



EWANIEWIADOMSKA
KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Egz. nr 1
Rep. Nr 30/2022

OPERAT SZACUNKOWY

Dwóch nieruchomości lokalowych, położonych w Łodzi przy ul. Łukowej 8
w obrębie G-24 jednostki ewidencyjnej Łódź-Górna:

- nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) nr 9 (KW Nr LD1M/00184309/3),
- nieruchomości lokalowej (garażu) nr G6 (KW Nr LD1M/00184310/3).



ZLECENIODAWCA: Syndyk masy upadłości Wioletty Bozkurt – os. fiz.
nieprowadzącej działalności gospodarczej

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 20 czerwca 2022 r.

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	
<p><u>Przedmiotem wyceny</u> są dwie nieruchomości lokalowe, położone w Łodzi, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Łukowej 18, usytuowanym na działkach ew. nr 109/57, 109/58, 111/18 i 111/19 obręb G-24 o powierzchni 0,9395 ha:</p>	
1) <u>nieruchomość lokalowa</u> , dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LD1M/00184309/3 , na którą składają się:	
a. prawo własności lokalu mieszkalnego nr 9 o powierzchni użytkowej 89,65 m ² , usytuowanego na 2. piętrze ww. budynku,	
b. związany z prawem własności lokalu udział 8965/593987 części w prawie własności gruntu oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeń , niesłużących do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali (KW Nr LD1M/00165551/5),	
2) <u>nieruchomość lokalowa</u> , dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr LD1M/00184310/3 , na którą składają się:	
a. prawo własności lokalu niemieszkalnego – garażu nr G6 o powierzchni użytkowej 89,65 m ² , usytuowanego na parterze ww. budynku,	
b. związany z prawem własności lokalu udział 2285/593987 części w prawie własności gruntu oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeń , niesłużących do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali (KW Nr LD1M/00165551/5).	
<p>Lokal mieszkalny nr 9 składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki z WC, pom. gospodarczego. Standard wykończenia lokalu i stan techniczny elementów wykończenia oceniono jako dobry.</p> <p>Obie nieruchomości lokalowe stanowią własność Mete i Wioletty małż. Bozkurt.</p> <p><u>Zakresem wyceny</u> objęto prawo własności obu ww. nieruchomości lokalowych.</p>	
CEL WYCENY	
Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości lokalowych dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Wioletty Bozkurt (sygn. akt XIV GUp 101/22).	
DATY ISTOTNE DLA WYCENY	
Data określenia stanu nieruchomości:	13 kwietnia 2022 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	20 czerwca 2022 r.
PODEJŚCIE I METODA WYCENY	
Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.	
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO NR 9	
651 000 złotych	
<i>Słownie: sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych</i>	
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – GARAŻU NR G6	
25 000 złotych	
<i>Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych</i>	
HIPOTEKI	
W dziale IV księgi wieczystej KW Nr LD1M/00184309/3, prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr 9, ujawnionych jest 14 hipotek : 1 hipoteka umowna zwykła na rzecz PKO S.A. z siedzibą w Warszawie, 1	

hipoteka umowna kaucyjna na rzecz PKO S.A. oraz 12 hipotek przymusowych (wierzycielami hipotek przymusowych są: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna oraz Skarb Państwa-Prokuratura Okręgowa w Łodzi). Szczegółowy opis ww. hipotek zawiera tabela nr 1 w p. 2.1.1. operatu szacunkowego oraz *Załącznik nr 1* do operatu, zawierający wydruk elektronicznej wersji księgi wieczyste.

W dziale IV księgi wieczyste KW Nr LD1M/00184310/3, prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego nr G6, ujawniona jest **1 hipoteka**: hipoteka przymusowa na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna. Szczegółowy opis ww. hipotek zawiera tabela nr 2 w p. 2.1.2. operatu szacunkowego oraz *Załącznik nr 2* do operatu, zawierający wydruk elektronicznej wersji księgi wieczyste.

Autorka:

Ewa Niewiadomska

SPIS TREŚCI

1. Informacje podstawowe	6
1.1. Przedmiot i zakres wyceny	6
1.2. Cel wyceny	6
1.3. Podstawa formalna wyceny	6
1.4. Podstawy prawne i metodyczne wyceny	6
1.4.1. Podstawy prawne	6
1.4.2. Podstawy metodyczne	6
1.5. Daty istotne dla wyceny	7
1.6. Źródła danych o nieruchomości	7
2. Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych nieruchomości	7
2.1. Stan prawny nieruchomości według ksiąg wieczystych	7
2.1.1. Według księgi wieczystej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego	7
2.1.2. Według księgi wieczystej nieruchomości lokalowej – garażu	10
2.1.3. Według księgi wieczystej nieruchomości gruntowej	12
2.2. Stan nieruchomości według ewidencji gruntów, budynków i lokali	13
2.3. Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości	14
2.4. Ochrona konserwatorska, obszar rewitalizacji	15
2.5. Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość	15
2.6. Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	16
2.7. Stan zagospodarowania terenu	19
2.8. Stan techniczno-użytkowy budynku	20
2.9. Stan techniczno-użytkowy lokalu mieszkalnego nr 9	20
2.10. Stan techniczno-użytkowy lokalu garażu nr G6	21
2.11. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne miasta Łodzi	21
3. Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny	22
3.1. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości lokalowych	22
3.2. Metodyka wyceny nieruchomości lokalowej	23
4. Wycena nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego	24
4.1. Analiza rynku nieruchomości	24
4.2. Określenie wartości nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego	28
4.2.1. Założenia przyjęte do wyceny	28
4.2.2. Opis nieruchomości podobnych	28
4.2.3. Obliczanie wartości lokalu mieszkalnego z udziałem w nieruchomości wspólnej	29
4.2.4. Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej	31
4.2.5. Analiza wyniku i wnioski	31
5. Wycena nieruchomości lokalowej – garażu	32
6. Klauzule i zastrzeżenia	33

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- ZAŁĄCZNIK NR 1** Wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nr 9, KW nr LD1M/00184309/3.
- ZAŁĄCZNIK NR 2** Wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej nieruchomości lokalowej nr G6, KW nr LD1M/00184310/3.
- ZAŁĄCZNIK NR 3** Badanie hipoteczne księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, KW nr LD1M/00165551/5.
- ZAŁĄCZNIK NR 4** Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji lokali z dnia 31 marca 2022 r.
- ZAŁĄCZNIK NR 5** Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji budynków z dnia 31 marca 2022 r.
- ZAŁĄCZNIK NR 6** Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji gruntów z dnia 31 marca 2022 r.
- ZAŁĄCZNIK NR 7** Dokumentacja fotograficzna nieruchomości.
- ZAŁĄCZNIK NR 8** Kopia polisy – ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Informacje podstawowe

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości lokalowe, położone w Łodzi, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy **ul. Łukowej 18**, usytuowanym na działkach ew. nr 109/57, 109/58, 111/18 i 111/19 obręb G-24 o powierzchni 0,9395 ha:

- 1) nieruchomość lokalowa, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr LD1M/00184309/3**, na którą składają się:
 - a. **prawo własności lokalu mieszkalnego** nr 9 o powierzchni użytkowej 89,65 m², usytuowanego na 2. piętrze ww. budynku,
 - b. związany z prawem własności lokalu **udział 8965/593987 części w prawie własności gruntu oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeń**, niesłużących do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali (KW Nr LD1M/00165551/5),
- 2) nieruchomość lokalowa, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr LD1M/00184310/3**, na którą składają się:
 - a. **prawo własności lokalu niemieszkalnego** – garażu nr G6 o powierzchni użytkowej 89,65 m², usytuowanego na parterze ww. budynku,
 - b. związany z prawem własności lokalu **udział 2285/593987 części w prawie własności gruntu oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeń**, niesłużących do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali (KW Nr LD1M/00165551/5).

Zakresem wyceny objęto **prawo własności** obu ww. nieruchomości lokalowych..

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości lokalowych **dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Wioletty Bozkurt** (sygn. akt XIV GUp 101/22).

1.3. Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie z dnia 07.03.2021 r. sporządzenia operatu szacunkowego ww. nieruchomości firmie *EWA NIEWIADOMSKA Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego* z siedzibą w Łodzi przy ul. Sterlinga 27/29 lok. 805, przez syndyka masy upadłości Wioletty Bozkurt – Joanny Gałązki.

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. 2021 r. poz. 1899).
- 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 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1048).
- 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

Powszechne 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:	13 kwietnia 2022 r.
Data określenia stanu nieruchomości:	13 kwietnia 2022 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	20 czerwca 2022 r.
Data sporządzenia wyceny:	20 czerwca 2022 r.

1.6. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta KW nr LD1M/00184309/3 (wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej stanowi *Załącznik 1* do operatu);
- Księga wieczysta KW nr LD1M/00184310/3 (wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej stanowi *Załącznik 2* do operatu);
- Księga wieczysta KW nr LD1M/00165551/5 (badanie hipoteczne księgi wieczystej stanowi *Załącznik nr 3* do operatu);
- Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji lokali z dnia 31 marca 2022 r. (*Załącznik nr 4*);
- Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji budynków z dnia 31 marca 2022 r. (*Załącznik nr 5*);
- Wyciąg ze zbioru danych bazy danych ewidencji gruntów z dnia 31 marca 2022 r. (*Załącznik nr 6*);
- ;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r., zmienione uchwałą nr XIX/735/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 stycznia 2020 r.;
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone 13 kwietnia 2022 (dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 7* do operatu);
- Baza danych WALOR o cenach transakcyjnych nieruchomości na terenie miasta Łodzi, analiza bazy aktów notarialnych w Łódzkim Ośrodku Geodezji.

2. Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych nieruchomości

2.1. Stan prawny nieruchomości według ksiąg wieczystych

2.1.1. Według księgi wieczystej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego

Wyceniana nieruchomość lokalowa nr 9 wpisana jest do księgi wieczystej KW Nr LD1M/00184309/3, 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 lokalowej nr 9 według księgi wieczystej

NR KSIĘGI WIECZYSTEJ	KW Nr LD1M/00184309/3
TYP KSIĘGI:	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	Woj. łódzkie, pow. M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź, dz. Łódź-Górna
Ulica / nr budynku / nr lokalu	Łukowa 18 m. 9
Przeznaczenie lokalu	Lokal mieszkalny
Opis lokalu	Pokój - 4, kuchnia - 1, łazienka - 1, WC - 1, przedpokój - 1, garderoba - 1
Kondygnacja	3,0
Przyłączenie	LD1M/00165551/5
Odrębność	Tak
Pole pow. użytkowej lokalu wraz z pow. pom. przynależnych	89,65 m²
DZIAŁ I-Sp - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Rodzaj prawa	Udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	8965/593987
Nr księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	LD1M/00165551/5
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	35
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	Mete Bozkurt (s. Cabbra i Fatmy) Wioletta Bozkurt (c. Stanisława i Krystyny) w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wpisu	<u>1</u>
Rodzaj wpisu	Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu	Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej objętej ustawową wspólnością majątkową małżeńską z Wiolettą Bozkurt.
Numer wpisu	<u>2</u>
Rodzaj wpisu	Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu	Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej objętej ustawową wspólnością majątkową małżeńską z Mete Bozkurt.
Numer wpisu	<u>3</u>
Rodzaj wpisu	Roszczenie
Treść wpisu	Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
Jednostka samorządu terytorialnego	Miasto Łódź
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Numer hipoteki	<u>1</u>
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna zwykła
Suma, waluta	235 000,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Kredyt
Termin zapłaty	2026-09-20

Inne informacje	Umowa kredytu nr 64 1240 1543 3111 0010 0942 2501
Wierzyciel hipoteczny	Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z Siedzibą w Warszawie V Oddział z Łodzi
Numer hipoteki	2
Rodzaj hipoteki	Hipoteka umowna kaucyjna
Suma, waluta	235 000,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Zmienne odsetki kapitałowe, prowizje oraz inne koszty i należności uboczne od kredytu
Termin zapłaty	2026-09-20
Inne informacje	Umowa kredytu nr 64 1240 1543 3111 0010 0942 2501
Wierzyciel hipoteczny	Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z Siedzibą w Warszawie V Oddział z Łodzi
Numer hipoteki	3
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	1 506 456,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte zarządzeniem zabezpieczenia
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna , Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	4
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	100 000,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Postanowienie o uwzględnieniu zażalenia na postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym i zmianie postanowienia sygn. akt PO II ds.200.2016 z dnia 3 stycznia 2018 r.
Rodzaj zmiany	W polu 4.4.1.2 i 4.4.1.3 zmieniono kwotę hipoteki przymusowej wobec treści postanowienia o uwzględnieniu zażalenia na postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym i zmianie postanowienia sygn. akt PO II ds.200.2016 z dnia 3 stycznia 2018 r.
Wierzyciel hipoteczny	Skarb Państwa-Prokuratura Okręgowa w Łodzi , Łódź, 000000253, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	5
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	180 000,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Postanowienie o uwzględnieniu zażalenia na postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym i zmianie postanowienia sygn. akt PO II ds.200.2016 z dnia 3 stycznia 2018 r.
Rodzaj zmiany	W polu 4.4.1.2 i 4.4.1.3 zmieniono kwotę hipoteki przymusowej wobec treści postanowienia o uwzględnieniu zażalenia na postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym i zmianie postanowienia sygn. akt PO II ds.200.2016 z dnia 3 stycznia 2018 r.
Wierzyciel hipoteczny	Skarb Państwa-Prokuratura Okręgowa w Łodzi , Łódź, 000000253, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	6
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	79 875,13 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna , Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	7
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	365 236,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna , Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

Numer hipoteki	8
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	224 211,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna, Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	9
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	587 449,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna, Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	10
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	634 576,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna, Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	11
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	622 519,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna, Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	12
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	437 833,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna, Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	13
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	218 094,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna, Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa
Numer hipoteki	14
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	129 380,00 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna, Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

2.1.2. Według księgi wieczystej nieruchomości lokalowej – garażu

Wyceniana nieruchomość lokalowa nr G6 wpisana jest do księgi wieczystej **KW Nr LD1M/00184310/3**, 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 2* do operatu.

Tabela 2. Stan prawny nieruchomości lokalowej nr G6 według księgi wieczystej

NR KSIĘGI WIECZYSTEJ	KW Nr LD1M/00184310/3
TYP KSIĘGI:	Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	Woj. łódzkie, pow. M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź, dz. Łódź-Górna
Ulica / nr budynku / nr lokalu	Łukowa 18 garaż G6
Przeznaczenie lokalu	Lokal niemieszkalny
Opis lokalu	Garaż nr G6 - 1
Kondygnacja	0,0
Przyłączenie	LD1M/00165551/5
Odrębność	Tak
Pole pow. użytkowej lokalu wraz z pow. pom. przynależnych	22,85 m²
DZIAŁ I-Sp - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Rodzaj prawa	Udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	2285/593987
Nr księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	LD1M/00165551/5
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	36
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele	Mete Bozkurt (s. Cabbra i Fatmy) Wioletta Bozkurt (c. Stanisława i Krystyny) w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	Inny wpis
Treść wpisu	Wzmianka o wszczęciu egzekucji administracyjnej z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej z wniosku wierzyciela-Skarbu Państwa-Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź - Górna.
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	Roszczenie
Treść wpisu	Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
Jednostka samorządu terytorialnego	Miasto Łódź
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Numer hipoteki	1
Rodzaj hipoteki	Hipoteka przymusowa
Suma, waluta	79 875,13 złotych
Wierzytelność i stosunek prawny	Należności objęte tytułem wykonawczym.
Wierzyciel hipoteczny	Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna, Łódź, 47052020900000, Organ Reprezentujący Skarb Państwa

2.1.3. Według księgi wieczystej nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntowa, w prawie własności której udział ma właściciel wycenianego lokalu, wpisana jest do księgi wieczystej **KW Nr LD1M/00165551/5**, 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. Badanie hipoteczne elektronicznej wersji księgi stanowi *Załącznik Nr 3* do operatu.

Tabela 3. Stan prawny nieruchomości gruntowej według księgi wieczystej

NR KSIĘGI WIECZYSTEJ	KW Nr LD1M/00165551/5			
TYP KSIĘGI:	Nieruchomość gruntowa			
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Działki ewidencyjne				
Numer działki	109/57	111/18	111/19	109/58
Obręb ewidencyjny	G-24			
Położenie	Woj. łódzkie, pow. M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź, dz. Łódź-Górna			
Ulica	Łukowa 18b; Łukowa 18; Łukowa 18a; Łukowa 16b; Łukowa 16; Łukowa 16a; Łukowa 14			
Sposób korzystania	B - tereny mieszkaniowe			
Przyłączenie	/00109218/		/00079577/	
Obszar całej nieruchomości	0,9395 ha			
-	Budynki			
-	1			
Położenie	Woj. łódzkie, pow. M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź, dz. Łódź-Górna			
Nazwa ulicy, nr porządkowy budynku	Łukowa 14			
Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny			
Odrębność	Nie			
Informacja o wyodrębnionych lokalach	Ujawniono informację o 21 wyodrębnionych lokalach, w tym 8 garażach.			
-	2			
Położenie	Woj. łódzkie, pow. M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź, dz. Łódź-Górna			
Nazwa ulicy, nr porządkowy budynku	Łukowa 16			
Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny			
Odrębność	Nie			
Informacja o wyodrębnionych lokalach	Ujawniono informację o 21 wyodrębnionych lokalach, w tym 10 garażach.			
-	3			
Położenie	Woj. łódzkie, pow. M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź, dz. Łódź-Górna			
Nazwa ulicy, nr porządkowy budynku	Łukowa 16A			
Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny			
Odrębność	Nie			
Informacja o wyodrębnionych lokalach	Ujawniono informację o 9 wyodrębnionych lokalach, w tym 4 garażach.			
-	4			
Położenie	Woj. łódzkie, pow. M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź, dz. Łódź-Górna			
Nazwa ulicy, nr porządkowy budynku	Łukowa 18B			
Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny			
Odrębność	Nie			

Informacja o wyodrębnionych lokalach	Ujawniono informację o 19 wyodrębnionych lokalach, w tym 6 garażach i 4 lokalach usługowych.
-	5
Położenie	Woj. łódzkie, pow. M. Łódź, gmina Łódź M., Łódź, dz. Łódź-Górna
Nazwa ulicy, nr porządkowy budynku	Łukowa 18
Przeznaczenie budynku	Budynek mieszkalny
Odrębność	Nie
Informacja o wyodrębnionych lokalach	Ujawniono informację o 22 wyodrębnionych lokalach, w tym: o <u>lokalu mieszkalnym nr 9</u> , stanowiącym przedmiot wyceny, 8 garażach (w tym o <u>garażu nr G6</u> , stanowiącym przedmiot wyceny) oraz o 4 lokalach usługowych.
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
-	Brak wpisów.
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Właściciele	Gmina Miejska Łódź – udział 10757/593987
Właściciele wyodrębnionych lokali	Ujawniono wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przysługujące właścicielom 118 wyodrębnionych lokali, w tym: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Udziału związanego z prawem własności lokalu nr 9 w budynku 7, wpisanym do KW Nr LD1M/00184309/3, równego 8965/593987 (nr udziału w prawie: 35), ▪ Udziału związanego z prawem własności garażu nr 6 w budynku 7, wpisanym do KW Nr LD1M/00184310/3, równego 2285/593987 (nr udziału w prawie: 36).
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	Ograniczone prawo rzeczowe
Treść wpisu	Nieodpłatne, na czas nieoznaczony prawo użytkowania objętej tą księgą nieruchomości z tym, że wykonywanie tego prawa <u>ograniczone jest do części tej nieruchomości zajętej pod lokalizację przyłącza gazowego średniego ciśnienia PE Dn 32 mm</u> przebiegającego przez działki gruntu nr 109/57, 111/18, 111/19, 109/58, stosownie do szkicu inwentaryzacji urządzeń podziemnych sieci gazowej średniego ciśnienia PE Dn 32 mm stanowiący załącznik do aktu notarialnego.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną	Mazowiecka Spółka Gazownictwa Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie Oddział Gazownia Łódzka z siedzibą w Łodzi
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
-	Brak wpisów.

2.2. Stan nieruchomości według ewidencji gruntów, budynków i lokali

Według wyciągu ze zbioru danych bazy danych ewidencji lokali Łódzkiego Ośrodka Geodezji z dnia 31 marca 2022 r. (Załącznik nr 4), przedmiotowy **lokal mieszkalny nr 9** położony jest na 3. kondygnacji (2. piętrze) budynku przy **ul. Łukowej 18**, składa się z 5 izb i zajmuje powierzchnię 89,65 m². Powierzchnia nieruchomości gruntowej, udział w której mają właściciele nieruchomości, wynosi 0,9395 ha. Jako dokument własności nieruchomości wskazano księgę wieczystą KW Nr LD1M/00184309/3.

Według wyciągu ze zbioru danych bazy danych ewidencji lokali Łódzkiego Ośrodka Geodezji z dnia 31 marca 2022 r. (Załącznik nr 4), przedmiotowy **lokal niemieszkalny nr 6G** położony jest na 1. kondygnacji (parterze) budynku przy **ul. Łukowej 18** i zajmuje powierzchnię 22,85 m². Udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem to 2285/593987, zaś powierzchnia nieruchomości gruntowej, której ww. udział dotyczy, wynosi 0,9395 ha. Jako dokument własności nieruchomości wskazano księgę wieczystą KW Nr LD1M/00184309/3.

Zgodnie z wyciągiem ze zbioru danych bazy danych ewidencji budynków Łódzkiego Ośrodka Geodezji z dnia 31 marca 2022 r. (Załącznik nr 5), wyceniany lokal mieszkalny i lokal niemieszkalny, położony jest w murowanym budynku mieszkalnym wielorodzinnym o 3 kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonym, wybudowanym w 2007 r. Powierzchnia zabudowy budynku to 507 m², powierzchnia użytkowa – 1012 m². Liczba lokali w budynku ogółem wynosi 22 (wszystkie lokale ujawnione).

Zgodnie z wyciągiem ze zbioru danych bazy danych ewidencji gruntów Łódzkiego Ośrodka Geodezji z dnia 31 marca 2022 r. (Załącznik nr 6), nieruchomość objęta KW Nr LD1M/00165551/5, oznaczona jako działki ew. nr 109/57, 109/58, 111/18 i 111/19, znajdująca się we współwłasności właściciela wycenianych nieruchomości lokalowych, zlokalizowana jest w obrębie G-24 jednostki ewidencyjnej Łódź-Górna przy **ul. Łukowej 18**, zajmuje powierzchnię **0,9395 ha**. Działki nr 109/57, 109/58 i 111/18 oznaczone są jako użytek B (tereny mieszkaniowe), działka nr 111/18 – jako powierzchnia 111/19 – jako użytek Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy).

2.3. Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

Zapisy księgi wieczystej nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego) nr 9 są zgodne z zapisami ewidencji lokali w zakresie danych adresowych lokalu, jego powierzchni użytkowej, układu funkcjonalnego i położenia na piętrze.

Zapisy księgi wieczystej nieruchomości lokalowej (garażu) nr G6 są zgodne z zapisami ewidencji lokali w zakresie danych adresowych lokalu, jego powierzchni użytkowej i układu funkcjonalnego. W księdze wieczystej błędnie podano kondygnację, na której położony jest wyceniany garaż – zamiast kondygnacji 1. (parteru) wskazano kondygnację 0,0 (zapis wymaga korekty).

Nieruchomość lokalowa nr 9 (lokal mieszkalny) obciążona jest ograniczeniem w rozporządzaniu nieruchomością, polegającym na zakazie zbywania i obciążania tejże nieruchomości oraz roszczeniem Miasta Łódź o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Podstawą wpisu ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością jest postanowienie o uwzględnieniu zażalenia na postanowienie Prokuratury Okręgowej w Łodzi o zabezpieczeniu majątkowym i zmiana postanowienia z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie przeciwko Mete Bozkurt i przeciwko Wioletcie Bozkurt (sygn. akt PO II Ds.100.2016, 03.01.2018 r.).

Nieruchomość lokalowa nr G6 (lokal niemieszkalny) obciążona jest roszczeniem Miasta Łódź o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ponadto, w dziale III księgi wieczystej ujawniono wzmiankę o wszczęciu egzekucji administracyjnej z nieruchomości uregulowanej w niniejszej księdze wieczystej z wniosku wierzyciela – Skarbu Państwa - Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź – Górna.

W dziale IV księgi wieczystej KW Nr LD1M/00184309/3, prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr 9, ujawnionych jest **14 hipotek**: 1 hipoteka umowna zwykła na rzecz PKO S.A. z siedzibą w Warszawie, 1 hipoteka umowna kaucyjna na rzecz PKO S.A. oraz 12 hipotek przymusowych (wierzycielami hipotek przymusowych są: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna oraz Skarb Państwa-

Prokuratura Okręgowa w Łodzi). Szczegółowy opis ww. hipotek zawiera tabela nr 1 w p. 2.1.1. operatu szacunkowego oraz *Załącznik nr 1* do operatu, zawierający wydruk elektronicznej wersji księgi wieczystej.

W dziale IV księgi wieczystej KW Nr LD1M/00184310/3, prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego nr G6, ujawniona jest **1 hipoteka**: hipoteka przymusowa na rzecz Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Górna. Szczegółowy opis ww. hipotek zawiera tabela nr 2 w p. 2.1.2. operatu szacunkowego oraz *Załącznik nr 2* do operatu, zawierający wydruk elektronicznej wersji księgi wieczystej.

2.4. Ochrona konserwatorska, obszar rewitalizacji

Nieruchomość nie jest objęta jest ani gminną ewidencją zabytków, ani rejestrem zabytków.

Nieruchomość nie leży w granicach obszaru zdegradowanego/rewitalizacji miasta Łodzi, wyznaczonego Uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r.

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

Na dzień wyceny, obszar, na którym położone są wyceniane nieruchomości, **nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

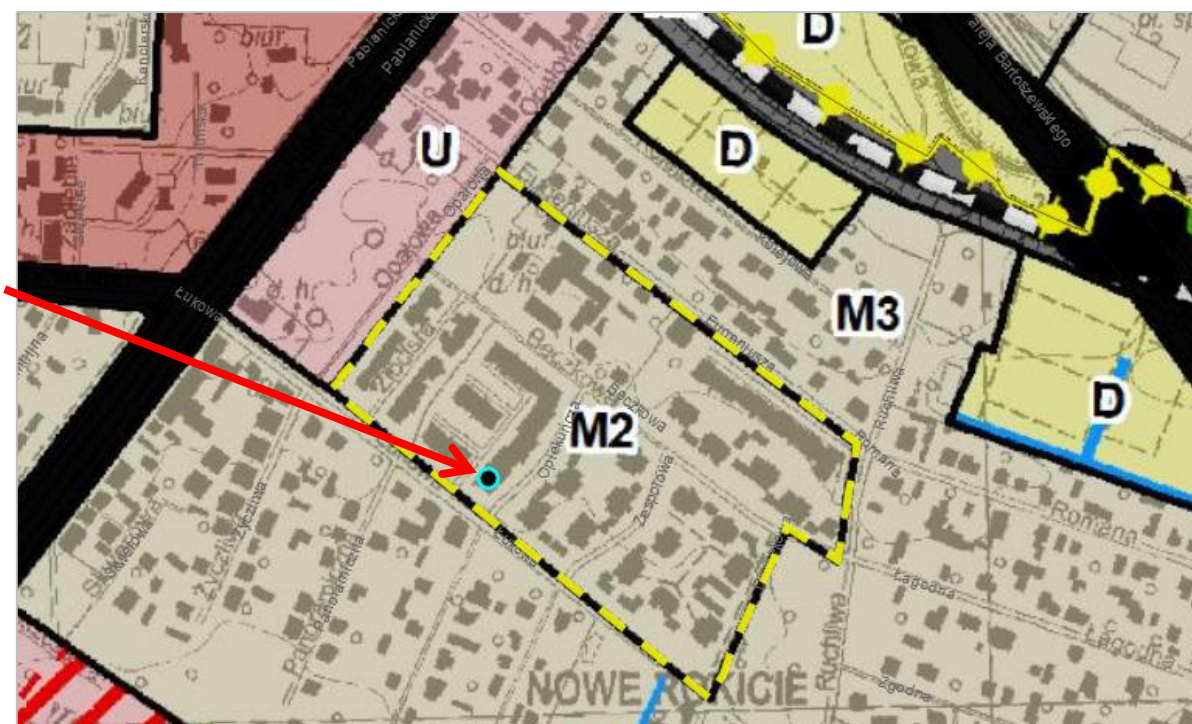
Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na dzień wyceny na analizowanym terenie obowiązuje "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi", przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r., zmienione uchwałą nr XIX/735/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 stycznia 2020 r. Według zapisów studium, przedmiot wyceny położony jest na terenie oznaczonym jako **M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej.** Tereny oznaczone symbolem M2 są to *obszary zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej o wysokiej intensywności oraz z udziałem zabudowy wielorodzinnej wpisującej się w kontekst osiedli domów jednorodzinnych (niewysokie budynki o nieznacznej powierzchni w obrysie zewnętrznym i niewielkiej ilości mieszkań).*

Dopuszczalna funkcja w studium dla terenów oznaczonych symbolem „M2” to *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej do 8 mieszkań w budynku, usługowej.* Studium dopuszcza również z ograniczeniami zabudowę usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m².

.

.



Rysunek 1. Fragment rysunku studium z zaznaczeniem przedmiotu wyceny

Źródło: mapa.lodz.pl

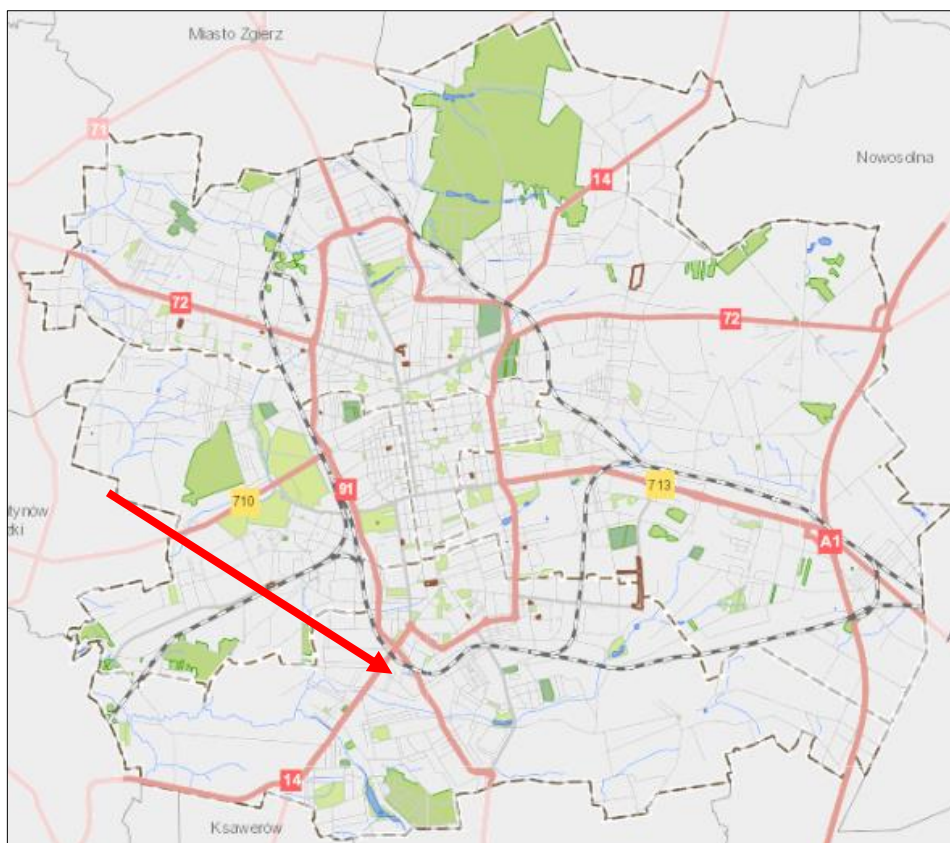
Faktyczny aktualny sposób wykorzystywania nieruchomości jest zgodny z zapisami studium.

2.6. Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo

Lokal mieszkalny i garaż, będące przedmiotem wyceny, położone są w Łodzi, w dawnej dzielnicy Łódź-Górna, w obrębie G-24 w północnej części osiedla Ruda Pabianicka, w budynku zlokalizowanym w kwartale ulic:

- od północy – ul. Bączkowej,
- od zachodu – ul. Opalowej,
- od południa – ul. Łukowej,
- od wschodu – ul. Dźwiękowej.

Odległość nieruchomości od ścisłego centrum Łodzi, rozumianego jako skrzyżowanie ul. Piotrkowskiej i al. Mickiewicza/al. Piłsudskiego, wynosi ok. 5,2 km, zaś od Placu Wolności – ok. 7,6 km. Lokalizację przedmiotu wyceny na mapie miasta Łodzi ilustruje rysunek nr 2.



Rysunek 2. Lokalizacja nieruchomości na planie miasta Łodzi

Źródło: gis2.mapa.lodz.pl

Ruda Pabianicka to osiedle w południowej części Łodzi, powstałe z dawnego podłódzkiego miasta o tej samej nazwie, włączonego w granice stolicy województwa w 1946 r., zamieszkiwane obecnie przez ok. 11 tysięcy ludzi. Głównymi ciągami komunikacyjnymi osiedla są: ulica Pabianicka, stanowiąca jednocześnie jego zachodnią granicę oraz ulica Rudzka, przecinająca Rudę w kierunku z północnego wschodu (od ul. Pabianickiej) na południowy zachód (do granicy miasta).

W południowej części Rudy Pabianickiej, przy granicy Łodzi z gminą Rzgów, rozciągają się tereny ok. 65-hektarowego lasu Ruda-Popioły, stanowiącego na przełomie wieków XIX i XX popularne miejsce wypoczynku łódzkich fabrykantów, po których pozostały – w większości popadające dzisiaj w ruinę – okazałe wille letniskowe. Oprócz zabytkowych willi, na terenie lasu znajduje się Ośrodek Wczesnej Rehabilitacji Kardiologicznej oraz rozproszona zabudowa mieszkalna jednorodzinna w zróżnicowanym wieku, w tym zabudowa o charakterze rezydencjonalnym. Uchwałą nr LVIII/1104/09 z dnia 27 maja 2009 r. Rada Miejska w Łodzi utworzyła zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Ruda Willowa” o powierzchni ok. 225,23 ha, mający na celu ochronę cennego krajobrazu naturalnego i kulturowego fragmentu doliny górnego odcinka Neru oraz przylegającego do niego kompleksu leśnego. W granicach zespołu, oprócz lasu Ruda-Popioły znalazły się również tereny po zachodniej stronie ulicy Rudzkiej, otaczające Stawy Stefańskiego. Stawy Stefańskiego otacza teren Parku 1 Maja, ze ścieżkami rowerowymi i spacerowymi, placem zabaw i miejscem do jazdy na *wake boardzie*. Wokół parku znajduje się rozproszona zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz powstałe w XXI w. osiedla: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących i w zabudowie szeregowej oraz osiedle budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Villa Park” przy ul. Rudzkiej. Oprócz typowej zabudowy jednorodzinnej w zróżnicowanym wieku, na zachód od ul. Rudzkiej znajdują się liczne gospodarstwa ogrodnicze, hodujące kwiaty i inne rośliny ogrodowe.

Tereny na północ od opisanego powyżej zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, znajdujące się na obszarze ograniczonym ulicami: Przestrzenną (od południa), Rudzką i Pabianicką (od zachodu) oraz

Kolejową (od północy), są zdominowane przez zabudowę mieszkalną jednorodzinną, z kilkoma skupiskami zabudowy usługowej i produkcyjnej. Budynki mieszkalne w północnej części Rudy Pabianickiej pochodzą z różnych okresów: od obiektów przedwojennych, przez liczne budynki typu „polska kostka” z lat 60.-70. XX w., po współczesną zabudowę z ostatniego 20-lecia. W centrum osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych znajduje się Rudzka Góra – wzniesienie o wysokości 230 m n. p. m. z kompleksem rekreacyjnym.

W okolicy ulic: Łupkowej, Beczkowej, Życzliwej i Eugeniusza, wśród opisanej wyżej zabudowy jednorodzinnej, znajduje się enklawa budynków mieszkalnych wielorodzinnych o niskiej intensywności. Są to budynki powstałe po 1995 r. Na poziomie parteru większości z nich znajdują się garaże (indywidualne lokale), w niektórych dodatkowo lokale usługowe. Budynki te nie są wyposażone w dźwigi osobowe. Wyceniane nieruchomości położone są w centrum ww. skupiska budynków mieszkalnych wielorodzinnych, między ul. Opałową a ul. Opiekuńczą.

Zaplecze handlowo-usługowe Rudy Pabianickiej jest średnio rozwinięte i ma charakter lokalny. Wyjątek stanowi północna część osiedla, najkorzystniej usytuowana względem centrum miasta. Na odcinku pomiędzy ul. Łukową a ul. Eugeniusza, po obu stronach ul. Pabianickiej znajdują się sklepy popularnych sieci handlowych: *Lidl*, *Biedronka* i *Dino* oraz stacja benzynowa. Uzupełnienie lokalnej oferty handlowo-usługowej stanowią lokale użytkowe w parterach okolicznych budynków mieszkalnych, usytuowanych wzdłuż ul. Pabianickiej oraz wzdłuż ul. Opiekuńczej (m.in. na parterze budynku, w którym położona jest wyceniana nieruchomość). W sąsiedztwie osiedla Ruda Pabianicka zlokalizowane jest także jedno z największych centrów handlowych Łodzi – „Port Łódź”, oddalone o ok. 3 km na południowy zachód od przedmiotu wyceny (niespełna 10 minut jazdy samochodem).

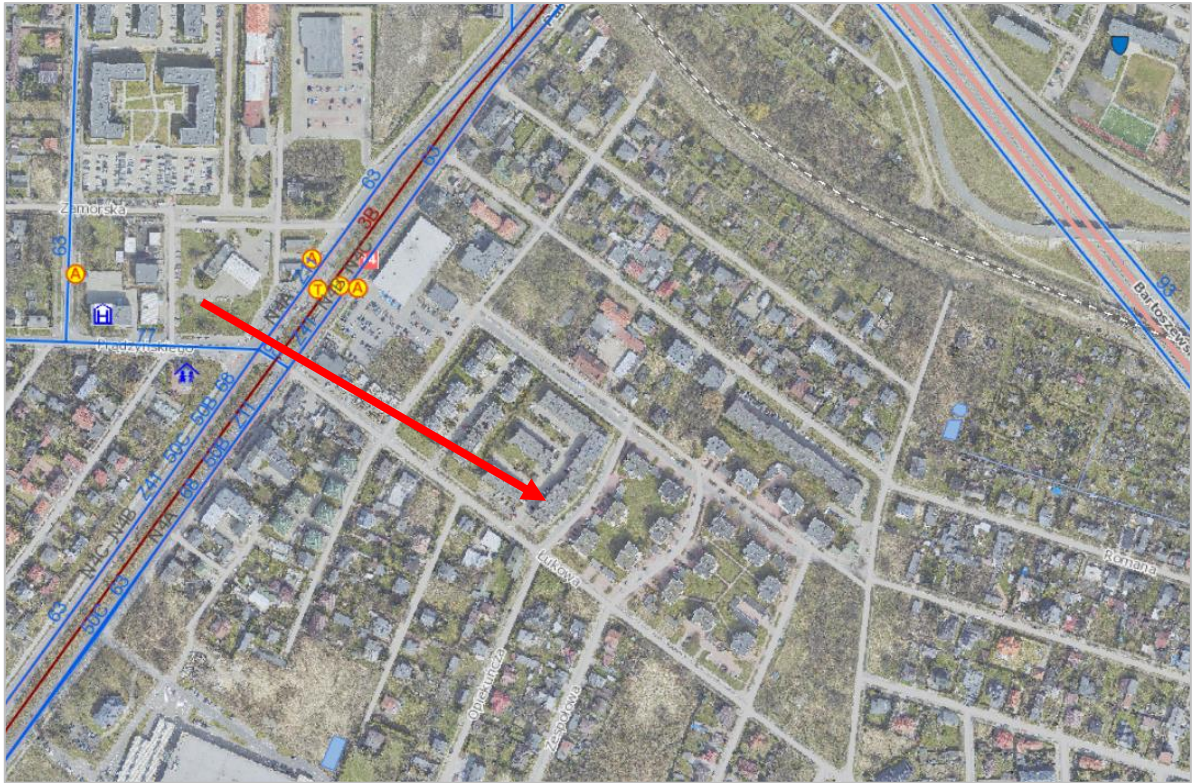
W obrębie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wschód od ul. Rudzkiej i na południe od ul. 3 Maja znajdują się dwie szkoły podstawowe oraz kilka przedszkoli (publicznych i prywatnych). Mieszkańcy północnej części Rudy Pabianickiej mogą ponadto korzystać z placówek oświatowych i opiekuńczych na sąsiednim Rokiciu.

Komunikacja publiczna w północnej części Rudy Pabianickiej, w której położony jest przedmiot wyceny, kursuje przede wszystkim wzdłuż ul. Pabianickiej. Przy Pabianickiej zatrzymują się tramwaje linii nr 11B i 17, autobusy linii dziennych nr 63, 50B, 50C i 68 oraz autobusy linii nocnych N4.

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

Tabela 4. Odległość przedmiotu wyceny od głównych wyznaczników dobrego otoczenia dla funkcji mieszkaniowej

Wyznaczniki dobrego otoczenia dla funkcji mieszkaniowej	Odległość	Charakterystyka szczegółowa
Sklep spożywczy	bezpośrednie sąsiedztwo	Sklep na parterze budynku mieszkalnego. Sklep sieci <i>Dino</i> – ok. 230 m.
Przedszkole i żłobek	ok. 350 m	Prywatne, przy ul. Prądyńskiego.
Szkoła podstawowa	ok. 1,3-1,5 km	Trzy różne publiczne szkoły podstawowe.
Przychodnia ochrony zdrowia, szpital	ok. 430 m	Przychodnia przy ul. Zagłębie.
Przystanek komunikacji miejskiej	ok. 350 m	Autobusowy i tramwajowy, ul. Pabianicka.
Park, tereny rekreacyjne	ok. 1,2 km	Park Sielanka na Nowym Rokiciu.



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

Źródło: gis2.mapa.lodz.pl

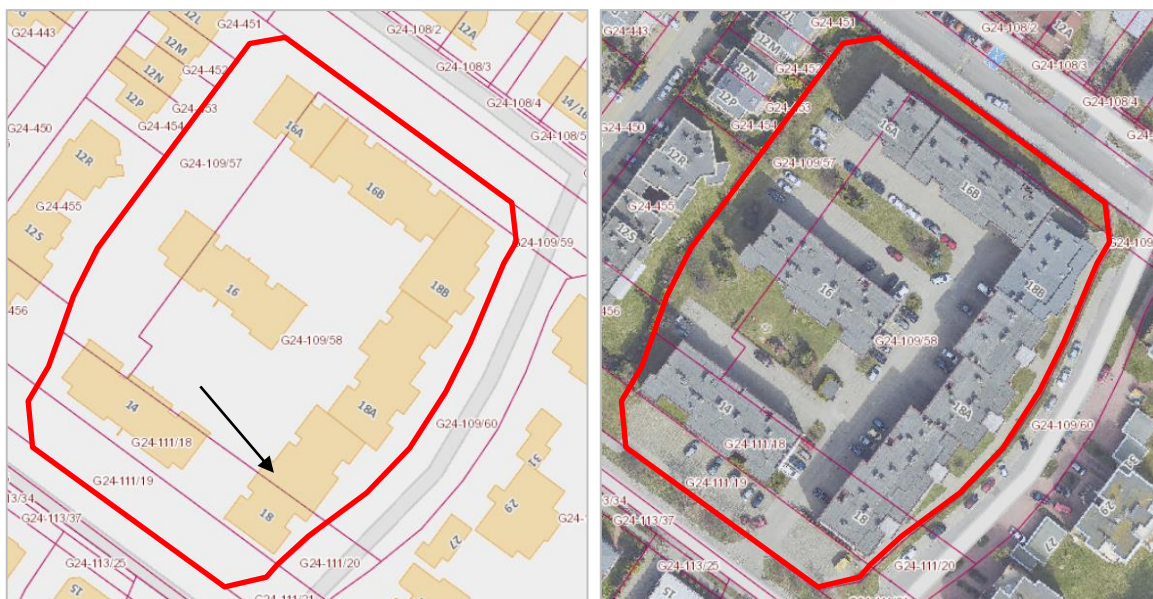
Opisane wyżej czynniki, tj. dobra lokalizacja względem centrum miasta, korzystne skomunikowanie z centrum zarówno samochodem jak i komunikacją zbiorową oraz dobry dostęp do infrastruktury społecznej i handlowo-usługowej, sprawiają, że zarówno lokalizację w skali miasta jak i otoczenie nieruchomości należy ocenić jako wspierające dla funkcji mieszkaniowej.

2.7. Stan zagospodarowania terenu

Grunt, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym leżą wyceniane lokale i których współwłaścicielami w części ułamkowej są właściciele wycenianych nieruchomości, oznaczony jest jako działki ew. nr 109/57, 109/58, 111/18 i 111/19 o łącznej powierzchni **9 395 m²**. Teren ma kształt regularnego wielokąta, oznaczonego na rysunku nr 4 czerwonym konturem. Działki zabudowane są 7 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w tym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, usytuowanym w południowo-wschodniej części opisywanego terenu.

Teren części nieruchomości (działek nr 109/57, 109/58 i 111/18, zabudowanych kompleksem 7 budynków) jest ogrodzony. Wjazd na jej teren odbywa się poprzez otwieraną automatycznie bramę wjazdową, zlokalizowaną od strony ul. Łukowej. Furtka na teren osiedla otwierana jest domofonem. Grunt niezabudowany w granicach nieruchomości urządzone jest przede wszystkim jako drogi wewnętrzne i miejsca parkingowe dla mieszkańców, utwardzone kostką betonową. Tereny nieutwardzone zagospodarowano jako osiedlowe tereny zielone (trawniki z roślinnością ozdobną, niewielki plac zabaw dla dzieci).

Działka nr 111/19, leżąca wzdłuż ul. Łukowej, znajduje się poza ogrodzeniem ww. kompleksu. Działka ta jest niemal w całości utwardzona kostką betonową (pełną i ażurową) i pełni funkcję parkingu dla samochodów osobowych.



Rysunek 4. Stan zagospodarowania terenu działek ew. nr 109/57, 109/58, 111/18 i 111/19

Źródło: gis2.mapa.lodz.pl

Opisana nieruchomość ma **bezpośredni dostęp do drogi publicznej** – ul. Łukowej (droga gminna) – poprzez działkę nr 111/19. Ulica Łukowa to droga jednojezdniowa, dwukierunkowa o nawierzchni z trylinki.

W sąsiedztwie nieruchomości przebiegają następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodna, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowa, telekomunikacyjna.

2.8. Stan techniczno-użytkowy budynku

Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal, jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o 3 kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonym, wybudowanym w 2007 r. w technologii mieszanej (ściany murowane, stropy prefabrykowane). Na parterze od strony zachodniej znajdują się garaże, od strony wschodniej – lokale użytkowe. Na pozostałych kondygnacjach mieszczą się lokale mieszkalne.

Komunikację pionową w budynku zapewniają 2 klatki schodowe, do których wejścia zlokalizowane są od strony zachodniej. Schody i spoczniki na klatkach schodowych wykończone są płytkami ceramicznymi, ściany malowane, stolarka okienna w ramach z PVC, drzwi wejściowe w ramach aluminiowych. Budynek nie jest wyposażony w dźwig osobowy. 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, ciepłej wody użytkowej, domofonową.

Dokumentacja fotograficzna budynku stanowi *Załącznik nr 7* do operatu.

2.9. Stan techniczno-użytkowy lokalu mieszkalnego nr 9

Lokal mieszkalny nr 9 przy ul. Łukowej 18 usytuowany jest na **2. piętrze** opisanego wyżej budynku. Lokal składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki z WC, pom. gospodarczego. Kuchnia połączona jest z salonem, pozostałe pomieszczenia są w pełni rozkładowe (dostępne bezpośrednio z przedpokoju). Do lokalu od strony wschodniej przylega przestronny taras (o pow. ok. 23,5 m², dostępny z salonu), od strony zachodniej – balkon (dostępny z jednego z pokoi).

Powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi **89,65 m²**, wysokość pomieszczeń w lokalu: ok. **2,67 m**.

Wykończenie lokalu na dzień oględzin było następujące:

- Posadzki: w pokojach panele podłogowe lub parkiet, w przedpokoju, łazience, kuchni oraz na tarasie i balkonie – płytki ceramiczne,
- Ściany: malowane (wykonane gładzie) lub wykończone tynkami ozdobnymi, w pokoju dzieciennym tapety, w salonie z kuchnią fragmenty ścian wyłożone kamieniem ozdobnym; w łazience i nad blatami roboczymi w kuchni płytki ceramiczne imitujące kamień;
- Sufity: malowane (wykonane gładzie), we wszystkich pomieszczeniach poza pomieszczeniem gospodarczym fragment sufitu stanowią sufity podwieszane z płyt g-k, pełniące funkcję ozdobną;
- Okna w ramach z PVC,
- Stolarka drzwiowa współczesnego typu z naświetlami, do łazienki drzwi pełne.

Wyposażenie łazienki stanowią: miska ustępowa stojąca ze stelażem podtynkowym, wanna, szafka z umywalką. Wyposażenie kuchni (sprzęty w stałej zabudowie): lodówka, zmywarka, piekarnik, okap, płyta grzewcza. Grzejniki w lokalu panelowe.

Ogólny standard wykończenia lokalu mieszkalnego oceniono jako **dobry**, typowy dla pierwszej dekady XXI w. Elementy wykończenia posadzek i ścian oraz wyposażenie kuchni i łazienki są dobrej jakości. Stan techniczny lokalu jest dobry – lokal nadaje się do zamieszkania bez ponoszenia dodatkowych nakładów na remont.

Dokumentacja fotograficzna lokalu według stanu aktualnego na dzień oględzin stanowi *Załącznik nr 7* do operatu.

2.10. Stan techniczno-użytkowy lokalu garażu nr G6

Lokal niemieszkalny nr G6 (garaż) przy ul. Łukowej 18 usytuowany jest na **parterze** opisanego w p. 2.8. budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Jest to pomieszczenie jednoprzestrzenne, z wydzielonym pomieszczeniem gospodarczym o głębokości ok. 1,5 m (pom. wydzielone ścianką, bez drzwi).

Wjazd do garażu ogranicza segmentowa brama wjazdowa, zlokalizowana w zachodniej ścianie budynku mieszkalnego. Posadzka garażu wykończona jest płytkami ceramicznymi, ściany i sufit są otynkowane, malowane.

Dokumentacja fotograficzna garażu według stanu aktualnego na dzień oględzin stanowi *Załącznik nr 7* do operatu.

2.11. Uwarunkowania społeczno-ekonomiczne miasta Łodzi

Łódź to trzecie pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce. Według stanu na koniec grudnia 2021 roku zamieszkiwało w nim 664,1 tys. ludzi, co stanowiło ok. 27,5% 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 2022 r. wyniosło 6100,21 zł i wzrosło w stosunku do marca poprzedniego roku o 9,9%. W okresie od stycznia do marca 2022 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie wyniosło 5972,17 zł i było o 10,2% wyższe niż w analogicznym okresie 2021 r. W okresie trzech pierwszych miesięcy 2022 r. najwyższe wynagrodzenia otrzymywali pracujący w przedsiębiorstwach sklasyfikowanych w sekcji informacja i komunikacja (9856,28 zł). Wynagrodzenia te były wyższe od przeciętnego o 65%. Najniższe wynagrodzenia odnotowano w sekcjach: zakwaterowanie i gastronomia (3668,39 zł) oraz administrowanie i działalność wspierająca (4332,12 zł). Stopa bezrobocia w Łodzi w końcu kwietnia 2022 r. wyniosła 5,9% (w województwie łódzkim – 5,6 %, w kraju – 5,2%).

3. Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny

3.1. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości lokalowych

Ze względu na cel wyceny oraz ze względu na fakt, że prawo własności wycenianych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej może być przedmiotem sprzedaży, a podobne nieruchomości występują na rynku, w procesie wyceny zostanie określona **wartość rynkowa**.

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 wycenianych nieruchomości, ich stan prawny, uwarunkowania planistyczne oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, stwierdzono, że wartość wycenianych nieruchomości lokalowych 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.

W przypadku przedmiotu wyceny, **przedmiotami odrębnej sprzedaży mogą być:**

- nieruchomość lokalowa, na którą składa się lokal mieszkalny nr 9 oraz związany z nim udział e nieruchomości wspólnej,
- nieruchomość lokalowa, na którą składa się lokal niemieszkalny (garaż) nr G6 oraz związany z nim udział e nieruchomości wspólnej.

Prawo własności każdego z ww. lokali oraz związanych z nimi udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej stanowią nierozdzielalną całość (udziały w gruncie i w budynkach mieszkalnych nie mogą stanowić odrębnego od lokali przedmiotu obrotu rynkowego).

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.

Hipoteki, obciążające nieruchomości, opisano w tabelach nr 1 i 2 w p. 2.1.1. i 2.1.2. operatu szacunkowego (szczegóły hipotek zawierają również wydruki z elektronicznych wersji ksiąg wieczystych, stanowiące Załączniki nr 1 i 2 do operatu). Hipoteki nie mają wpływu na wartość rynkową wycenianych nieruchomości lokalowych.

3.2. Metodyka wyceny nieruchomości lokalowej

Z uwarunkowań prawnych opisanych w punkcie 3.1 wynika, iż wartość rynkową wycenianych 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 przedmiotowych 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.

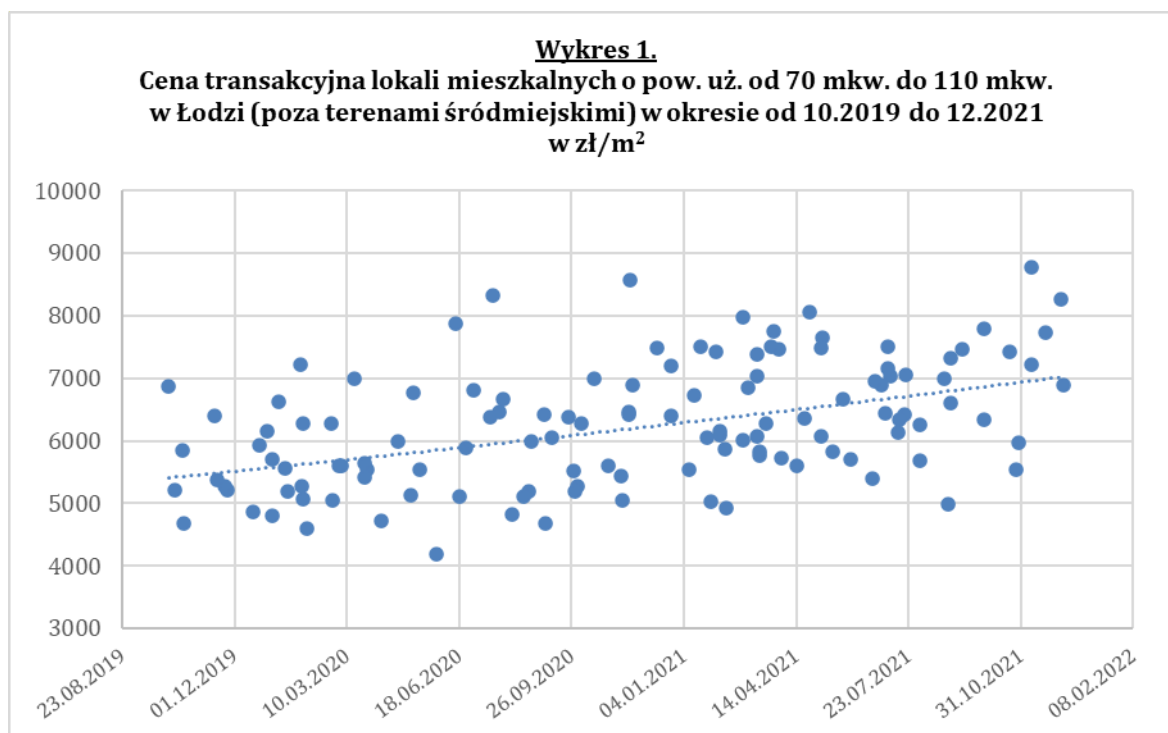
4. Wycena nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego

4.1. Analiza rynku nieruchomości

Dla potrzeb wyceny badaniem objęto rynek lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 70 m² do 110 m², stanowiących odrębny przedmiot własności, położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wybudowanych po 1990 r., położonych w Łodzi, poza terenami śródmiejskimi. Badanie transakcji obejmowało okres od października 2019 r. do dnia wyceny.

Odnotowano łącznie **143 transakcje**, spełniające powyższe kryteria, wśród których cena minimalna (po odrzuceniu cen skrajnie niskich i skrajnie wysokich, niespełniających definicyjnych warunków typowej ceny rynkowej oraz transakcji nierynkowych) wyniosła 4 200 zł/m², zaś cena maksymalna – 8 772 zł/m² (średnio: 6 250 zł/m²). Należy podkreślić, że występuje ok. 5-miesięczne opóźnienie między datą zawarcia transakcji nieruchomościami na analizowanym terenie a udostępnieniem danych o transakcji przez Łódzki Ośrodek Geodezji, co oznacza, że podana powyżej liczba transakcji dotyczy *de facto* 27 miesięcy (co przekłada się na niespełna 5,3 transakcji dużymi lokalami mieszkalnymi miesięcznie).

Ze względu na długi okres badania cen transakcyjnych na zdefiniowanym powyżej rynku, zachodzi konieczność analizy, czy w danym segmencie rynku mieszkaniowego w Łodzi w okresie od IV kwartału 2019 r. do dnia wyceny doszło do zmian poziomu cen transakcyjnych na skutek upływu czasu. Poniższy wykres nr 1 sugeruje występowanie rosnącego trendu czasowego.



W celu dokonania aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny, przeprowadzono następującą procedurę obliczeniową:

- 1) obliczono średnie ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych dla poszczególnych kwartałów, objętych analizą,
- 2) na podstawie średnich kwartalnych cen transakcyjnych wyznaczono równanie trendu wzrostu cen transakcyjnych w czasie,
- 3) na podstawie otrzymanego równania trendu dokonano estymacji średnich cen transakcyjnych w poszczególnych kwartałach od IV kw. 2019 r. do IV kw. 2021 r. oraz prognozowanej ceny transakcyjnej dla I kw. 2022 r.,
- 4) na podstawie estymowanych średnich kwartalnych cen transakcyjnych i prognozowanej średniej dla I kw. 2022 r. obliczono kwartalne wskaźniki wzrostu cen transakcyjnych,
- 5) dokonano aktualizacji cen transakcyjnych w poszczególnych kwartałach przy wykorzystaniu obliczonych w powyższy sposób kwartalnych wskaźników wzrostu cen transakcyjnych.

Po aktualizacji cen na skutek upływu czasu, cena minimalna w analizowanym segmencie rynku wyniosła **4 781 zł/m²**, zaś cena maksymalna – **9 229 zł/m²** (średnio: 6 837 zł/m²).

Największą popularnością na rynku lokalnym w badanym okresie cieszyły się lokale 3-pokojowe, będące przedmiotem 54% zawartych transakcji. Ok. 36% uczestników rynku nabyło lokale 4-pokojowe, zaś ok. 6% - lokale 2-pokojowe.

Niespełna 49%, będących przedmiotem obrotu w badanym okresie, to lokale o powierzchni od 70 m² do 79 m². Ok. 26% to lokale nieznacznie większe, tj. od 80 m² do 89 m². W pozostałych grupach powierzchni rozkład liczby transakcji kształtował się na podobnym poziomie. Łącznie lokale o powierzchni od 90 m² do 110 m² stanowiły ok. ¼ badanego segmentu rynku.

Tabela 5. Układ funkcjonalny lokali mieszkalnych w poszczególnych przedziałach powierzchniowych i ich średnia cena transakcyjna (po odrzuceniu cen skrajnych i transakcji nierynkowych)

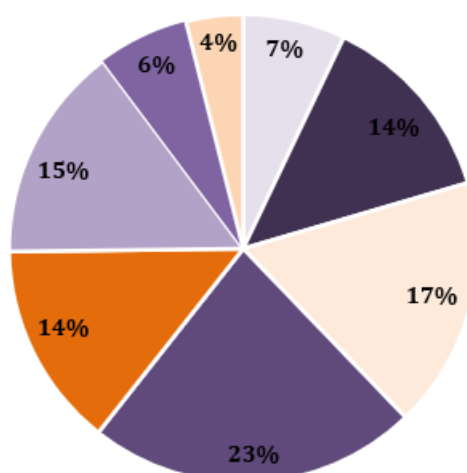
Powierzchnia użytkowa lokali [m ²]	Liczba transakcji	Lokale 2-pok.	Lokale 3-pok.	Lokale 4-pok.	Lokale 5-pok.	Lokale 6-pok.	Średnia zaktualizowana cena transakcyjna lokalu [zł/m ²]
70-79	62	3	52	7			6 878,55
80-89	33	3	11	19			6 820,56
90-99	12		2	9	1		7 213,69
100-109	9	2	1	6			6 309,09
110-120	11		3	5	2	1	6 676,66
Suma:	127	8	69	46	3	1	6 837,30

Zróznicowanie cen transakcyjnych na rynku nieruchomości lokalowych o powierzchni powyżej 70 m², położonych w Łodzi (poza terenami ścisłego śródmieścia) w budynkach wybudowanych po 1995 r. jest duże i zależy przede wszystkim od standardu wykończenia i stanu technicznego lokalu. Typowe ceny lokali mieszkalnych w stanie do remontu lub gruntownego odświeżenia nie przekraczają 6 500 zł/m². Ceny mieszkań o dobrym standardzie, nadające się do zamieszkania bez ponoszenia istotnych nakładów na prace remontowe, ale o rozwiązaniach wykończeniowych typowych dla 1. dekady XXI, kształtują się w przedziale od ok. 6 500 zł/m² do ok. 7 300 zł/m². Lokale po remoncie, o bardzo dobrym, współczesnym standardzie wykończenia, najczęściej osiągają ceny powyżej 7 000 zł/m². Oprócz standardu wykończenia lokalu, na ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na badanym rynku wpływały także cechy jak: lokalizacja nieruchomości względem centrum miasta, sąsiedztwo budynku mieszkalnego, wiek budynku mieszkalnego (budynki wybudowane po 2010 r. są najczęściej wyposażone w dźwigi osobowe i często charakteryzują się atrakcyjniejszym wykończeniem powierzchni wspólnych) oraz powierzchnia użytkowa lokalu (por.: tabela nr 5). Wpływ położenia lokalu na piętrze był pomijalnie mały w analizowanej grupie transakcji.

Wykres 3.

Podział transakcji na rynku lokalnym ze względu na poziom cen transakcyjnych za 1 m² powierzchni użytkowej

do 5500 ■ 5501-6000 ■ 6001-6500 ■ 6501-7000 ■ 7001-7500 ■ 7501-8000 ■ 8001-8500 ■ powyżej 8500



Wystarczająco duża liczba transakcji na rynku lokalnym pozwala na wyodrębnienie zbioru lokali najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, które będą stanowiły podstawę oszacowania jego wartości rynkowej oraz na skrócenie okresu analizy cen. W związku z powyższym, szczegółową charakterystykę rynku określono poprzez:

Rodzaj rynku: rynek wtórny nieruchomości lokalowych (lokali mieszkalnych) o powierzchni użytkowej od 70 m² do 110 m², położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych do 5 kondygnacji nadziemnych, wybudowanych w latach 1995-2009;

Obszar rynku: Łódź, dawna dzielnica Łódź-Górna;

Okres badania cen transakcyjnych: od czerwca 2020 r. do czerwca 2022 r.

Wartość rynkowa powinna być określona na podstawie typowych cen pojawiających się na rynku. Do szczegółowej analizy przyjęto **13 transakcji**, spełniających powyższe kryteria, wśród których zaktualizowana **C_{min}** wynosi **5 313 zł/m²**, zaś zaktualizowana **C_{max}** wynosi **7 752 zł/m²**. Ww. transakcje zestawiono w tabeli nr 6 poniżej. Podane ceny transakcyjne są cenami netto (nie obejmują podatku VAT).

Tabela 6. Transakcje nieruchomościami lokalowymi na analizowanym rynku

L.p.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. użytkowa w m ²	Piętro	Cena transakcyjna w zł	Cena 1 m ² pow. użytkowej w zł	Zaktualizowana cena 1 m ² pow. użytkowej w zł
1	29.10.2021	G - 44	Szczenieckiej	73,67	parter	440 000	5973	6 041
2	30.08.2021	G - 30	Bałtycka	71,08	1	520 000	7316	7 494
3	07.07.2021	G - 30	Wigilijna	83,89	4	590 000	7033	7 204
4	12.03.2021	G - 44	Kenizanki	103,99	2	600 000	5770	6 096
5	28.01.2021	G - 09	Czahary	105,4	3	530 000	5028	5 313 C min
6	23.12.2020	G - 30	Wigilijna	72,7	4	523 000	7194	7 752 C max
7	16.11.2020	G - 30	Bałtycka	74,68	2	480 000	6427	6 926
8	10.11.2020	G - 09	Czahary	79,06	3	400 000	5059	5 452
9	09.11.2020	G - 44	Leszczyńskiej	103,78	1	565 000	5444	5 866
10	01.10.2020	G - 44	Leszczyńskiej	73,87	1	390 000	5280	5 689
11	29.09.2020	G - 30	Rolnicza	82,7	4	429 000	5187	5 589
12	28.09.2020	G - 44	Leszczyńskiej	82,52	parter	455 000	5514	5 941
13	01.09.2020	G - 44	Leszczyńskiej	78,74	2	505 000	6414	6 911

Wszystkie nieruchomości, zestawione w tabeli nr 6, położone są w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych do 5 kondygnacji nadziemnych, wybudowanych w latach 1995-2009, położonych na terenie dawnej dzielnicy Łódź-Górna.

Na podstawie analizy omawianego segmentu rynku ustalono, że cechami istotnie wpływającymi na zróżnicowanie cen transakcyjnych na wyżej zdefiniowanym rynku lokalnym są cechy, zestawione w tabeli nr 7. Jak wskazano wcześniej, cechą o najistotniejszym wpływie na rozpiętość cen transakcyjnych na rynku lokalnym jest standard wykończenia i stan techniczny lokalu mieszkalnego (im jest on lepszy, tym wyższa cena transakcyjna lokalu przy innych czynnikach niezmiennych). Ponadto, na poziom cen transakcyjnych wpływają: sąsiedztwo nieruchomości, powierzchnia użytkowa lokalu oraz jego lokalizacja w skali miasta.

Tabela 7. Opis cech rynkowych, wpływających na ceny nieruchomości na analizowanym rynku

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena cechy rynkowej		Charakterystyka
1	LOKALIZACJA	5%	5%	dobra	Nieruchomość położona w odległości do 7 km od centrum miasta, rozumianego jako skrzyżowanie ul. Piotrkowskiej z al. Piłsudskiego / Mickiewicza.
			0%	średnia	Nieruchomość położona w odległości powyżej 7 km od centrum miasta, rozumianego j.w.
2	STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY LOKALU	55%	55%	dobry	Lokal o dobrym standardzie, nadające się do zamieszkania bez ponoszenia istotnych nakładów na prace remontowe, ewentualnie do drobnego odświeżenia.
			0%	średni	Lokali mieszkalne w stanie do remontu lub gruntownego odświeżenia.
3	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	20%	20%	70-79	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 70 m ² do 79 m ² .
			15%	80-89	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 80 m ² do 89 m ² .
			0%	100-109	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej od 100 m ² do 109 m ² .
4	SĄSIEDZTWO	20%	20%	dobre	Bezpośrednie sąsiedztwo budynku mieszkalnego stanowi inna zabudowa mieszkalne wielorodzinna, wybudowana w podobnym okresie.
			0%	średnie	W bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego dominuje zabudowa mieszkalna jednorodzinna w zróżnicowanym wieku i/lub tereny niezabudowane.

4.2. Określenie wartości nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego

4.2.1. Założenia przyjęte do wyceny

1. Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono na podstawie transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 6:

$$C_{\max} = 7\,752 \text{ zł/m}^2,$$

$$C_{\min} = 5\,313 \text{ zł/m}^2,$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,439 \text{ zł/m}^2$$

2. Opis wycenianej nieruchomości w kontekście cech rynkowych:

- a. **Lokalizacja** – dobra (nieruchomość oddalona od centrum miasta o ok. 5,2 km);
- b. **Standard wykończenia i stan techniczny lokalu** – dobry (lokal mieszkalny o dobrym standardzie wykończenia, nadający się do zamieszkania bez ponoszenia dodatkowych nakładów na prace remontowe);
- c. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – 80-89 (89,65 m²);
- d. **Sąsiedztwo** – dobre (budynki mieszkalne wielorodzinne o niskiej intensywności, wybudowane po 1995 r.).

4.2.2. Opis nieruchomości podobnych

Spośród nieruchomości podobnych, zestawionych w tabeli nr 6, za najbardziej podobne uznano nieruchomości oznaczone nr 3, 11 i 12 z uwagi na ocenę poszczególnych cech. Poniżej w tabeli nr 8 dokonano zestawienia cech lokalu wycenianego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i nieruchomości najbardziej do niego podobnych, przyjętych do porównań.

Tabela 8. Opis cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych

	Przedmiot wyceny	Nieruchomości przyjęte do porównań		
	Lokal mieszkalny nr 9	Nr 3	Nr 11	Nr 12
		Wigilijna	Rolnicza	Leszczyńskiej
Zaktualizowana cena transakcyjna [zł/m ²]	x	7204 zł/m ²	5589 zł/m ²	5941 zł/m ²
Data transakcji	x	07.07.2021	29.09.2020	28.09.2020
LOKALIZACJA	dobra [poniżej 7 km od centrum Łodzi]	średnia [powyżej 7 km od centrum Łodzi]	średnia [powyżej 7 km od centrum Łodzi]	średnia [powyżej 7 km od centrum Łodzi]
STANDARD WYKOŃCZENIA I STAN TECHNICZNY LOKALU	dobry [lokal o dobrym standardzie, do zamieszkania bez ponoszenia dodatkowych nakładów]	dobry [lokal o dobrym standardzie, do zamieszkania bez ponoszenia dodatkowych nakładów]	średni [lokal o średnim standardzie, wymagający remontu lub gruntownego odświeżenia]	średni [lokal o średnim standardzie, wymagający remontu lub gruntownego odświeżenia]
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU	80-89 [89,65 m ²]	80-89 [83,89 m ²]	80-89 [82,70 m ²]	80-89 [82,52 m ²]
SĄSIEDZTWO	dobre [zabudowa mieszkalna wielorodzinna w podobnym wieku]	dobre [zabudowa mieszkalna wielorodzinna w podobnym wieku]	dobre [zabudowa mieszkalna wielorodzinna w podobnym wieku]	dobre [zabudowa mieszkalna wielorodzinna w podobnym wieku]

4.2.3. Obliczanie wartości lokalu mieszkalnego z udziałem w nieruchomości wspólnej

W tabeli nr 9 poniżej dokonano porównania przedmiotu wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę nieruchomości. Różnica ocen przedmiotu wyceny i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do przedmiotu wyceny, tzn. stwierdza się, że lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, będący przedmiotem wyceny, jest lepszy (+) lub gorszy (-) od nieruchomości podobnych, przyjętych do porównań.

Tabela 9. Obliczenie wartości 1 m² nieruchomości lokalowej nr 9 przy ul. Łukowej 18

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis cechy nieruch. wycenianej	Nieruchomość nr 3			Nieruchomość nr 11			Nieruchomość nr 12			
					Wigilijna			Rolnicza			Leszczyńskiej			
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		
						%	zł/m ²		%	zł/m ²		%	zł/m ²	
1	Lokalizacja	5	122	dobra	średnia	5	122	średnia	5	122	średnia	5	122	
2	Standard wykończenia i stan techniczny lokalu	55	1 341	dobry	dobry	0	0	średni	55	1341	średni	55	1341	
3	Powierzchnia użytkowa lokalu	20	488	80-89	80-89	0	0	80-89	0	0	80-89	0	0	
4	Sąsiedztwo	20	488	dobre	dobre	0	0	dobre	0	0	dobre	0	0	
Zaktualizowana cena transakcyjna zł/m ²							7 204		5 589		5 941			
Suma poprawek							5	122		60	1463		60	1463
Cena transakcyjna po poprawkach zł/m ²							7 326		7 052		7 404			
Wartość w zł/m ²							7 261							

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 7\,752 \text{ zł/m}^2 - 5\,313 \text{ zł/m}^2 = 2\,439 \text{ zł/m}^2$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, wartość rynkowa 1 m² wycenianego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (W_{m^2}) wynosi:

$$W_{m^2} = \frac{7\,326 \text{ zł/m}^2 + 7\,052 \text{ zł/m}^2 + 7\,404 \text{ zł/m}^2}{3} = 7\,261 \text{ zł/m}^2$$

4.2.4. Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości lokalowej stanowi iloczyn wartości rynkowej 1 m² (W_{m^2}) wycenianego lokalu i jego powierzchni użytkowej. Ponieważ powierzchnia użytkowa wycenianego lokalu wynosi 89,65 m², wartość rynkowa nieruchomości lokalowej (W_N) jest następująca:

$$W_N = 7\,261 \text{ zł/m}^2 \times 89,65 \text{ m}^2 = 650\,949 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: 651 000 złotych

Słownie: sześćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

4.2.5. Analiza wyniku i wnioski

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, składającej się z lokalu mieszkalnego **nr 9** o powierzchni użytkowej 89,65 m² i udziału w nieruchomości wspólnej, położonej w Łodzi w obrębie G-24 jednostki ewidencyjnej Łódź-Górna przy **ul. Łukowej 18** wynosi **651 000 złotych**.

Uzyskana wartość rynkowa została określona w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzonej analizy rynku lokalnego. Odpowiada ona wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości:

$$651\,000 \text{ zł} \div 89,65 \text{ m}^2 = 7\,262 \text{ zł/m}^2$$

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

Cena maksymalna	7 752 zł/m ²
Wartość 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu	7 262 zł/m²
Cena średnia	6 329 zł/m ²
Cena minimalna	5 313 zł/m ²

Poziom wskaźnika cenowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu powyżej ceny średniej uzasadniony jest cechami przedmiotu wyceny.

Wyceniany lokal mieszkalny nr 9 to lokal o dobrym standardzie wykończenia, niewymagający ponoszenia dodatkowych nakładów w celu zamieszkania. Stan techniczny elementów wykończeniowych jest dobry, podobnie jak jakość zastosowanych materiałów wykończeniowych. Zastosowane rozwiązania aranżacyjne typowe dla okresu budowy budynku mieszkalnego (1. dekada XXI w.). Kolejną mocną stroną przedmiotu wyceny na tle nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę oszacowania wartości rynkowej, jest sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, wybudowanej po 1995 r. oraz korzystna lokalizacja względem centrum miasta.

Czynnikami wpływającym obniżająco na wartość rynkową 1 m² lokalu mieszkalnego nr 9 w porównaniu z lokalami o najwyższych cenach transakcyjnych, jest jego relatywnie duża powierzchnia użytkowa (89,65 m²).

Podobnie jak wszystkie nieruchomości, będące podstawą niniejszej wyceny, lokal nr 9 położony jest w dawnej dzielnicy Górna, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niskim, wybudowanym w latach 1995-2009.

5. Wycena nieruchomości lokalowej – garażu

Dla potrzeb wyceny prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji niemieszkalnej, tj. garażu nr G6 o pow. użytkowej 22,85 m² (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej), badaniem objęto rynek garaży na parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wybudowanych w latach 90. XX w. lub później oraz w towarzyszących im zespołach garażowych z tego samego okresu, położonych na terenie dawnej dzielnicy Łódź-Górna. Badanie transakcji obejmowało okres od czerwca 2020 r. do dnia wyceny (2 lata). Szczegółową charakterystykę rynku określono poprzez:

Rodzaj rynku: rynek wtórny nieruchomości lokalowych (garaży) o powierzchni użytkowej od 15 m² wzwyż, położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wybudowanych w latach 90. lub później lub w towarzyszących ww. budynkom zespołach garażowych z tego samego okresu (analiza nie obejmuje miejsc postojowych w halach garażowych);

Obszar rynku: Łódź, dawna dzielnica Łódź-Górna;

Okres badania cen transakcyjnych: od czerwca 2020 r. do czerwca 2022 r.

Wartość rynkowa powinna być określona na podstawie typowych cen pojawiających się na rynku. Odnotowano **8 transakcji**, spełniających ww. wymagania, wśród których, po odrzuceniu ceny skrajnej, **C_{min}** wynosi **20 000 zł**, zaś **C_{max}** wynosi **30 000 zł**. Ww. transakcje zestawiono w tabeli nr 10 poniżej.

Tabela 10. Transakcje nieruchomościami niemieszkalnymi - garażami

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Powierzchnia użytkowa garażu (w m ²)	Cena transakcyjna netto (w zł)
1	21.09.2021	G - 24	Zespołowa	16,4	20 000 C min
2	28.06.2021	G - 26	Koncertowa	31,69	30 000 C max
3	24.06.2021	G - 24	Beczkowa	16,4	30 000 C max
4	28.01.2021	G - 09	Czahary	18,4	20 000 C min
5	13.01.2021	G - 09	Czahary	17,5	24 500
6	05.01.2021	G - 24	Dźwiękowa	16,9	20 000 C min
7	10.11.2020	G - 09	Czahary	27,8	15 000 - odrzucono
8	01.10.2020	G - 26	Jutrzenki	15,5	30 000 C max

Analiza rynku wykazała, że lokalizacja garażu w skali miasta, sąsiedztwo nieruchomości ani powierzchnia użytkowa lokalu niemieszkalnego nie wpływają istotnie na jego cenę transakcyjną. W badanym segmencie rynku nie odnotowano również zmiany poziomu cen transakcyjnych garaży na skutek upływu czasu (nie dokonano aktualizacji cen z tego tytułu).

W związku z powyższym, wartość rynkową nieruchomości lokalowej (garażu) nr G6 przy ul. Łukowej 8 w Łodzi oszacowano jako średnią arytmetyczną cen transakcyjnych, zestawionych w tabeli nr 10 (bez odrzuconej ceny skrajnej). Wynosi ona zatem:

$$W_G = 24\,929 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 25 000 złotych

Słownie: dwadzieścia pięć tysięcy 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. 20 czerwca 2022. 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 lokali.**
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. 20 czerwca 2022 r.