PVC, drzwi wejściowe z PVC z przeszkleniem. Na dzień oględzin klatka schodowa, prowadząca do wycenianego lokalu, była czysta i zadbana.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania (z sieci miejskiej), ciepłej wody użytkowej (z sieci miejskiej), domofonową.

Dokumentacja fotograficzna budynku stanowi *Załącznik nr 5* do operatu.

## 2.9. Stan techniczno-użytkowy lokalu

Lokal mieszkalny nr 33 przy ul. Motylowej 14 usytuowany jest na **1. piętrze** opisanego wyżej budynku. Lokal składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju i jest w pełni rozkładowy. Do lokalu przylega balkon, dostępny z największego z pokoi z wystawą okien na zachód. Na zachód skierowane są również okna sąsiedniego pokoju. Okna kuchni i pozostałych dwóch pokoi zwrócone są w kierunku wschodnim.

Powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi **63,56 m<sup>2</sup>**.

Wykończenie lokalu na dzień oględzin opisano w poniższej tabeli nr 2.

**Tabela 2. Standard wykończenia pomieszczeń na dzień oględzin**

Lp.	Pomieszczenie	Standard wykończenia pomieszczenia
1	<b>Pokój 1</b>	<u>Posadzka</u> : wykładzina rulonowa z PVC. <u>Ściany</u> : malowane. <u>Sufit</u> : malowany. <u>Okna</u> : w ramach z PVC. <u>Drzwi</u> : typowe z okresu budowy, z naświetlem.
2	<b>Pokój 2</b>	<u>Posadzka</u> : wykładzina rulonowa z PVC. <u>Ściany</u> : malowane. <u>Sufit</u> : malowany. <u>Okna</u> : w ramach z PVC. <u>Drzwi</u> : typowe z okresu budowy, z naświetlem.
3	<b>Pokój 3</b>	<u>Posadzka</u> : płytki PVC. <u>Ściany</u> : tapety. <u>Sufit</u> : malowany. <u>Okna</u> : w ramach z PVC. <u>Drzwi</u> : typowe z okresu budowy, z naświetlem.
4	<b>Pokój 4</b>	<u>Posadzka</u> : płytki z PVC. <u>Ściany</u> : malowane. <u>Sufit</u> : malowany. <u>Okna</u> : w ramach z PVC. <u>Drzwi</u> : typowe z okresu budowy, z naświetlem.
5	<b>Kuchnia</b>	<u>Posadzka</u> : płytki ceramiczne. <u>Ściany</u> : płytki ceramiczne, ściany malowane. <u>Sufit</u> : malowany. <u>Okna</u> : w ramach z PVC.
6	<b>Łazienka</b>	<u>Posadzka</u> : płytki ceramiczne. <u>Ściany</u> : płytki ceramiczne. <u>Sufit</u> : malowany. <u>Drzwi</u> : typowe z okresu budowy, z naświetlem.
7	<b>WC</b>	<u>Posadzka</u> : płytki ceramiczne. <u>Ściany</u> : płytki ceramiczne, ściany malowane. <u>Sufit</u> : malowany. <u>Drzwi</u> : typowe z okresu budowy, z naświetlem.
8	<b>Przedpokój</b>	<u>Posadzka</u> : płytki ceramiczne. <u>Ściany</u> : boazeria drewniana. <u>Sufit</u> : malowany.

Lokal wyposażony jest w następujące **instalacje**: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania (z sieci miejskiej, grzejniki w lokalu żeliwne, żeberkowe), ciepłej wody użytkowej (z sieci miejskiej), domofonową.

Wyposażenie WC stanowi kompakt WC, zaś łazienki: wanna obudowana płytkami ceramicznymi i szafka z umywalką.

**Ogólny standard wykończenia** lokalu mieszkalnego oceniono jako **średni**. Standard wykończenia pomieszczeń typowy dla lat 70.-80. XX w.: w przedpokoju na ścianach boazeria, płytki ceramiczne w łazience i WC typowe dla ww. okresu, w pokojach na podłodze płytki lub wykładzina rulonowa z PVC, stolarka drzwiowa typowa dla okresu budowy budynku mieszkalnego, tapety w jednym z pokoi do wymiany. Okna w lokalu w ramach z PVC. Lokal zadbany, nadający się do zamieszkania bez ponoszenia istotnych nakładów, ale w celu osiągnięcia standardu, odpowiadającego współczesnym typowym wymaganiom rynkowym, potrzebne jest przeprowadzenie remontu lokalu.

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

## 2.10. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne miasta Łodzi

Łódź to trzecie pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce. Według stanu na 31 grudnia 2020 roku zamieszkiwało w nim 672,2 tys. ludzi, co stanowiło 28% ogółu ludności województwa łódzkiego. Miasto stanowi ważny ośrodek akademicki (23 szkoły wyższe, w tym 6 publicznych) i kulturalny. Znajdują się tutaj liczne teatry, muzea, kina, galerie sztuki, opera i filharmonia. Od 2009 roku miasto posiada jedną z kilku dużych hal sportowo-widowiskowych w Polsce, Atlas Arenę, na której odbywają się liczne imprezy masowe, zarówno sportowe jak i kulturalne. Choć tradycyjnie wizerunek Łodzi był niekorzystny i kojarzył się z miastem szarym, brudnym i nieatrakcyjnym, w ostatnich latach trend ten się odwraca, m.in. dzięki intensywnej rewitalizacji centrum miasta, nowym inwestycjom drogowym (Trasa Górna, Trasa WZ), rozwojowi Nowego Centrum Łodzi z nowoczesnym multimodalnym dworcem Łódź Fabryczna i zrewitalizowaną elektrownią EC1 na czele.

Atutem miasta jest jego centralne położenie i atrakcyjne usytuowanie względem głównych dróg krajowych – zaledwie ok. 20 km dzieli ściśle centrum Łodzi od wjazdu na autostradę A2 oraz tylko ok. 10 km od wjazdu na autostradę A1 (skrzyżowanie ww. autostrad znajduje się w odległości ok. 30 km od centrum miasta). Do miasta dojeżdżają również drogi ekspresowe S8 i S14, przy czym ostatnia z nich ma docelowo stanowić zachodnią obwodnicę Łodzi, domykając istniejący układ drogowy wokół miasta. Modernizacja i budowa dróg pozwala na przejazd z Łodzi do Warszawy w mniej niż 1,5 godziny, w ok. 2 godziny do Wrocławia i Poznania, a do Berlina w ciągu 4 godzin. W strukturze przestrzennej kraju województwo łódzkie jest obszarem tranzytowym i węzłowym, co czyni je atrakcyjnym dla lokalizacji instytucji dystrybucyjnych szczebla centralnego, np. węzłów handlu hurtowego. Mocną cechą miasta jest jedna z największych w Europie Środkowej kolejowa stacja kontenerowa Łódź-Olechów, z której od 2013 r. funkcjonuje regularne towarowe połączenie kolejowe z Chengdu do Łodzi-Olechowa, w ramach którego pociągi pokonują trasę liczącą prawie 10 tys. km w ciągu 12-14 dni oraz lotnisko im. Władysława Reymonta, z którego mogą korzystać samoloty transportowe i mniejsze pasażerskie. Ponadto, planowane połączenie podziemnej stacji Łódź Fabryczna z Centralną Magistralą Kolejową pozwoli, aby w przyszłości Łódź stała się także ważnym węzłem kolejowym na mapie kraju.

Łódź charakteryzuje się relatywnie niskim – w porównaniu z innymi dużymi miastami kraju – poziomem wynagrodzeń i stosunkowo wysokim bezrobociem. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) w czerwcu 2021 r. wyniosło 5473,01 zł i wzrosło w stosunku do czerwca poprzedniego roku o 10,8%. W okresie od stycznia do czerwca 2021 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie wyniosło 5458,93 zł i było o 9,0% (tj. o 452,46 zł) wyższe niż w analogicznym okresie 2020 r. Najwyższe wynagrodzenia otrzymywali pracujący w przedsiębiorstwach sklasyfikowanych w sekcji informacja i komunikacja (8920,57 zł). Wynagrodzenia te były wyższe od przeciętnego o 63,4%. Najniższe wynagrodzenia odnotowano w sekcjach: zakwaterowanie i gastronomia (3499,46 zł) oraz administrowanie i działalność wspierająca (4315,35 zł). W wymienionym okresie przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w stolicy województwa było o 3,2% wyższe (o 171,44 zł) niż średni poziom wynagrodzenia wypłacanego w sektorze przedsiębiorstw województwa łódzkiego. Stopa bezrobocia w Łodzi w końcu lipca 2021 r. wyniosła 6,1% (w województwie łódzkim – 6,1 %, w kraju – 5,8%).

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, tj. poprawę dostępności komunikacyjnej miasta, relatywnie niskie koszty pracy i wzmożone działania rewitalizacyjne, atrakcyjność Łodzi powinna systematycznie rosnąć w oczach potencjalnych inwestorów, również zagranicznych, co przy aktywnej pro-inwestycyjnej polityce władz miasta powinno skutkować ożywieniem gospodarczym regionu, a tym samym wzrostem zatrudnienia i spadkiem stopy bezrobocia, a co za tym idzie – rozwojem rynku nieruchomości.



### 3. Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny

#### 3.1. Uwarunkowania prawne wyceny lokalu mieszkalnego

Ze względu na cel wyceny oraz ze względu na fakt, że spółdzielcze własnościowe prawo do wycenianego lokalu mieszkalnego może być przedmiotem sprzedaży, a podobne lokale występują na rynku, w procesie wyceny zostanie określona **wartość rynkowa**. Do wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowano *per analogiam* przepisy dotyczące wyceny nieruchomości lokalowych.

Według zapisów art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: UGN):

***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 art. 152 ust. 3 ustawy, wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, a w przypadku, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają za zastosowanie jednego z powyższych podejść, stosuje się podejście mieszane. Według zapisów art. 154 ust. 1, *wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy (...).*

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianego lokalu, jego stan prawny, uwarunkowania planistyczne oraz dostępne dane o cenach i cechach lokali podobnych, stwierdzono, że wartość spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego należy określić w **podejściu porównawczym**.

Według zapisów Art. 153 ust. 1 UGN **podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. *Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

*§ 4. 1. Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

*2. W **podejściu porównawczym** stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

Zgodnie z zapisami art. 320 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, przy sprzedaży nieruchomości przez syndyka masy upadłości stosuje się odpowiednio przepisy art. 319 ww. ustawy o sprzedaży przedsiębiorstwa, zgodnie z którymi:

*Art. 319 ust. 1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego. (...)*



ust. 3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Opisany w art. 319 ust. 3 przypadek nie występuje w przypadku przedmiotu wyceny. Zakresem wyceny objęto ograniczone prawo rzeczowe: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

### 3.2. Metodyka wyceny lokalu mieszkalnego

Z uwarunkowań prawnych opisanych w punkcie 3.2. wynika, iż wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego należy określić w **podejściu porównawczym**.

W podejściu porównawczym, zgodnie z zapisami § 4 Rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, stosuje się 3 metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku,

przy czym ostatnia z wymienionych metod służy do ustalania wartości katastralnej nieruchomości w powszechnej taksacji nieruchomości.

Biorąc pod uwagę liczbę lokali podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego na rynku lokalnym w badanym okresie oraz stopień ich podobieństwa do przedmiotu wyceny, do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

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

## 4. Wycena lokalu mieszkalnego

### 4.1. Analiza rynku nieruchomości

Dla potrzeb wyceny badaniem objęto rynek lokali mieszkalnych 3- i 4-pokojowych, stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, położonych na terenie osiedla Radogoszcz Zachód w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych 5-kondygnacyjnych, wybudowanych w technologii prefabrykowanej w latach 70.-80. XX wieku. Badanie transakcji obejmowało okres od października 2020 r. do dnia wyceny. Szczegółową charakterystykę rynku określono poprzez:

**Rodzaj rynku:** rynek wtórny lokali mieszkalnych 3- i 4-pokojowych, o powierzchni od 50 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>, położonych w budynkach wielorodzinnych o 5-kondygnacyjnych, wybudowanych w latach 70.-80. XX w. w technologii prefabrykowanej, stanowiących przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

**Obszar rynku:** dzielnica Łódź-Bałuty, osiedle Radogoszcz Zachód;

**Okres badania cen transakcyjnych:** od października 2020 r. do października 2021 r.

Wartość rynkowa powinna być określona na podstawie typowych cen pojawiających się na lokalnym rynku lokali mieszkalnych. Odnotowano 15 transakcji, spełniających opisane wyżej kryteria. Po odrzuceniu transakcji o cenach skrajnych, niespełniających definicyjnych wymogów ceny rynkowej, do dalszej analizy przyjęto **13 transakcji**, wśród których  $C_{min}$  wynosi **4 484 zł/m<sup>2</sup>**, zaś  $C_{max}$  wynosi **6 136 zł/m<sup>2</sup>**. Ww. transakcje zestawiono w tabeli nr 3 poniżej.

**Tabela 3. Transakcje spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego na analizowanym rynku**

L.p.	Data transakcji	Ulica	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>	Układ funkcjonalny	Piętro	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej w zł
1	14.09.2021	11 Listopada	63,56	4 pokoje	2	340 000	5349
2	24.08.2021	11 Listopada	63,56	4 pokoje	2	285 000	<b>4484 C min</b>
3	12.08.2021	11 Listopada	63,56	4 pokoje	3	390 000	<b>6136 C max</b>
4	12.08.2021	11 Listopada	52,97	3 pokoje	parter	230 000	4342 odrzucono
5	23.07.2021	Motyłowa	63,56	4 pokoje	1	405 000	6372 odrzucono
6	28.04.2021	11 Listopada	52,97	3 pokoje	4	265 000	5003
7	30.03.2021	11 Listopada	52,97	3 pokoje	3	300 000	5664
8	15.03.2021	11 Listopada	52,97	3 pokoje	3	312 000	5890
9	20.01.2021	11 Listopada	63,56	4 pokoje	4	292 000	4594
10	12.01.2021	11 Listopada	52,97	3 pokoje	2	320 000	6041
11	22.12.2021	11 Listopada	52,97	3 pokoje	4	285 000	5380
12	11.12.2021	Biedronkowa	63,56	4 pokoje	2	366 500	5766
13	23.11.2020	11 Listopada	52,97	3 pokoje	parter	310 000	5852
14	03.11.2020	11 Listopada	63,56	4 pokoje	1	300 000	4720
15	13.10.2020	Biedronkowa	52,97	3 pokoje	1	310 000	5852

W badanym okresie nie zaobserwowano zmian cen transakcyjnych na osiedlu Radogoszcz Zachód, które można przypisać wyłącznie upływowi czasu. Nie dokonano zatem aktualizacji cen z tego tytułu.

Analiza rynku nieruchomości obejmowała lokale mieszkalne położone na zwartym terenie osiedla Radogoszcz Zachód o bardzo dobrym dostępie do handlu i usług, w tym o infrastruktury społecznej, takiej jak szkoły, przedszkola, apteki czy przychodnie zdrowia, a także dobrze skomunikowane z centrum miasta komunikacją miejską. Wszystkie budynki, w których odnotowano transakcje lokalami mieszkalnymi charakteryzowały się zatem porównywalnym dostępem do punktów handlowo-usługowych, infrastruktury społecznej i przystanków komunikacji miejskiej. W związku z powyższym, takie cechy rynkowe jak „lokalizacja w skali miasta” i „otoczenie” nie mają wpływu na rozpiętość cen transakcyjnych w analizowanym zbiorze transakcji (tabela nr 3). Ponadto, wszystkie lokale są położone w budynkach powstałych w podobnym okresie (lata 70.-80. XX w.), charakteryzujących się zbliżonym stanem technicznym, w związku z czym i ta cecha nie wpływa na zróżnicowanie cen nieruchomości na analizowanym rynku.

Wpływ na rozpiętość cen transakcyjnych na lokalnym rynku miały natomiast cechy rynkowe zestawione w tabeli nr 4. Decydujący wpływ na cenę lokalu miał standard wykończenia lokalu. Na cenę lokalu wpływały również: powierzchnia użytkowa (lokale o mniejszej powierzchni osiągają nieznacznie wyższe ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> pow. uż.) oraz położenie lokalu na piętrze.

**Tabela 4. Cechy rynkowe, mające wpływ na cenę nieruchomości na analizowanym rynku**

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena cechy rynkowej		Charakterystyka
1	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	10%	10%	średnia	Powierzchnia użytkowa lokalu od 50 m <sup>2</sup> do 60 m <sup>2</sup> .
			0%	duża	Powierzchnia użytkowa lokalu od 61 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup> .
2	POŁOŻENIE NA PIĘTRZE	25%	25%	bardzo dobre	Lokal położony na 1. lub 2. piętrze. (w budynkach niskich, bez dźwigów osobowych).
			16,7%	dobre	Lokal położony na 3. piętrze (w budynkach niskich, bez dźwigów osobowych).
			0%	średnie	Lokal położony na parterze lub na ostatnim (4.) piętrze.
3	STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU	65%	65%	bardzo dobry	Lokal mieszkalny o bardzo dobrym standardzie, współczesne rozwiązania wykończeniowe, po remoncie (elementy wykończenia w bardzo dobrym stanie technicznym).
			52%	dobry	Lokal mieszkalny o dobrym standardzie, po remoncie wykonanym po 2000 r., miejscami wymagający odświeżenia.
			26%	średni	Lokal mieszkalny w średnim standardzie, o rozwiązaniach wykończeniowych nieodpowiadających oczekiwaniom typowego współczesnego nabywcy, do odświeżenia lub częściowego remontu.
			0%	niski	Lokal mieszkalny niskim standardzie, typowym dla okresu budowy budynku. Elementy wykończenia w słabym stanie technicznym. Lokal do remontu.

## 4.2. Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

### 4.2.1. Założenia przyjęte do wyceny

1. Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono na podstawie transakcji lokalami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 3:

$$C_{\max} = 6\,136 \text{ zł/m}^2,$$

$$C_{\min} = 4\,484 \text{ zł/m}^2,$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6\,136 \text{ zł/m}^2 - 4\,484 \text{ zł/m}^2 = 1\,652 \text{ zł/m}^2.$$

2. Opis wycenianego lokalu mieszkalnego w kontekście cech rynkowych:
  - a. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – średnia (63,56 m<sup>2</sup>);
  - b. **Położenie na piętrze** – bardzo dobre (1. piętro),
  - c. **Standard wykończenia lokalu** – średni (lokal o standardzie typowym dla lat 70.-80. XX w., odbiegającym od typowych oczekiwań współczesnych nabywców; lokal nadaje się jednak do zamieszkania bez konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów finansowych)

na remont, przy zachowaniu obecnego standardu; dla podniesienia oceny standardu do poziomu „dobrego” niezbędne wykonanie prac remontowych).

#### 4.2.2. Opis lokali podobnych

Spośród lokali podobnych, zestawionych w tabeli nr 3, za najbardziej podobne uznano lokale oznaczone nr 1, 2 i 3. Poniżej w tabeli nr 5 dokonano zestawienia cech lokalu wycenianego i lokali najbardziej do niego podobnych, przyjętych do porównań.

Tabela 5. Opis cech lokalu wycenianego i lokali podobnych

	Przedmiot wyceny	Nieruchomości przyjęte do porównań		
	Lokal mieszkalny nr 33	Nr 1	Nr 2	Nr 3
		11 Listopada	11 Listopada	11 Listopada
<b>Cena transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>	x	5349 zł/m <sup>2</sup>	4484 zł/m <sup>2</sup>	6136 zł/m <sup>2</sup>
<b>Data transakcji</b>	x	14.09.2021	24.08.2021	12.08.2021
<b>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU</b>	<b>duża</b> [63,56 m <sup>2</sup> ]	<b>duża</b> [63,56 m <sup>2</sup> ]	<b>duża</b> [63,56 m <sup>2</sup> ]	<b>duża</b> [63,56 m <sup>2</sup> ]
<b>POŁOŻENIE NA PIĘTRZE</b>	<b>bardzo dobre</b> [1. piętro]	<b>bardzo dobre</b> [2. piętro]	<b>bardzo dobre</b> [2. piętro]	<b>dobre</b> [3. piętro]
<b>STANDARD WYKOŃCZENIA LOKALU</b>	<b>średni</b> [lokal o standardzie typowym dla lat 70.-80., ale dobrze utrzymany, nadający się do zamieszkania bez konieczności wykonywania prac remontowych]	<b>średni</b> [lokal o standardzie typowym dla lat 70.-80., ale dobrze utrzymany, nadający się do zamieszkania bez konieczności wykonywania prac remontowych]	<b>niski</b> [lokal o standardzie typowym dla lat 70.-80., w stanie do remontu]	<b>bardzo dobry</b> [lokal o bardzo dobrym standardzie, współczesne rozwiązania wykończeniowe, po remoncie]

#### 4.2.3. Obliczanie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

W poniższej tabeli nr 6 dokonano porównania wycenianego lokalu mieszkalnego kolejno z lokalami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę lokalu. Różnica ocen wycenianego lokalu i lokali wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do lokalu wycenianego, tzn. stwierdza się, że lokal będący przedmiotem wyceny jest lepszy (+) lub gorszy (-) od lokali podobnych, przyjętych do porównań.

Tabela 6. Obliczenie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego nr 33 przy ul. Motylowej 14 w obrębie B-6 jednostki ewidencyjnej Łódź-Bałuty

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Opis cechy nieruch. wycenianej	Nieruchomość nr 1		Nieruchomość nr 2		Nieruchomość nr 3				
					11 Listopada		11 Listopada		11 Listopada				
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>		%	zł/m <sup>2</sup>
1	Powierzchnia użytkowa lokalu	10	165	duża	duża	0	0	duża	0	0	duża	0	0
2	Położenie na piętrze	25	413	bardzo dobre	bardzo dobre	0	0	bardzo dobre	0	0	dobrze	8,3	138
3	Standard wykończenia lokalu	65	1 074	średni	średni	0	0	niski	26	430	bardzo dobry	-39	-644
Cena transakcyjna zł/m <sup>2</sup>						<b>5 349</b>			<b>4 484</b>				<b>6 136</b>
Suma poprawek						0	0		26	430		-30,7	-506
Cena transakcyjna po poprawkach zł/m <sup>2</sup>						<b>5 349</b>			<b>4 914</b>				<b>5 630</b>
Wartość w zł/m <sup>2</sup>						<b>5 298</b>							

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6\,136 \text{ zł/m}^2 - 4\,484 \text{ zł/m}^2 = 1\,652 \text{ zł/m}^2$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> wycenianego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ( $W_{m^2}$ ) wynosi:

$$W_{m^2} = \frac{5\,349 \text{ zł/m}^2 + 4\,914 \text{ zł/m}^2 + 5\,630 \text{ zł/m}^2}{3} = 5\,298 \text{ zł/m}^2$$

#### 4.2.4. Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

Wartość rynkową wycenianego lokalu mieszkalnego stanowi iloczyn wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> ( $W_{m^2}$ ) wycenianego lokalu i jego powierzchni użytkowej. Ponieważ powierzchnia użytkowa wycenianego lokalu wynosi 63,56 m<sup>2</sup>, wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ( $W_N$ ) wynosi:

$$W_N = 5\,298 \text{ zł/m}^2 \times 63,56 \text{ m}^2 = 336\,741 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto: 337 000 złotych**

**Słownie: trzysta trzydzieści siedem tysięcy złotych**

#### 4.2.5. Analiza wyniku i wnioski

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 33 położonego w Łodzi przy ul. Motylowej 14 wynosi **337 000 złotych**.

Uzyskana wartość rynkowa została określona w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z baz transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych w Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Odpowiada ona wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości:

$$337\,000 \text{ zł} \div 63,56 \text{ m}^2 = 5\,302 \text{ zł/m}^2$$

Otrzymany wynik mieści się w przedziale między ceną maksymalną ( $C_{\max}$ ) a ceną minimalną ( $C_{\min}$ ) uzyskaną za lokale podobne na rynku lokalnym w badanym okresie i jest nieznacznie niższa od ceny średniej.

Cena maksymalna	6136 zł/m <sup>2</sup>
Cena średnia	5441 zł/m <sup>2</sup>
<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianego lokalu</b>	<b>5320 zł/m<sup>2</sup></b>
Cena minimalna	4484 zł/m <sup>2</sup>

Poziom wskaźnika cenowego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu nieznacznie poniżej ceny średniej na rynku lokalnym uzasadniony jest cechami wycenianego lokalu mieszkalnego.

Największy wpływ na wartość jednostkową lokalu ma jego standard wykończenia, oceniony jako średni (lokal o standardzie typowym dla lat 70.-80. XX w., ale nadający się do zamieszkania). Oznacza to, że lokal mieszkalny w celu osiągnięcia wyższego standardu, odpowiadającego oczekiwaniom współczesnego typowego nabywcy, wymaga poniesienia dodatkowych (poza ceną kupna) nakładów finansowych na prace remontowe.

Czynnikiem wpływającym obniżająco na oszacowaną wartość rynkową w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest również relatywnie duża powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego. Negatywny wpływ dużej powierzchni jest jednak nieznaczny. Atutem lokali o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup> w budynkach niskich z lat 70.-80., położonych na osiedlu Radogoszcz Zachód, jest atrakcyjny układ funkcjonalny: są to lokale 4-pokojowe, w pełni rozkładowe.

Mocną stroną lokalu jest korzystne usytuowanie na piętrze (1. piętro w budynku bez windy).

Zarówno przedmiot wyceny jak i lokale podobne, będące podstawą niniejszej wyceny, charakteryzują się średnią lokalizacją w skali miasta, ale bardzo dobrym dostępem do podstawowej infrastruktury handlowo-usługowej i społecznej, w tym: przedszkoli, szkół, placówek ochrony zdrowia.

## 5. Określenie wartości rynkowej ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

Zgodnie z p. 1.2. operatu szacunkowego, celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 33 przy ul. Motylowej 14.

**Wartość rynkowa udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 33, stanowiącego przedmiot postępowania upadłościowego, wynosi:**

$$1/2 W_N = 1/2 \times 337\,000 \text{ zł} = \underline{\underline{168\,500 \text{ zł}}}$$

**Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych**

## 6. Klauzule i zastrzeżenia

1. Wyceny dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 1.3. oraz wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.2. operatu.
3. Wyceny dokonano według cen na dzień sporządzenia operatu, tj. 29 października 2021 r. Może on być wykorzystywany do celu wymienionego w punkcie 1.2. przez okres 12 miesięcy od wymienionej daty, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez autorkę.
4. Wykonana wycena opiera się na oględzinach lokalu mieszkalnego, informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę. Zakłada się, że nie ukryto żadnych informacji mogących mieć wpływ na wartość przedmiotu wyceny a przedstawiony w udostępnionych dokumentach stan prawny i techniczno-użytkowy uznano za wiarygodny.
5. **Wartość określona w operacie nie jest powiększona o podatki, w szczególności podatek VAT, oraz o opłaty związane ze sprzedażą lokalu.**
6. Wyklucza się odpowiedzialność autorki wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
7. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
8. Obliczenia zamieszczone w operacie zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel – ewentualne błędy zaokrągleń nie mają wpływu na poziom oszacowanej wartości.

Łódź, dn. 29 października 2021 r.