



EWANIEWIADOMSKA
KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Egz. nr 1
Rep. Nr 83/2021

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi w obrębie
B-37 przy ul. Uprawnej 14, oznaczonej jako działka ew. nr
205 (KW nr LD1M/00009975/2)**



ZLECENIODAWCA: **Syndyk masy upadłości Danieli Roda**

AUTORKA:

Ewa Niewiadomska

Rzeczoznawca majątkowy uprawnienia
MTBiGM w zakresie szacowania nieruchomości nr 5731

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

Łódź, dnia 21 października 2021 r.

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	
<p><u>Przedmiotem wyceny</u> jest nieruchomość gruntowa, położona w Łodzi w obrębie B-37 przy ul. Uprawnej 14, oznaczona jako działka ew. nr 205 o powierzchni 0,1015 ha, zabudowana:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>budynkiem mieszkalnym</u>, w którym wydzielono obecnie 3 lokale mieszkalne, o powierzchni netto ok. 140 m² (<i>nie udostępniono wnętrza budynku w celu oględzin i dokonania pomiarów – powierzchnię przyjęto na podstawie powierzchni zabudowy, liczby kondygnacji i oświadczeń współwłaścicieli nieruchomości, uczestniczących w oględzinach</i>),▪ <u>budynkiem gospodarczym</u>, zaadaptowanym na cele mieszkalne, o powierzchni netto ok. 30,4 m²,▪ <u>budynkiem gospodarczym</u>, zaadaptowanym na cele mieszkalne, o powierzchni netto ok. 54,1 m²,▪ obiektem garażowym i komórkami gospodarczymi, wzniesionymi z betonowych paneli ogrodzeniowych. <p>Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LD1M/00009975/2.</p> <p>Nieruchomość jest w całości ogrodzona, w częściowo utwardzona i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W sąsiedztwie przebiegają następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telekomunikacyjna.</p> <p><u>Zakres wyceny</u> obejmuje udział 1/3 części w prawie własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej, przysługujący Danieli Roda.</p>	
CEL WYCENY	
Określenie wartości rynkowej udziału 1/3 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Danieli Roda (sygn. akt XIV GUp 235/21).	
DATY ISTOTNE DLA WYCENY	
Data określenia stanu nieruchomości:	07 września 2021 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	21 października 2021 r.
PODEJŚCIE I METODA WYCENY	
Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.	
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	
400 000 złotych Słownie: czterysta tysięcy złotych	
WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/3 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI	
133 333 złotych Słownie: sto trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści trzy złote	
OBCIĄŻENIA	
Brak.	

Ewa Niewiadomska

SPIS TREŚCI

1.	Informacje podstawowe	5
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	6
1.6.	Źródła danych o nieruchomości	6
2.	Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych nieruchomości	6
2.1.	Stan prawny nieruchomości według księgi wieczystej.....	6
2.2.	Stan nieruchomości według ewidencji gruntów i kartoteki budynków.....	7
2.3.	Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości	7
2.4.	Ochrona konserwatorska, obszar rewitalizacji	8
2.5.	Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość	8
2.6.	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	9
2.7.	Stan zagospodarowania terenu	12
2.8.	Stan techniczno-użytkowy zabudowy nieruchomości	14
2.8.1.	Układ obiektów na nieruchomości.....	14
2.8.2.	Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego - frontowego.....	15
2.8.3.	Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego, zaadaptowanego na cele mieszkalne	18
2.8.4.	Stan techniczno-użytkowy obiektów garażowych i komórek.....	20
2.9.	Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne miasta Łódź	21
3.	Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny	22
3.1.	Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości	22
3.2.	Metodyka wyceny nieruchomości	23
4.	Wycena nieruchomości	23
4.1.	Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych	23
4.2.	Oszacowanie wartości rynkowej gruntu w granicach działki ew. nr 205	25
4.2.1.	Założenia przyjęte do wyceny gruntu w granicach działki ew. nr 205	25
4.2.2.	Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny	26
4.2.3.	Obliczenie wartości jednostkowej gruntu w granicach działki ew. nr 205.....	27
4.2.4.	Analiza wyniku i wnioski	29
5.	Określenie wartości rynkowej ułamkowej części nieruchomości	30
6.	Klauzule i zastrzeżenia	30

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik nr 1** Wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej KW nr LD1M/00009975/2.
- Załącznik nr 2** Wyciąg z bazy danych ewidencji gruntów z dnia 12 maja 2021 r.
- Załącznik nr 3** Wyciąg z bazy danych ewidencji budynków z dnia 12 maja 2021 r.
- Załącznik nr 4** Mapa zasadnicza z dnia 13 maja 2021 r.
- Załącznik nr 5** Informacja z Urzędu Miasta Łodzi o braku w zasobach archiwalnych dokumentacji, dotyczącej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia wykonania robót budowlanych na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Uprawnej 14.
- Załącznik nr 6** Dokumentacja fotograficzna nieruchomości.
- Załącznik nr 7** Kopia polisy – ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Informacje podstawowe

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Łodzi w obrębie B-37 przy ul. Uprawnej 14, oznaczona jako **działka ew. nr 205** o powierzchni **0,1015 ha**, zabudowana:

- budynkiem mieszkalnym, w którym wydzielono obecnie 3 lokale mieszkalne, o powierzchni netto **ok. 140 m²** (*nie udostępniono wnętrza budynku w celu oględzin i dokonania pomiarów – powierzchnię przyjęto na podstawie powierzchni zabudowy, liczby kondygnacji i oświadczeń współwłaścicieli nieruchomości, uczestniczących w oględzinach*),
- budynkiem gospodarczym, zaadaptowanym na cele mieszkalne, o powierzchni netto **ok. 30,4 m²**,
- budynkiem gospodarczym, zaadaptowanym na cele mieszkalne, o powierzchni netto **ok. 54,1 m²**,
- obiektem garażowym i komórkami gospodarczymi, wzniesionymi z betonowych paneli ogrodzeniowych.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr LD1M/00009975/2**.

Zakres wyceny obejmuje **udział 1/3 części w prawie własności** ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej, przysługujący Danieli Roda.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału 1/3 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości **dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym** Danieli Roda (sygn. akt XIV GUp 235/21).

1.3. Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego przez firmie **EWA NIEWIADOMSKA Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego** z siedzibą w Łodzi, przy ul. Sterlinga 27/29 lok. 805, przez syndyka masy upadłości Danieli Roda, Joannę Gałązkę, w dniu 19.04.2021 r.

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 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1850).

1.4.2. Podstawy metodyczne

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

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

1.5. Daty istotne dla wyceny

Data dokonania oględzin nieruchomości:	07 września 2021 r.
Data określenia stanu nieruchomości:	07 września 2021 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	21 października 2021 r.
Data sporządzenia wyceny:	21 października 2021 r.

1.6. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta KW nr LD1M/00009975/2 (wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej stanowi *Załącznik nr 1*);
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 maja 2021 r. (*Załącznik nr 2*);
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 12 maja 2021 r. (*Załącznik nr 3*);
- Mapa zasadnicza z dnia 12 maja 2021 r. (*Załącznik nr 4*);
- Informacja z Urzędu Miasta Łodzi o braku w zasobach archiwalnych dokumentacji, dotyczącej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia wykonania robót budowlanych na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Uprawnej 14 (*Załącznik nr 5*);
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr LXXIV/1745/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 lutego 2002 r. o *miejskowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Chochoła, Bruzdowej, Spadkowej, Konopnej i Ratajskiej - osiedle "Kochanówka"*;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r.;
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone 07 września 2021 r. (dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 5*);
- Baza danych WALOR o cenach transakcyjnych nieruchomości na terenie Łodzi, analiza wybranych aktów notarialnych.

2. Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych nieruchomości

2.1. Stan prawny nieruchomości według księgi wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość wpisana jest do księgi wieczystej KW Nr LD1M/00009975/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości zbadano treść księgi wieczystej, udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl. Wydruk z elektronicznej wersji księgi stanowi *Załącznik nr 1* do operatu.

Tabela 1. Stan prawny nieruchomości gruntowej według księgi wieczystej

NR KSIĘGI WIECZYSTEJ	KW Nr LD1M/00009975/2
TYP KSIĘGI:	Nieruchomość gruntowa
	DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI
	Działki ewidencyjne
Numer działki	Część placu nr 8
Położenie	Łódź
Ulica	Uprawna 14

Sposób korzystania	Nieruchomość miejska	
Obszar całej nieruchomości	0,1007 ha	
	DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
-	Brak wpisów.	
	DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Właściciele	udział 1/3	Jadwiga Kazimiera Miłowska (c. Władysława i Janiny)
	udział 1/3	Wiesław Stanisław Miłowski (s. Władysława i Janiny)
	udział 1/3	Daniela Anna Roda (c. Władysława i Janiny)
	DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
-	Brak wpisów.	
	DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
-	Brak wpisów.	

2.2. Stan nieruchomości według ewidencji gruntów i kartoteki budynków

Zgodnie z wyciągu ze zbioru danych ewidencji gruntów z dnia 12 maja 2021 r. (Załącznik nr 2) działka ew. nr 205 położona jest w jednostce ewidencyjnej Łódź-Bałuty w obrębie B-37 i zajmuje powierzchnię 1 015 m².

Tabela 2. Dane ewidencyjne działek, wchodzących w skład wycenianej nieruchomości

Nr działki	Oznaczenie i opis użytku	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)
205	"B" - tereny mieszkaniowe	0,1015	0,1015

Jako dokument własności działki ew. nr 205 wskazano księgę wieczystą KW Nr LD1M/00009975/2. Wypis z ewidencji gruntów zawiera adnotację, że działce ewidencyjnej nr 205 odpowiada działka prawna, opisana jako część placu 8 o powierzchni 0,1008 ha.

Jako współwłaściciele nieruchomości w częściach ułamkowych ujawniono trzy osoby fizyczne (udział 1/3 każde z nich).

Według wyciągu ze zbioru danych ewidencji budynków z dnia 12 maja 2021 r. (Załącznik nr 3), działka nr 205 obrębu B-37 zabudowana jest następującymi trzema budynkami:

- murowanym budynkiem mieszkalnym o dwóch mieszkaniach (nr ew. 425) o 2 kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonym, wybudowanym w 1934 r., o powierzchni zabudowy równej 99 m²,
- murowanym budynkiem niemieszkalnym (nr ew. 426) o 1 kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym, wybudowanym w 1934 r., o powierzchni zabudowy równej 56 m²,
- murowanym budynkiem niemieszkalnym (nr ew. 427) o 1 kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym, wybudowanym w 1934 r., o powierzchni zabudowy równej 16 m².

2.3. Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

Występują rozbieżności między zapisami działu I-O księgi wieczystej a zapisami ewidencji gruntów. Zgodnie z ewidencją, wyceniana nieruchomość oznaczona jest jako działka nr 205 i zajmuje powierzchnię 0,1015 ha, podczas gdy w księdze wieczystej jako numer działki wpisana jest „część placu nr 8” o powierzchni 0,1007 ha. Jako prawidłowe i aktualne przyjęto zapisy ewidencji gruntów: działka nr 205 o pow. 0,1015 ha. Zapisy działu I-O wymagają aktualizacji. Dane adresowe w obu dokumentach są ze sobą zgodne (ul. Uprawną 14).

Nieruchomość stanowi współwłasność w częściach ułamkowych trzech osób fizycznych: Jadwigi Miłowskiej, Wiesława Miłowskiego i Danieli Roda (udział 1/3 części każde z nich).

Działy III i IV księgi wieczystej nie zawierają wpisów: brak obciążeń nieruchomości prawami osób trzecich, ujawnionymi w KW ani hipotekami, brak również umowy o podziale do korzystania z nieruchomości pomiędzy jej współwłaścicielami.

Na dzień wyceny w księdze wieczystej brak wzmianek o złożonych wnioskach o dokonanie wpisu w księdze wieczystej lub o zmianę wpisów istniejących.

2.4. Ochrona konserwatorska, obszar rewitalizacji

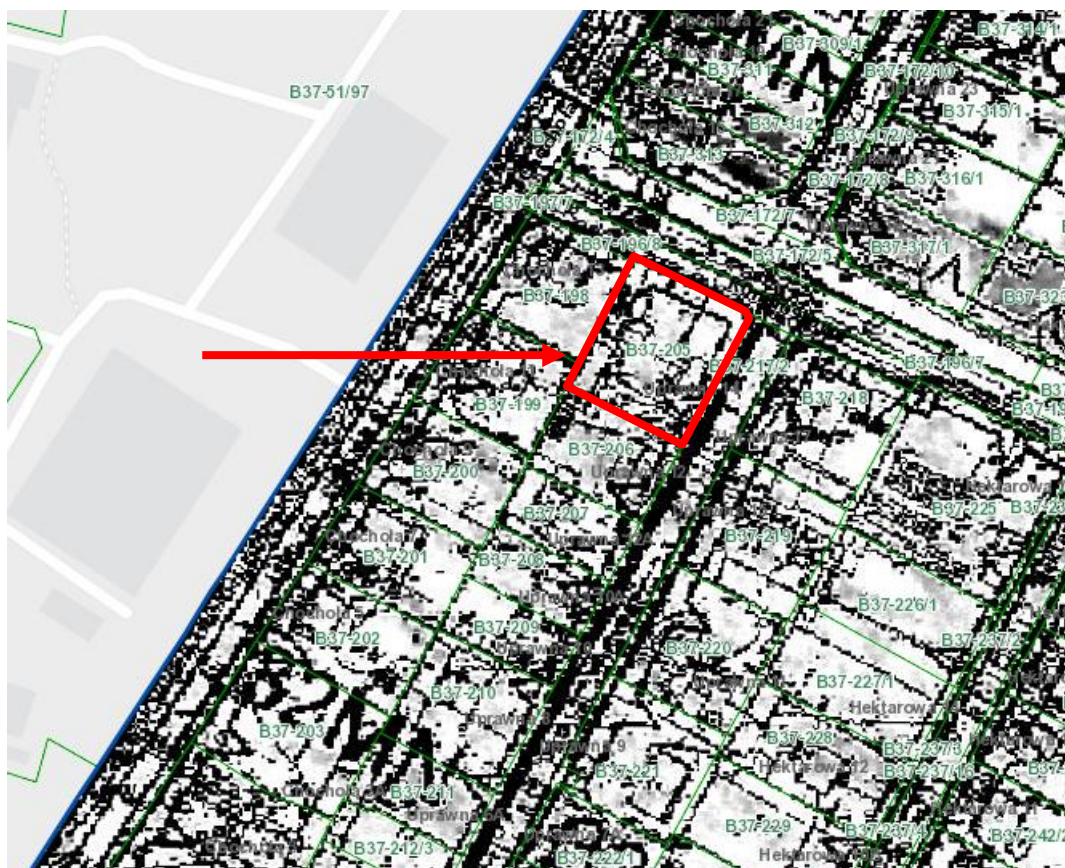
Z informacji uzyskanych u Miejskiego Konserwatora Zabytków w Łodzi i w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków wynika, że nieruchomość nie jest objęta ani gminną ewidencją zabytków, ani rejestrem zabytków.

Nieruchomość nie leży w granicach obszaru zdegradowanego/rewitalizacji miasta Łodzi.

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

Na dzień wyceny teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, **objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**, przyjętym uchwałą nr LXXIV/1745/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 lutego 2002 r. o *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Chochota, Bruzdowej, Spadkowej, Konopnej i Ratajskiej - osiedle "Kochanówka".*

Zgodnie z ww. planem, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **32MN - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**



Rysunek 1. Fragment rysunku planu miejscowego z zaznaczeniem przedmiotu wyceny

Źródło: mapa.mpu.lodz.pl

Szczegółowe zapisy planu miejscowego dla jednostki oznaczonej symbolem **32MN** (§ 30 uchwały) są następujące:

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 32 MN ustala się:

- 1) **zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej;**
- 2) możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i wielorodzinnych oraz usługowych i adaptacji zabudowy z zachowaniem następujących warunków:
 - a. intensywność zabudowy do 0,6.
 - b. wysokość budynków do trzech kondygnacji, w tym użytkowe poddasze,
 - c. nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu: 10 m od linii rozgraniczającej ul. Aleksandrowskiej i 5 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic;
- 3) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji inwestycji;
- 4) garaże wyłącznie wbudowane w piwnice lub partery budynków mieszkaniowych i usługowych,
- 5) adaptację kabla energetycznego 15 kV i wodociągu ϕ 200 mm;
- 6) powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) obowiązek zachowania minimum 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni aktywnej przyrodniczo;
- 8) obsługę komunikacyjną wyłącznie od ulic 1KL, 2KL, 9KD; zakaz obsługi od ulicy Aleksandrowskiej.

Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości jest zgodny z zapisami planu miejscowego.

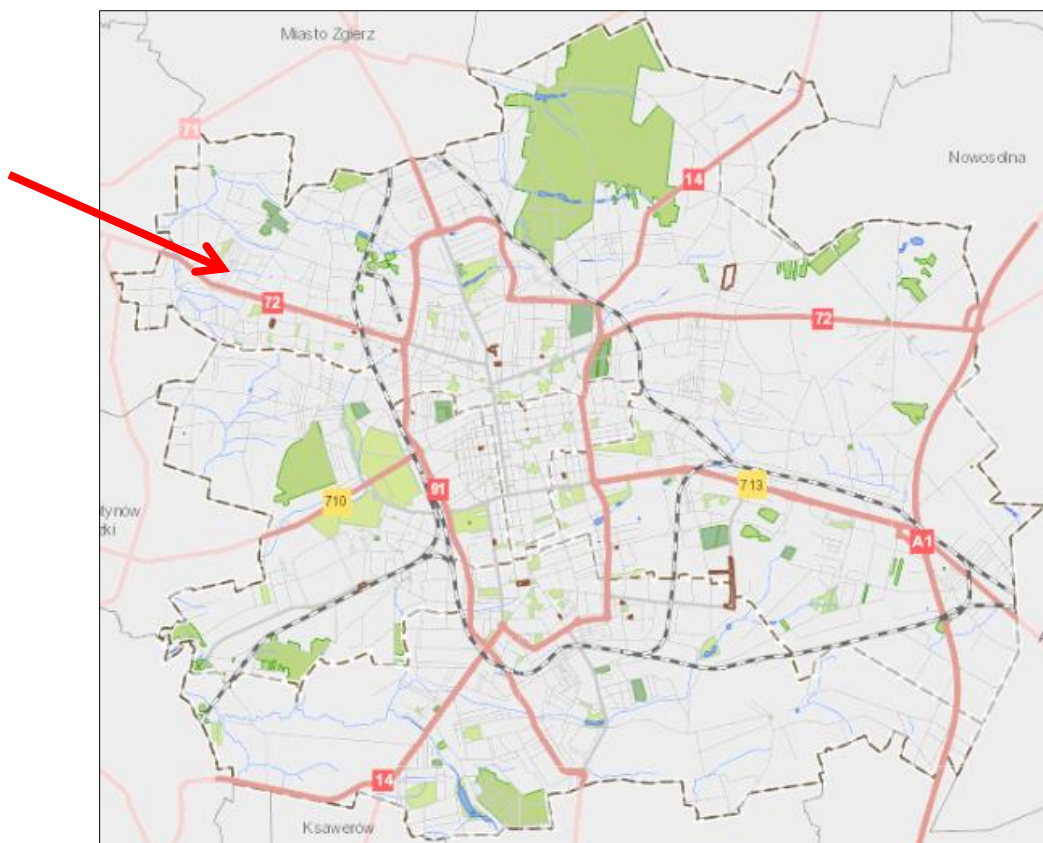
2.6. Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo

Nieruchomość gruntowa, będąca przedmiotem wyceny, położona jest w Łodzi w dzielnicy Łódź-Bałuty, w obrębie B-37, na terenie osiedla Kochanówka, przy ul. Uprawnej 14, na obszarze ograniczonym:

- od strony zachodniej – ul. Chochoła,
- od strony północnej – ul. Kompostową,
- od strony wschodniej – ul. Uprawną,
- od strony południowej – ul. Aleksandrowską.

Od centrum Łodzi (rozumianego jako skrzyżowanie al. Mickiewicza/al. Piłsudskiego z ul. Piotrkowską) nieruchomość dzieli ok. 10,3 km, zaś od Placu Wolności – ok. 8,4 km.

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



Rysunek 2. Lokalizacja nieruchomości na planie Łodzi

Źródło: www.mapa.lodz.pl

Osiedle Kochanówka położone jest w zachodniej części Łodzi, na północ od ul. Aleksandrowskiej, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 72 i pełniącej funkcję trasy wylotowej z miasta w kierunku Aleksandrowa Łódzkiego. Dawniej osiedle to stanowiło podłódzką wieś, w części północnej i zachodniej (obręby B-56 i B-57) nadal dominuje krajobraz wiejski, w części zachodniej powoli wypierany przez nowe budownictwo mieszkalne jednorodzinne. Najbardziej rozpoznawalnym punktem osiedla Kochanówka jest Specjalistyczny Szpital Psychiatryczny, zlokalizowany przy ul. Aleksandrowskiej.

Wyceniana nieruchomość leży w najbardziej zurbanizowanej części osiedla Kochanówka, między ww. szpitalem i Parkiem Armii Łódź a terenami produkcyjno-usługowymi Teofilowa Przemysłowego. Na tym obszarze dominuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolno stojąca, której uzupełnienie stanowią budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Zabudowa pochodzi z różnych okresów: od budynków przedwojennych (jak przedmiot wyceny), zabudowy z lat 80. i 90., po pojedyncze budynki wzniesione w ostatnim 10-leciu.

Osiedle nie posiada własnego centrum handlowo-usługowego. Najbliższe lokalne sklepy spożywcze znajdują się w okolicy ul. Aleksandrowskiej, zaś większe skupiska handlu i usług – na pobliskim osiedlu budynków mieszkalnych wielorodzinnych Teofilów (oprócz sklepów lokalnych, znajdują się tam również supermarkety sieci Lidl, Biedronka, Carrefour oraz osiedlowe pawilony usługowe).

Na terenie Kochanówki znajduje się jedna publiczna szkoła podstawowa. Najbliższe przedszkola i żłobki zlokalizowane są na Teofilowie, w okolicy ul. Rydzowej. Również na Teofilowie mieszczą się najbliższe placówki ochrony zdrowia.

Dzięki położeniu w pobliżu ul. Aleksandrowskiej, będącej jednym z głównych ciągów komunikacyjnych zachodniej części Łodzi, dojazd samochodem do nieruchomości z centrum miasta jest dogodny. Przy ul. Aleksandrowskiej, mniej więcej naprzeciwko jej skrzyżowania z ulicą Uprawną, znajduje się pętla

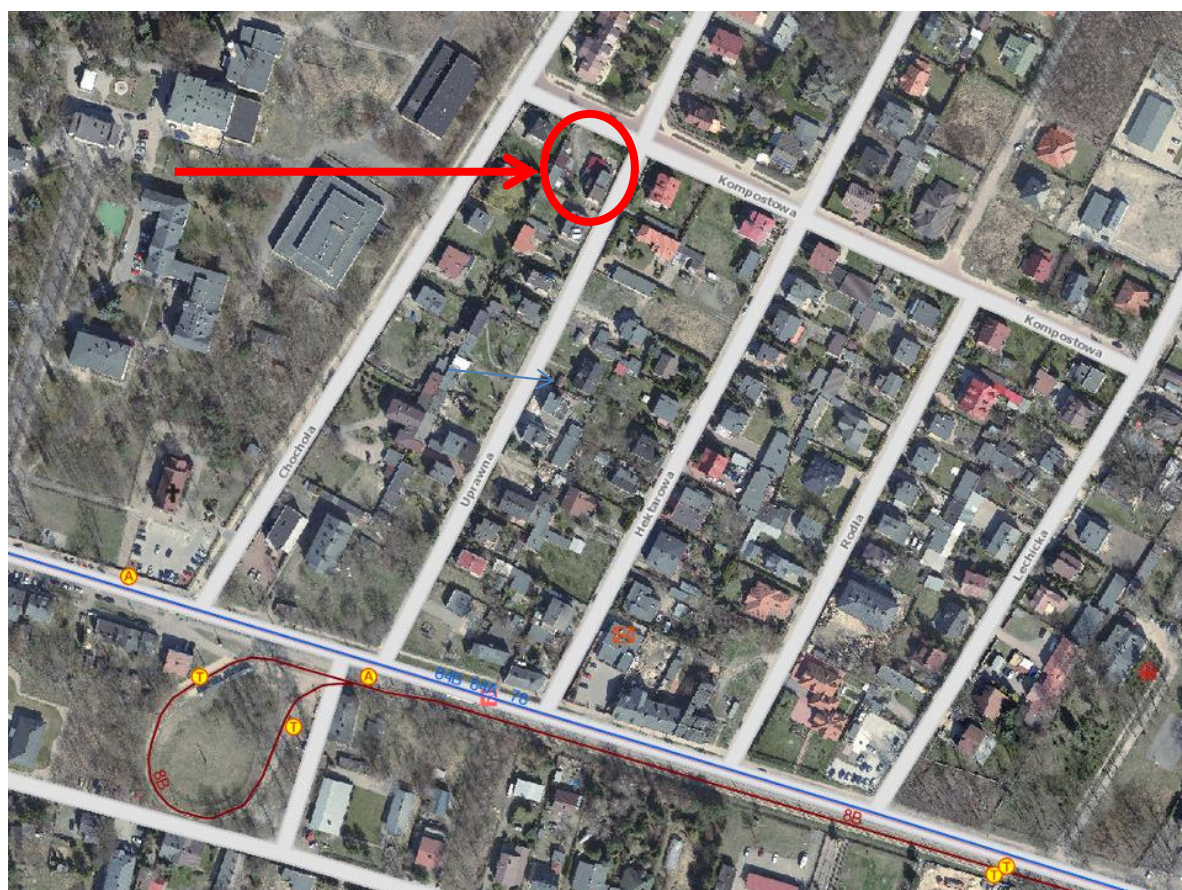
końcowa tramwaju linii nr 8b, łączącej Kochanówkę m.in. ze ścisłym centrum miasta, zaś tuż obok – przystanek autobusów linii dziennych nr 78, 84A, 84B oraz linii nocnej N1A.

Ulica Uprawna, zapewniająca dojazd do nieruchomości z ul. Aleksandrowskiej, jest drogą dwukierunkową o nawierzchni utwardzonej kostką betonową z urządzonymi chodnikami po obu stronach jezdni. Nawierzchnia w dobrym stanie technicznym, położona niespełna 10 lat temu.

Odległość przedmiotu wyceny od głównych wyznaczników dobrego otoczenia dla funkcji mieszkaniowej, opisanych powyżej, zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3. Odległość przedmiotu wyceny od głównych wyznaczników dobrego otoczenia dla funkcji mieszkaniowej

Wyznaczniki dobrego otoczenia dla funkcji mieszkaniowej	Odległość	Charakterystyka szczegółowa
Sklep spożywczy	ok. 210 m	Sklep sieci Żabka przy ul. Aleksandrowskiej.
Przedszkole	ok. 1,8 km	Przedszkole publiczne przy ul. Rydzowej.
Szkoła podstawowa	ok. 1,3 km	Szkoła podstawowa przy ul. Ratajskiej.
Przychodnia ochrony zdrowia, szpital	ok. 1,6 km	NZOZ przy ul. Rydzowej, Salve przy ul. Szparagowej
Przystanek komunikacji miejskiej	ok. 300 m	Przystanki tramwajowy i autobusowy przy ul. Aleksandrowskiej
Park, tereny rekreacyjne	ok. 800 m	Park im. Armii Łódź



Rysunek 3. Otoczenie nieruchomości, dostęp do infrastruktury społecznej i transportu publicznego

Źródło: mapa.lodz.pl

W bezpośrednim **sąsiedztwie** przedmiotowej nieruchomości znajdują się:

- od strony północnej: ul. Kompostowa, zabudowa mieszkalna jednorodzinna,
- od strony zachodniej: zabudowa mieszkalna jednorodzinna,
- od strony południowej: zabudowa mieszkalna jednorodzinna,
- od strony wschodniej: ul. uprawna, zabudowa mieszkalna jednorodzinna.



Opisane wyżej czynniki, tj. średnia lokalizacja względem centrum miasta (ok. 8-10 km) i średni dostęp do infrastruktury społecznej i handlowo-usługowej, sprawiają, że zarówno lokalizację w stali miasta jak i otoczenie nieruchomości należy ocenić jako średnio wspierające dla funkcji mieszkaniowej. Sąsiedztwo przedmiotu wyceny w postaci zabudowy o tej samej funkcji i drogi dojazdowej o nowej, równej nawierzchni, oceniono jako dobre.

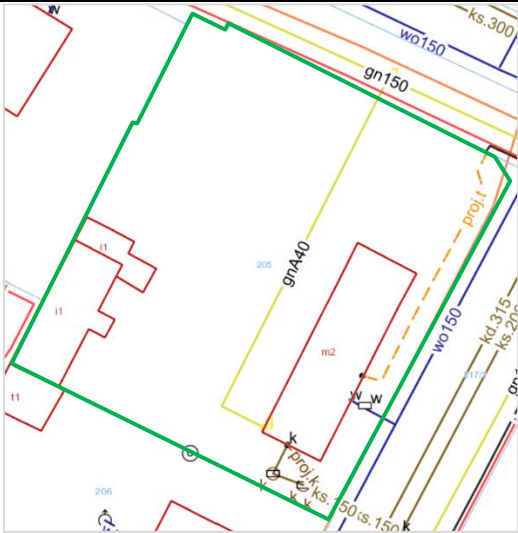
2.7. Stan zagospodarowania terenu

W Tabeli 4 opisano stan zagospodarowania działki ew. nr 205 oraz ich dostęp do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Stan zagospodarowania działki ew. nr 205

Dane ewidencyjne na dzień wyceny	Działka ew. nr 205
Mapa ewidencyjna i ortofotomapa	 <p style="text-align: center;">Źródło: polska.e-mapa.net, mapa.lodz.pl</p>
Powierzchnia gruntu	1 015 m²
Kształt i wymiary działek	Działka ma regularny kształt, zbliżony do prostokąta o wymiarach ok. 33,5 m × ok. 30 m.
Zagospodarowanie terenu	<p>Działka nr 205 jest <u>zabudowana</u> budynkiem mieszkalnym frontowym 2-kondygnacyjnym z dwiema dobudówkami (północną i zachodnią), usytuowanym w jej południowo-wschodniej części, budynkami niemieszkalnymi, zaadaptowanymi na cele mieszkalne, usytuowanymi wzdłuż zachodniej granicy działki oraz komórkami i garażami, wybudowanymi z prefabrykowanych betonowych płyt ogrodzeniowych (por. rys. nr 4 w p. 2.8.1. operatu szacunkowego).</p> <p>Ścieżki na działce nr 205, łączące poszczególne budynki oraz furtki z wejściami do budynków są <u>utwardzone</u>: utwardzenie w części frontowej, od strony ul. Uprawnej, wykonane z kostki lub płyt betonowych (dobry stan techniczny), ścieżki w podwórzu – z płyt chodnikowych lub betonowych (stan średni lub słaby). Utwardzony jest również grunt pod komórkami i garażami (płyty betonowe), weranda przy lokalu północnym w budynku gospodarczym, zaadaptowanym na cele mieszkalne (utwardzenie z kostki betonowej, nierówne) oraz grunt wokół północnego przedsiönka przy budynku frontowym (utwardzenie nowe, w dobrym</p>

	<p>stanie technicznym, pełniące funkcję tarasu).</p>  <p><u>Pozostały teren działki jest nieutwardzony</u>, urządzone jako trawnik. W części centralnej wyjeżdżony, niezadbany, w pozostałej części zadbane, miejscami z roślinnością ozdobną (krzewy, byliny, kwiatami) i pojedynczymi drzewami. Wzdłuż ogrodzenia od strony uprawnej szpaler tuj, wzdłuż ogrodzenia od strony ul. Kompostowej – szpaler wysokich świerków, roślinność pnąca.</p> <p>Nieruchomość <u>w całości ogrodzona</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ od strony ul. Uprawnej ogrodzenie z paneli stalowych malowanych na słupkach stalowych na cokole betonowym (cokół w słabym stanie technicznym), z trzema furtkami wejściowymi i jedną bramą wjazdową (2 furtki i brama stalowe malowane, jak panele ogrodzeniowe, na dole bramy widoczne ślady postępującej korozji, trzecia furtka – północna – nowa, z elementów stalowych malowanych proszkowo), ▪ od strony ul. Kompostowej ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych z bramą wjazdową i furtką (brama i furtka panelowe; brama rozwierana, otwierana automatycznie; brama i furtka wymienione w ostatnich kilku latach), porośnięte roślinnością pnącą, ▪ od strony południowej ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych, ▪ od strony północnej na odcinku, na którym brak zabudowy w granicy działki – otynkowany mur, 1 panel ogrodzeniowy drewniany.  <p>Aktualne na dzień wyceny zagospodarowanie działki przedstawia dokumentacja fotograficzna stanowiąca <i>Załącznik nr 5</i> do operatu.</p>
<p>Ograniczenia w zagospodarowaniu</p>	<p>Nie zidentyfikowano ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym.</p>
<p>Dostęp do infrastruktury technicznej</p>	<p>W sąsiedztwie przebiegają następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telekomunikacyjna i ciepłownicza, przy czym sieć ciepłownicza nie dostarcza ciepła do okolicznej zabudowy mieszkalnej.</p> <p>Działka nr 205 posiada przyłącza do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej.</p>

	 <p style="text-align: center;">Źródło: mapy.geoportal.gov.pl</p>
<p>Dostęp do drogi publicznej</p>	<p>Działka nr 205 ma bezpośredni dostęp do dwóch dróg publicznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ul. Uprawnej o statusie drogi gminnej (od strony wschodniej), - ul. Kompostowej o statusie drogi gminnej (od strony północnej). <p>Obie drogi są drogami dwukierunkowymi o nawierzchni utwardzonej kostką betonową z chodnikami urządzonymi po obu stronach jezdni.</p>

2.8. Stan techniczno-użytkowy zabudowy nieruchomości

2.8.1. Układ obiektów na nieruchomości

Na poniższym rysunku nr 4 oznaczono układ obiektów budowlanych na nieruchomości, opisanych szczegółowo w kolejnych podpunktach p. 2.8. operatu szacunkowego.



Rysunek 4. Układ obiektów budowlanych na nieruchomości

Źródło: opracowanie własne na mapie z portalu mapa.lodz.pl

2.8.2. Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego - frontowego

W tabeli nr 5 opisano stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego frontowego, stanowiącego część składową wycenianej nieruchomości. **Opis ten został dokonany na podstawie dokumentów oraz oględzin nieruchomości dokonanych z zewnątrz. Wnętrze budynku mieszkalnego, za wyjątkiem korytarza na parterze, nie było dostępne.**

Tabela 5. Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego - frontowego

Funkcja budynku	Budynek mieszkalny o dwóch mieszkaniach
Zdjęcia budynku z zewnątrz	
Liczba kondygnacji	<p>Budynek o 2 kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony.</p> <p>W części północnej strych nieużytkowy, w części południowej dach podniesiony i zaadaptowany na cele użytkowe.</p> <p>Do budynku przylegają dwie nowsze dobudówki:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2-kondygnacyjna dobudówka zachodnia, w której znajduje się część centralnego korytarza oraz zewnętrzna klatka schodowa południowej części budynku, ▪ parterowa dobudówka północna.
Powierzchnia zabudowy	99 m² (zgodnie z kartoteką budynków, prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji)
Powierzchnia użytkowa	Brak możliwości wykonania pomiarów pomieszczeń w budynku podczas oględzin (oprócz korytarza na parterze pomieszczenia w budynku były niedostępne). Przyjętą do wyceny przybliżoną powierzchnią użytkową przyjęto na podstawie powierzchni zabudowy budynku, liczby kondygnacji i oświadczeń współwłaścicieli nieruchomości, pani Danieli Rody i pani Jadwigi Miłowskiej. Przyjęta przybliżona powierzchnia użytkowa: 140 m².
Rok budowy	1934 r. (zgodnie z kartoteką budynków, prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji) Analiza map satelitarnych wskazuje na to, że obie dobudówki (zachodnia i północna) zostały wzniesione najprawdopodobniej między 2000 a 2010 r.
Układ funkcjonalny	<p>Do oględzin udostępniono jedynie korytarz na parterze budynku mieszkalnego. Pomieszczenia mieszkalne w budynku, klatka schodowa oraz wnętrze dobudówki od strony północnej nie zostały udostępnione dla potrzeb oględzin – opis układu funkcjonalnego budynku opiera się wyłącznie na oświadczeniach współwłaścicieli nieruchomości, pani Danieli Rody i pani Jadwigi Miłowskiej.</p> <p>Na parterze budynku znajduje się centralnie usytuowany korytarz.</p> <p>Dla przejrzystości operatu szacunkowego, część budynku na południe od korytarza opisana będzie jako „część południowa”, zaś na północ od korytarza – jako „część północna”.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Do centralnego korytarza prowadzą dwa wejścia: od strony frontowej oraz od podwórza (poprzez powstałą w pierwszej dekadzie XXI w. dobudówkę). Zgodnie z pomiarami, wykonanymi podczas oględzin, powierzchnia korytarza wynosi ok. 12,3 m² (w tym ok. 8,2 m² – korytarz w „starej” części budynku i ok. 4,1 m² – korytarz w zachodniej dobudówce).</p> <p>Bezpośrednio z korytarza dostępny jest lokal mieszkalny na parterze południowej części budynku (drzwi ozn. nr 1) oraz dobudowana zewnętrzna klatka schodowa, prowadząca do lokalu na piętrze południowej części budynku (drzwi ozn. nr 4). Drzwi do lokalu na parterze północnej części budynku zostały częściowo zamurowane (od strony korytarza widoczna warstwa styropianu) – wejście do części północnej odbywa się obecnie poprzez parterową przybudówkę do budynku, przylegającą do jego północnej ściany.</p>


	<p>Zgodnie z oświadczeniami pani Danieli Rody i pani Jadwigi Miłowskiej, w budynku znajdowały się 4 lokale mieszkalne, o powierzchni użytkowej ok. 27 m² każdy, przy czym obecnie lokale położone w części północnej są połączone i użytkowane wspólnie przez córkę pani Danieli z rodziną. W korytarzu na parterze budynku widoczne są ślady po zlikwidowanych schodach na piętro – zakładam, że istniejący wcześniej korytarz na piętrze jest obecnie zaadaptowany na cele mieszkalne.</p> <p>Podsumowując: w budynku znajdują się 3 lokale mieszkalne:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>lokal nr 1</u> na parterze części południowej, dostępny z korytarza w „starej” części budynku, ▪ <u>lokal nr 4</u> na piętrze części południowej, do którego prowadzi klatka schodowa, dostępna z korytarza w zachodniej dobudówce do budynku mieszkalnego, ▪ <u>lokal nr 2+3</u>, składający się z parteru i piętra w północnej części budynku, dostępny poprzez wejście frontowe w parterowej północnej dobudówce do budynku mieszkalnego. <p>Zgodnie z oświadczeniami współwłaścielek nieruchomości, pani Danieli Rody i pani Jadwigi Miłowskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>lokal nr 1</u> składa się z pokoju, kuchni i łazienki, ▪ <u>lokal nr 4</u> składa się z 3 pokoi, kuchni i łazienki (w tym 2 pokoje na poddaszu, powstałym z podniesienia części dachu), ▪ <u>lokal nr 2+3</u>, składa się z pokoju z aneksem kuchennym na parterze, 2 pokoi na piętrze, strychu nieużytkowego oraz kotłowni w północnej dobudówce, pełniącej też funkcję przedsionka.
<p>Opis konstrukcji i wykończenia zewnętrznego budynku</p>	<p><u>Budynek o konstrukcji tradycyjnej</u>: ściany murowane (z zewnątrz otynkowane), strop drewniany, dach o konstrukcji drewnianej, kryty papą (w dobudówce zachodniej kryty blachą, w dobudówce północnej – gontem bitumicznym).</p> <p><u>Wykończenie zewnętrzne</u>: elewacje budynku ocieplone styropianem (z wyjątkiem elewacji zachodniej północnej części budynku), otynkowane, elewacja frontowa północnej części budynku malowana na biało; stolarka okienna w ramach z PVC, w lokalu na parterze w części południowej okna szwedzkie.</p> <p>Stan budynku z zewnątrz, aktualny na dzień wyceny, ilustruje dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny, stanowiąca <i>Załącznik nr 5</i> do operatu.</p>
<p>Stan techniczny</p>	<p>W trakcie oględzin budynku z zewnątrz nie zaobserwowano pęknięć ścian ani ugięć dachu. Wnętrze budynku (oprócz korytarza na parterze) – niedostępne.</p> <p>Budynek prawie w całości ocieplony. Elewacja nieocieplona (elewacja zachodnia części północnej) do remontu – widoczne ubytki tynku, tynk istniejący z licznymi zabrudzeniami na skutek działania czynników atmosferycznych.</p> <p>Stopień zużycia obiektu oceniono jako typowy dla budynku 87-letniego, o zadowalająco prowadzonej gospodarce remontowej.</p>
<p>Standard wykończenia</p>	<p>Standard wykończenia korytarza na parterze w „starej” części budynku na dzień oględzin oceniono jako niski. W dniu oględzin prowadzone były prace remontowe. <u>Ściany</u> malowane (malowanie do remontu), miejscami pokryte warstwami nowszego tynku, <u>posadzka</u> betonowa, <u>sufit</u> malowany w kolorze ścian. Niezamurowany od zewnątrz otwór po drzwiach wejściowych do lokalu na parterze części północnej (widoczna warstwa styropianu), odkryta ściana z cegły pełnej w miejscu, po rozebranych schodach na piętro.</p> <p><u>Ściany i sufit korytarza w zachodniej dobudówce</u> otynkowane, niemalowane, <u>posadzka</u> wykończona płytkami ceramicznymi (stan dobry).</p> <p>Pozostałe pomieszczenia w budynku frontowym niedostępne dla potrzeb oględzin.</p> <p>Poniżej opis standardu wykończenia, zgodny z oświadczeniami</p>

	<p>współwłaścicielek nieruchomości, pani Danieli Rody i pani Jadwigi Miłowskiej.</p> <p><u>Lokal nr 1</u> (parter, część południowa):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ściany</u> malowane, ▪ <u>sufity</u> – kasetony gipsowe w pokoju, w kuchni malowany, ▪ <u>posadzki</u> drewniane, ▪ łazienka w trakcie generalnego remontu, ▪ ogólny standard lokalu niski (malowanie i posadzki drewniane stare, kasetony gipsowe na suficie, na dzień oględzin łazienki brak – w trakcie generalnego remontu); <p><u>Lokal nr 4</u> (piętro + poddasze, część południowa):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ściany i sufity</u> malowane, na poddaszu ścianki działowe i wykończenie sufitów z płyt g-k, malowanych, ▪ <u>posadzki</u> drewniane, w łazience płytki ceramiczne, na poddaszu panele podłogowe, ▪ <u>wyposażenie łazienki</u>: kabina prysznicowa, miska ustępowa, umywalka, ▪ ogólny standard lokalu przyjęto: podstawowy, <p><u>Lokal nr 1</u> (parter, część południowa):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ściany</u> malowane, w łazience do połowy wysokości płytki ceramiczne, ▪ <u>sufity</u> malowane, ▪ <u>posadzki</u>: w przedpokoju, łazience i kuchni – płytki ceramiczne, w pokojach panele podłogowe, ▪ <u>wyposażenie łazienki</u>: kabina prysznicowa, miska ustępowa, umywalka, ▪ <u>stolarka drzwiowa</u> typowa z naświetlami, ▪ <u>schody wewnętrzne</u> drewniane, lekko kręcone, ▪ ogólny standard lokalu przyjęto: podstawowy.
Instalacje	<p>Elektryczna, wodno-kanalizacyjna (z sieci).</p> <p>Część południowa posiada przyłącze gazowe – C.O. i c.w.u. w budynku lokalne (piec gazowy dwufunkcyjny).</p> <p>Część północna – C.O. lokalne (piec na opał stały), c.w.u. z bojlerów elektrycznych.</p>

2.8.3. Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego, zaadaptowanego na cele mieszkalne

Budynki położone w zachodniej części działki, oznaczone w ewidencji gruntów numerami ewidencyjnymi 426 i 427 jako „pozostałe budynki niemieszkalne” są obecnie zaadaptowane na cele mieszkalne i znajdują się w nich dwa odrębne lokale mieszkalne.

Tabela 6. Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego, zaadaptowanego na cele mieszkalne

Funkcja budynku	Budynki gospodarcze, zaadaptowane na cele mieszkalne
Zdjęcia budynków z zewnątrz	
Liczba kondygnacji	Budynki parterowe, niepodpiwniczone.
Powierzchnia zabudowy	Łącznie: 72 m² (zgodnie z kartoteką budynków, prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji) Powierzchnia zabudowy nie obejmuje pomieszczeń, powstałych z obudowania werandy.
Powierzchnia użytkowa	Łącznie: ok. 84,5 m² (bez pomieszczeń, powstałych z obudowania werandy: ok. 59,5 m ²)
Rok budowy	1934 r. (zgodnie z kartoteką budynków, prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji)
Układ funkcjonalny	W budynkach o nr ew. 426 i 427 znajdują się dwa niezależne lokale mieszkalne. Układ funkcjonalny lokali opisany na podstawie dokonanych oględzin. <u>Lokal południowy</u> o powierzchni użytkowej ok. 30,4 m² składa się z pokoju (ok. 14 m²), kuchni z wydzieloną łazienką (ok. 7,4 m² + 2,5 m²) i przedsionka (ok. 6,5 m²). Wejście do lokalu znajduje się od strony wschodniej. <u>Lokal północny</u> o powierzchni użytkowej ok. 54,1 m² składa się z przechodniego pokoju (ok. 15,7 m²), pokoju powstałego z obudowania ścianami werandy (ok. 22 m²), dwóch przedsionków (2,95 m² i 0,75 m²), kuchni (ok. 8,9 m²) i łazienki (ok. 3,8 m²). Do lokalu prowadzą dwa wejścia: przez przedsionek, przylegający do kuchni oraz przedsionek, przylegający do pokoju powstałego z obudowy werandy.
Opis konstrukcji i wykończenia zewnętrznego budynku	<u>Budynki o konstrukcji tradycyjnej</u> : ściany murowane, dachy o konstrukcji drewnianej, kryte papą lub blachą fałdowaną. Elewacje otynkowane, w części północnej cokoły z płytek imitujących kamień naturalny. Okna w ramach z PVC, drzwi wejściowe współczesne typowe, tłoczone.
Stan techniczny	W trakcie oględzin budynku nie zaobserwowano pęknięć ścian ani ugięć dachu. Budynki dobrze utrzymane, zaadaptowane na cele mieszkalne, po co najmniej częściowym remoncie po 2010 r.
Standard wykończenia	Standard wykończenia lokali opisany na podstawie oględzin ich wnętrza. <u>Lokal południowy</u> : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ściany</u>: tapety, w łazience oraz częściowo w kuchni płytki ceramiczne, w przedsionku malowane, ▪ <u>sufity</u>: kasetony gipsowe, w łazience malowany, ▪ <u>posadzki</u>: w pokoju panele podłogowe, w kuchni wykładzina rulonowa z PVC na podłodze drewnianej, w łazience płytki ceramiczne,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>wyposażenie łazienki</u>: kabina prysznicowa, umywalka, miska ustępowa, grzejniki panelowe, ▪ ogólny standard lokalu typowy- („-”, z uwagi na ciasną łazienkę, wydzieloną z pomieszczenia kuchni); rozwiązania wykończeniowe niespełniające typowych oczekiwań współczesnych uczestników rynku (wykładzina z PVC, kasetony sufitowe), ale lokal jest dobrze utrzymany. <p><u>Lokal północny</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>ściany</u>: w pokoju tapety, w przedsionkach i pokoju z obudowanej werandy – malowane, w kuchni malowane i tapeta wodoodporna, w łazience panele ścienna z PVC, ▪ <u>sufity</u>: kasetony gipsowe, w łazience, pokoju z obudowanej werandy i prowadzącym do niego przedsionku – z płyt gk z oświetleniem punktowym, malowany, ▪ <u>posadzki</u>: w pokojach wykładzina dywanowa, panele podłogowe, w kuchni wykładzina rulonowa z PVC, w łazience płytki ceramiczne, ▪ <u>wyposażenie łazienki</u>: kabina prysznicowa, umywalka, miska ustępowa, grzejniki panelowe, ▪ ogólny standard lokalu średni (tj. typowy do częściowego remontu); rozwiązania wykończeniowe niespełniające typowych oczekiwań współczesnych uczestników rynku (wykładzina z PVC, kasetony sufitowe, okładzina ścienna z PVC w łazience, tapeta w kuchni), w pokoju powstałym z obudowy werandy konieczne prace remontowe z uwagi na zawilgocenie i zagrzybienie części ściany wschodniej wokół okna. Wykończenie ścian w pokoju i kuchni do odświeżenia/remontu. Łazienka nieforemna, ciasna.
Instalacje	<p>Elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa (z sieci). C.O. i c.w.u. lokalne (piec gazowy dwufunkcyjny).</p>

2.8.4. Stan techniczno-użytkowy obiektów garażowych i komórek

Oprócz opisanych wyżej budynków, na terenie działki nr 205 znajdują się obiekty o konstrukcji z betonowych płyt ogrodzeniowych prefabrykowanych: garaże (sąsiadujące z budynkiem mieszkalnym frontowym) i komórki gospodarcze (na północ od budynku gospodarczego, zaadaptowanego na cele mieszkalne).



Fotografie 1 i 2. Z lewej: garaże, z prawej: komórki gospodarcze

Dachy obiektów o konstrukcji drewnianej, jednospadowe, kryte blachą fałdowaną. Teren pod garażami i komórkami gospodarczymi jest utwardzony płytami betonowymi. Wrota garażowe (4 pary) uchylne, z blachy fałdowej. Obicie drzwi i ścian frontowych komórek gospodarczych z tworzywa sztucznego.

2.9. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne miasta Łódź

Łódź to trzecie pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce. Według stanu na 30 czerwca 2020 roku zamieszkiwało w nim 677,3 tys. ludzi, co stanowiło niespełna 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 szczególnie 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 marcu 2021 r. wyniosło 5547,49,76 zł i wzrosło w stosunku do marca poprzedniego roku o 10,6%. W okresie od stycznia do marca 2021 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie wyniosło 5418,74 zł i było o 6,4% (tj. o 327,10 zł) wyższe niż w analogicznym okresie 2020 r. Najwyższe wynagrodzenia otrzymywali pracujący w przedsiębiorstwach sklasyfikowanych w sekcji informacja i komunikacja (8616,09 zł). Wynagrodzenia te były wyższe od przeciętnego o 59,0%. Najniższe wynagrodzenia odnotowano w sekcjach: zakwaterowanie i gastronomia (3294,39 zł) oraz administrowanie i działalność wspierająca (4197,71 zł). Stopa bezrobocia w Łodzi w końcu maja 2021 r. wyniosła 6,2% (w województwie łódzkim – 6,3%).

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, tj. poprawę dostępności komunikacyjnej miasta, relatywnie niskie koszty pracy i wzmożone działania rewitalizacyjne, atrakcyjność Łodzi powinna systematycznie rosnać w oczach potencjalnych inwestorów, również zagranicznych, co przy aktywnej proinwestycyjnej 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 nieruchomości

Ze względu na cel wyceny oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem sprzedaży, a podobne nieruchomości występują na rynku, w procesie wyceny zostanie określona **wartość rynkowa** nieruchomości.

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 wycenianej nieruchomości, jej stan prawny, uwarunkowania planistyczne oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, stwierdzono, że wartość wycenianej nieruchomości 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. (...)*

*§ 15. W **podejściu mieszanym** stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.*

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.

ust. 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

Działy III i IV księgi wieczystej nieruchomości są wolne od wpisów (brak obciążeniami prawami osób trzecich i hipotekami). Nie występują części nieruchomości, które mogłyby stanowić odrębny przedmiot sprzedaży.

3.2. Metodyka wyceny nieruchomości

Z uwarunkowań prawnych opisanych w punkcie 3.1 wynika, iż wartość rynkową wycenianej nieruchomości 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.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

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. Wycena nieruchomości

4.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności gruntu oznaczonego jako działka ew. nr 205 o pow. **1 015 m²**, badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi co najmniej 40-letnimi o powierzchni netto od 120 m² do 200 m², położonymi na terenie osiedla Kochanówka¹. Z analizy wyłączono nieruchomości po generalnym remoncie. Badanie transakcji obejmuje okres od września 2019 r. do października 2021 r.

Podsumowując, charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych o powierzchni do 1500 m², będących przedmiotem **prawa własności**, zabudowanych murowanymi budynkami mieszkalnymi, co

¹ Szersza wstępna analiza rynku wykazała, że obiekty najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem powierzchni gruntu i rodzaju zabudowy, położone poza osiedlem Kochanówka, znajdują się na terenach lub w bezpośrednim sąsiedztwie osiedli mieszkalnych wielorodzinnych, a zatem nie mogły one zostać włączone do wyceny z uwagi na dużą różnicę potencjału lokalizacji.

najmniej 40-letnimi, o powierzchni netto od 120 m² do 200 m², z wyłączeniem budynków po generalnym remoncie i/lub modernizacji;

- b) Obszar rynku: Łódź, dzielnica Bałuty, osiedle Kochanówka, obręby B-36 i B-37;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od września 2019 r. do października 2021 r.;
- d) Jednostka porównawcza: nieruchomość.

W okresie monitorowania lokalnego rynku zanotowano łącznie **5 transakcji** najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, spełniających powyższe wymagania, wśród których C_{min} wynosi **240 000 zł**, zaś C_{max} kształtuje się na poziomie **480 000 zł**. Transakcje te zestawiono w tabeli nr 7.

Tabela 7. Zestawienie transakcji przyjętych do dalszej analizy

L.p.	Data transakcji	Ulica	Pow. netto budynku mieszkalnego w m ² <i>Jeżeli pow. netto nie została podana w AN, ustalono ją na podstawie pow. zabudowy i liczby kondygnacji w budynku</i>	Pow. gruntu w m ²	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m ² pow. netto budynku mieszkalnego w zł	Cena 1 m ² pow. gruntu w zł	Intensywność zabudowy [pow. netto budynku /pow. gruntu]
1	18.12.2020	Morgowa	190	827	400 000	2105	484	24%
2	03.12.2020	Szczecińska	198	821	480 000 C max	2424	585	26%
3	06.03.2020	Choczoła	128	869	240 000 C min	1875	276	16%
4	30.01.2020	Choczoła	170	360	450 000	2647	1250	50%
5	30.09.2019	Lechicka	174	812	380 000	2184	468	23%

W analizowanym okresie w tym segmencie rynku nie zaobserwowano zmian poziomu cen, które można wytłumaczyć wyłącznie wpływem czasu. Nie dokonano zatem aktualizacji cen z tego tytułu.

Wszystkie nieruchomości, zestawione w tabeli nr 7, położone są na terenie osiedla Kochanówka, a zatem charakteryzują się porównywalną lokalizacją względem centrum miasta i podobnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i infrastruktury społecznej. Lokalizacja i otoczenie nie mają zatem wpływu na zróżnicowanie cen transakcyjnych wśród ww. nieruchomości.

Budynki mieszkalne, stanowiące części składowe ww. nieruchomości podobnych, są budynkami co najmniej 40-letnimi i żaden z nich w chwili transakcji kupna-sprzedaży nie był obiektem po remoncie i/lub modernizacji.

Analiza rynku wykazała, że cechami o największym wpływie na rozpiętość cen transakcyjnych w badanym segmencie rynku mają czynniki związane z budynkiem mieszkalnym: jego powierzchnia netto i stan techniczny (rozumiany jako stan techniczny budynku i elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego). Pozostałe czynniki cenotwórcze na analizowanym rynku to: występowanie na terenie działki dodatkowej zabudowy o funkcji gospodarczej, powierzchnia gruntu w granicach nieruchomości, stan zagospodarowania terenu (rozumiany jako ogrodzenie, utwardzenie, urządzenie terenów zielonych) oraz sąsiedztwo nieruchomości.

W poniższej tabeli nr 8 zestawiono wymienione wyżej cechy rynkowe nieruchomości, mające wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych w badanym segmencie rynku, wraz ze skalą ocen każdej z cech i jej krótką charakterystyką.

Tabela 8. Cechy rynkowe i ich wagi

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena cechy rynkowej		Charakterystyka
1	SĄSIEDZTWO	5%	5%	dobre	Nieruchomość położona w sąsiedztwie innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
			0%	średnie	Nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy o mieszanej funkcji: mieszkalnej jednorodzinnej i przemysłowo-usługowej.
2	POWIERZCHNIA NETTO BUDYNKU MIESZKALNEGO	30%	30%	181-200	Budynek mieszkalny o powierzchni netto od 181 m ² do 200 m ² .
			20%	161-180	Budynek mieszkalny o powierzchni netto od 161 m ² do 180 m ² .
			10%	146-160	Budynek mieszkalny o powierzchni netto od 146 m ² do 160 m ² .
			0%	128-145	Budynek mieszkalny o powierzchni netto od 128 m ² do 145 m ² .
3	POWIERZCHNIA GRUNTU	10%	10%	800-900	Nieruchomość o powierzchni od 800 m ² do 900 m ² .
			0%	300-400	Nieruchomość o powierzchni od 300 m ² do 400 m ² .
4	STAN TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO	35%	35%	dobry	Budynek mieszkalny w stanie zadowalającym, o zadbanych elewacjach i wnętrzu do odświeżenia lub częściowego remontu.
			17,5%	średni	Budynek mieszkalny w stanie zadowalającym, wymieniona stolarka okienna, ale elewacje wymagają remontu. Wnętrze budynku do częściowego remontu.
			0%	słaby	Budynek mieszkalny wymagający generalnego remontu.
5	STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	5%	5%	dobry	Nieruchomość ogrodzona, utwardzony podjazd i dojścia do budynków (stan techniczny utwardzenia – dobry), teren nieutwardzony zagospodarowany jako przydomowy ogródek.
			2,5%	średni	J.w., jednak o mniejszej powierzchni utwardzonej lub o utwardzeniu w średnim stanie technicznym.
			0%	słaby	Ogrodzenie frontowe w słabym stanie technicznym, podjazd nieutwardzony.
6	OBIEKTY GOSPODARCZE	15%	15%	2 obiekty gosp.	Na terenie nieruchomości, oprócz budynku mieszkalnego, znajdują się 2 budynki o funkcji gospodarczej.
			7,5%	1 obiekt gosp.	Na terenie nieruchomości oprócz budynku mieszkalnego, znajduje się budynek gospodarczy lub 2 inne obiekty gospodarcze (wiaty lub obiekty o konstrukcji z płyt ogrodzeniowych).
			0%	brak	Nieruchomość zabudowana wyłącznie budynkiem mieszkalnym.

4.2. Oszacowanie wartości rynkowej gruntu w granicach działki ew. nr 205

4.2.1. Założenia przyjęte do wyceny gruntu w granicach działki ew. nr 205

- 1) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi zestawionymi w tabeli nr 7:

$$C_{\max} = 480\ 000 \text{ zł}$$

$$C_{\min} = 240\ 000 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 240\ 000 \text{ zł}$$

- 2) Opis przedmiotu wyceny ozn. jako działka ew. nr 205, w kontekście cech rynkowych:
- a) **Sąsiedztwo** – dobre (sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi);
 - b) **Powierzchnia netto budynku mieszkalnego** – 181-200 (powierzchnię budynku mieszkalnego przyjęto równą ok. 140 m²; dwa budynki, ujawnione w ewidencji budynków jako gospodarcze, zostały w pełni zaadaptowane na cele mieszkalne – ich łączna powierzchnia netto wynosi ok. 84,5 m²; chcąc uwzględnić w wycenie zarówno fakt, że budynki te zostały zaadaptowane na cele mieszkalne, jak i fakt, że formalnie są to budynki gospodarcze, a wysokość lokali w nich powstałych jest niższa niż 2,5 m, w procesie wyceny powierzchnię netto tychże budynków uwzględniono w 50%; łączna powierzchnia netto, przyjęta do porównań w procesie wyceny, wynosi zatem 140 m² + 42 m² = **182 m²**);
 - c) **Powierzchnia gruntu** – 900-1050 (działka nr 205 ma powierzchnię 1015 m²; z uwagi na fakt, że jest to powierzchnia większa, niż powierzchnia poszczególnych nieruchomości podobnych, zestawionych w tabeli nr 7, w procesie wyceny zastosowano metodę ekstrapolacji oceny cechy);
 - d) **Stan techniczny budynku mieszkalnego** – średni (w trakcie oględzin budynku nie zaobserwowano pęknięć ścian ani ugięć dachu; jedna z elewacji nieocieplona, do remontu; w budynku wymieniona stolarka okienna; budynek 87-letni; na podstawie oświadczeń współwłaścicierek nieruchomości, pani Danieli Rody i pani Jadwigi Miłowskiej, przyjęto, że wnętrza lokali mieszkalnych w budynku frontowym są o niskim lub podstawowym standardzie, do odświeżenia lub częściowego remontu – **uwaga: autorce wyceny nie udostępniono wnętrza lokali w budynku frontowym w celu dokonania oględzin – faktyczny standard wykończenia i stan techniczny elementów wykończeniowych może się różnić od przyjętego w operacie**);
 - e) **Stan zagospodarowania terenu** – średni (nieruchomość w całości ogrodzona, w części utwardzona – utwardzenie w dobrym lub średnim stanie technicznym, część terenu nieutwardzonego urządzona jako przydomowy ogródek);
 - f) **Obiekty gospodarcze** – 1 obiekt gosp. (oprócz budynku mieszkalnego i dwóch budynków gospodarczych, zaadaptowanych na cele mieszkalne, których powierzchnię uwzględniono pośrednio w cesze „powierzchnia netto budynku mieszkalnego”, na działce nr 205 znajdują się dwa obiekty o funkcji gospodarczej: garaże i komórki gosp., wybudowane z płyt ogrodzeniowych betonowych, kryte blachą fałdowaną).

4.2.2. Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

W Tabeli 9 nr 9 dokonano zestawienia cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości najbardziej do niej podobnych, przyjętych do porównań.

Tabela 9. Ocena cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych

	Przedmiot wyceny	Nieruchomości przyjęte do porównań		
	Uprawnia 14	Nr 1	Nr 2	Nr 3
		Morgowa	Szczecińska	Chochoła
Cena transakcyjna [zł]	x	400 000 zł	480 000 zł	240 000 zł
Data transakcji	x	18.12.2020	03.12.2020	06.03.2020
SĄSIEDZTWO	dobre [zabudowa mieszkalna jednorodzinna]	średnie [zabudowa mieszana: mieszkalna jednorodzinna i przemysłowo-usł.]	dobre [zabudowa mieszkalna jednorodzinna]	dobre [zabudowa mieszkalna jednorodzinna]
POWIERZCHNIA NETTO BUDYNKU MIESZKALNEGO	181-200 [do wyceny przyjęto: 182 m ²]	181-200 [ok. 190 m ²]	181-200 [ok. 198 m ²]	128-145 [ok. 128 m ²]
POWIERZCHNIA GRUNTU	900-1050* [1015 m ²] zastosowano metodę ekstrapolacji	800-900 [827 m ²]	800-900 [821 m ²]	800-900 [869 m ²]
STAN TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO	średni [stan techniczny zadowolający, jedna z elewacji w części do remontu, wnętrze do odświeżenia lub częściowego remontu]	dobry [stan techniczny zadowolający, elewacje w dobrym stanie, wnętrze do odświeżenia lub częściowego remontu]	dobry [stan techniczny zadowolający, elewacje w dobrym stanie, wnętrze do odświeżenia lub częściowego remontu]	słaby [budynek mieszkalny do generalnego remontu]
STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	średni [nier. ogrodzona, w części utwardzona – utw. w różnym stanie technicznym, ogródek]	średni [nier. ogrodzona, w części utwardzona – utw. w różnym stanie technicznym, ogródek]	dobry [nier. ogrodzona, w części utwardzona – utw. w dobrym stanie technicznym, o relatywnie dużej powierzchni ogródek]	słaby [ogrodzenie frontowe w słabym stanie technicznym, podjazd nieutwardzony, zielen zaniedbana]
OBIEKTY GOSPODARCZE	1 obiekt gosp. [na działce 2 obiekty gospodarcze z płyt ogrodzeniowych]	2 obiekty gosp. [na działce 2 obiekty gospodarcze]	2 obiekty gosp. [na działce 2 obiekty gospodarcze]	brak [brak obiektów gospodarczych]

4.2.3. Obliczenie wartości jednostkowej gruntu w granicach działki ew. nr 205

W 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 nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do nieruchomości wycenianej, tzn. stwierdza się, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest lepsza (+) lub gorsza (-) od nieruchomości podobnych (nr 1, 2 i 3), przyjętych do porównań.

Tabela 10. Obliczenie wartości 1 m² nieruchomości gruntowej zabudowanej, ozn. jako działka ew. nr 205 o pow. 1 015 m²

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Opis cechy nieruch. wycenianej	Nieruchomość nr 1			Nieruchomość nr 2			Nieruchomość nr 3				
					Morgowa			Szczecińska			Choczoła				
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki			
						%	zł		%	zł		%	zł		
1	Sąsiedztwo	5	12 000	dobre	średnie	5	12000	dobre	0	0	dobre	0	0		
2	Powierzchnia netto budynku mieszkalnego	30	72 000	181-200	181-200	0	0	181-200	0	0	128-145	30	72000		
3	Powierzchnia gruntu	10	24 000	#N/D	800-900	3,3	8000	800-900	3,3	8000	800-900	3,3	8000		
4	Stan techniczny budynku mieszkalnego	35	84 000	średni	dobry	-11,7	-28000	dobry	-11,7	-28000	słaby	23,3	56000		
5	Stan zagospodarowania terenu	5	12 000	średni	średni	0	0	dobry	-2,5	-6000	słaby	2,5	6000		
6	Obiekty gospodarcze	15	36 000	1 bud. gosp.	2 bud. gosp.	-7,5	-18000	2 bud. gosp.	-7,5	-18000	brak	7,5	18000		
Cena transakcyjna zł								400 000			480 000		240 000		
Suma poprawek								-10,9	-26000		-18,4	-44000		66,6	160000
Cena transakcyjna po poprawkach zł								374 000			436 000			400 000	
Wartość w zł								403 333							

$$\Delta C = C_{MAX} - C_{MIN} = 480\ 000\ \text{zł} - 240\ 000\ \text{zł} = 240\ 000\ \text{zł}$$

Wartość prawa własności nieruchomości, oznaczonej jako działka ew. nr 205 przy ul. Uprawnej 14 w Łodzi, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi, zaadaptowanymi na cele mieszkalne, garażami i komórkami gospodarczymi, wynosi:

$$W_N = \frac{374\,000\text{ zł} + 436\,000\text{ zł} + 400\,000\text{ zł}}{3} = 400\,000\text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: $W_N = 400\,000$ złotych

Słownie: czterysta tysięcy złotych

4.2.4. Analiza wyniku i wnioski

Analizując wynik wyceny, wartość przedmiotowej nieruchomości na poziomie 400 000 zł mieści się w przedziale cen transakcyjnych, zanotowanych na analizowanym rynku w okresie od września 2019 r. do października 2021 r., tj. od 240 000 zł do 480 000 zł i jest zbliżona ceny średniej (390 000 zł).

Cena maksymalna	480 000 zł
Wartość przedmiotowej nieruchomości	400 000 zł
Cena średnia	390 000 zł
Cena minimalna	240 000 zł

Wskaźnik wartości rynkowej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni netto frontowego budynku mieszkalnego wynosi 2 857 zł/m², zaś w przeliczeniu na powierzchnię netto budynku frontowego, powiększoną o połowę powierzchni netto budynków gospodarczych, zaadaptowanych na cele mieszkalne (tj. 182 m²) – **2 198 zł/m²**. Jest to poziom zbliżony do średniej cen jednostkowych w przeliczeniu na 1 m² pow. netto budynku mieszkalnego, odnotowanych za nieruchomości podobne, zestawione w tabeli nr 7, które wynoszą od 1 875 zł/m² do 2 647 zł/m² (średnio: 2 247 zł/m² pow. netto).

Wskaźnik wartości rynkowej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni gruntu wynosi **394 zł/m²**. Intensywność zabudowy nieruchomości, liczona jako iloraz powierzchni netto, przyjętej w procesie wyceny i powierzchni gruntu) wynosi ok. 17%. Wskaźnik na poziomie 394 zł/m² mieści się pomiędzy wskaźnikiem dla nieruchomości, oznaczonej w tabeli nr 7 numerem 3 o intensywności zabudowy ok. 15% (276 zł/m²) a wskaźnikami dla nieruchomości nr 1 i nr 5, o intensywnościach zabudowy odpowiednio 21% i 23% (484 zł/m² i 468 zł/m²). Wynik oszacowania w przeliczeniu na 1 m² gruntu potwierdza zatem poprawność założeń, przyjętych do wyceny.

Podwyższająco na wartość nieruchomości na tle nieruchomości podobnych wpływają przede wszystkim: relatywnie duża powierzchnia gruntu w granicach działki nr 205 (1015 m²) – większa niż w przypadku nieruchomości, stanowiących podstawę oszacowania – oraz duża powierzchnia netto budynku mieszkalnego (powiększona o 50% powierzchni budynków gospodarczych, zaadaptowanych na cele mieszkalne). Mocną stroną przedmiotu wyceny jest również sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Pozostałe cechy nieruchomości, mające wpływ na poziom oszacowanej wartości rynkowej, tj. stan zagospodarowania terenu, stan techniczny budynku mieszkalnego (**w przypadku budynku frontowego, przyjęty na podstawie oględzin budynku z zewnątrz i oświadczeń współwłaścicieli nieruchomości: p. Danieli Rody i p. Jadwigi Miłowskiej**) oraz liczba i rodzaj obiektów o funkcji gospodarczej na dz. nr 205 zostały ocenione przeciętnie na tle nieruchomości podobnych.

Zarówno przedmiot wyceny jak i wszystkie nieruchomości zestawione w tabeli nr 7, stanowiące podstawę oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, położone są na zachodnich obrzeżach Łodzi, na osiedlu Kochanówka, w odległości ponad 8 km od centrum miasta i charakteryzują się średnią dostępnością podstawowej infrastruktury handlowo-usługowej i społecznej (większość ww. obiektów oddalonych jest od osiedla o ponad 1 km).

5. Określenie wartości rynkowej ułamkowej części nieruchomości

Zgodnie z p. 1.2. operatu szacunkowego, celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/3 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Wartość rynkowa udziału 1/3 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, stanowiącego przedmiot postępowania upadłościowego wynosi:

$$1/3 W_N = 1/3 \times 400\,000 \text{ zł} = \underline{\underline{133\,333 \text{ zł}}}$$

Słownie: sto trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści trzy złote

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. 21 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 nieruchomości (z wyjątkiem wnętrza frontowego budynku mieszkalnego), informacjach udostępnionych przez Zleceniodawcę i dokumentach pozyskanych przez autorkę. 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. **Stan techniczno-użytkowy wnętrza frontowego budynku mieszkalnego ustalono na podstawie oświadczeń współwłaścicieli nieruchomości, uczestniczących w oględzinach, pani Danieli Roda i pani Jadwigi Miłowskiej** – oświadczenia te przyjęto za wiarygodne i zgodne ze stanem faktycznym, jednak nie zostały one zweryfikowane przez autorkę wyceny (faktyczny stan techniczno-użytkowy wnętrza frontowego budynku mieszkalnego może odbiegać od stanu, przedstawionego w niniejszym operacie szacunkowym).
5. Ocena stanu technicznego zabudowy nieruchomości, dokonana na potrzeby wyceny, nie stanowi ekspertyzy budowlanej.
6. W wycenie założono, że wszystkie obiekty budowlane, posadowione na nieruchomości, zostały wzniesione zgodnie z prawem.
7. **Wartość określona w operacie nie jest powiększona o podatki, w szczególności podatek VAT, oraz o opłaty związane ze sprzedażą nieruchomości.**
8. Wyklucza się odpowiedzialność autorki wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
9. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
10. Obliczenia zamieszczone w operacie zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel – ewentualne błędy zaokrągleń nie mają wpływu na poziom oszacowanej wartości.

Łódź, dn. 21 października 2021 r.