



Rzeczoznawca Majątkowy
Karolina Rubinkowska
ul. Ogrodowa 11/5
95-070 Aleksandrów Łódzki
tel.: 605 964 860
email: krubinkowska@rzmkr.pl
www.rzmkr.pl

operat szacunkowy

**lokalu mieszkalnego położonego w mieście Łódź, przy ul.
Kossaka 15 m. 58**

**w celu ustalenia ceny sprzedaży w ramach postępowania
upadłościowego**

Rzeczoznawca majątkowy
Karolina Rubinkowska
uprawnienia nr 7693

Aleksandrów Łódzki, 13 lutego 2025 roku

Wyciąg z operatu szacunkowego

Przedmiot wyceny	Lokal mieszkalny położony w mieście Łódź przy ul. Kossaka 15 m. 58, na 5 kondygnacji
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego w celu ustalenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego
Stan prawny	Właściciel: Andrei Trafimau i Irina Trofimova, działka na której położony jest budynek wielorodzinny ma prowadzoną księgę wieczystą LD1M/00172207/1 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. Powiat: miasto Łódź, jednostka ewidencyjna: Łódź-Górna, obręb: 106103_9.0006, G-6, użytek: B
Określona wartość	335 600 zł Słownie złotych: trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześćset
Data sporządzenia operatu	13 lutego 2025
Data, na którą określono wartość	13 lutego 2025
Data stanu lokalu	08 lutego 2025
Data oględzin	08 lutego 2025

Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego	1
1. Przedmiot wyceny.....	3
2. Zakres wyceny.....	3
3. Cel wyceny.....	3
4. Daty wyceny.....	3
5. Podstawy wyceny.....	3
5.1. Podstawy prawne wyceny.....	3
5.2. Podstawy metodyczne wyceny.....	3
5.3. Podstawy formalne wyceny.....	4
6. Źródła danych do wyceny.....	4
7. Opis przedmiotu wyceny.....	4
7.1. Stan prawny lokalu.....	4
7.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków.....	5
7.3. Uwarunkowania planistyczne.....	7
7.4. Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo.....	9
7.5. Opis gruntu na którym jest budynek mieszkalny.....	9
7.6. Opis lokalu mieszkalnego oraz budynku.....	11
8. Wycena lokalu mieszkalnego.....	10
8.1. Uwarunkowania ekonomiczno-gospodarcze regionu miasta Łódź.....	10
8.2. Analiza rynku lokali mieszkalnych.....	12
9. Określenie wartości lokalu.....	15
9.1. Określenie wag cech rynkowych oraz zakresów kwotowych.....	15
9.2. Określanie wartości.....	16
9.3. Analiza wyniku.....	18
10. Klauzule i ostrzeżenia.....	18
11. Załączniki.....	19

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny położony w mieście Łódź przy ulicy Kossaka 15 m. 58, na 5 kondygnacji. Powierzchnia lokalu 47,22 m². Lokal posiada księgę wieczystą o numerze LD1M/00180618/4. Budynek, w którym znajduje się lokal położony jest na działce nr 27/166 o pow. 0,9347 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta LD1M/00172207/1.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowego prawa do lokalu mieszkalnego w celu ustalenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

4. Daty wyceny

- | | |
|--|-------------------|
| a) Data sporządzenia wyceny: | 13 lutego 2025 r. |
| b) Data, na którą określono wartość nieruchomości: | 13 lutego 2025 r. |
| c) Data stanu nieruchomości: | 08 lutego 2025 r. |
| d) Data oględzin: | 08 lutego 2025 r. |

5. Podstawy wyceny

5.1. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)

5.2. Podstawy metodyczne wyceny

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Nota Interpretacyjna - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,
- Literatura fachowa.

5.3. Podstawy formalne wyceny

Operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia Syndyka Pani Joanny Gałązki.

6. Źródła danych o nieruchomości

- informacja o działce,
- wypis z rejestru lokali,
- oględziny, dokumentacja fotograficzna,
- informacje uzyskane z Łódzkiego Ośrodka Geodezji,
- treść KW nr LD1M/00180618/4 oraz LD1M/00172207/1 pobrane ze strony internetowej elektronicznych ksiąg wieczystych,
- system informacji przestrzennej miasta Łódź,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łódź.

7. Opis przedmiotu wyceny

7.1. Stan prawny lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny ma założoną księgę wieczystą - LD1M/00180618/4

Lokal o powierzchni 47,22 m², zlokalizowany na V kondygnacji w budynku posadowionym na nieruchomości oznaczonej numerem działki 128/16 położonym w mieście Łódź, przy ul. Kossaka 15 wpisany jest do księgi wieczystej LD1M/00180618/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W dziale I – SP – figuruje wpis – udział związany z własnością lokalu 4722/2647650.

W dziale II, jako właściciele nieruchomości wskazani są Pani Irina Trofimova i Pan Andrei Trafimau. Prawo do nieruchomości nabyli na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki z dnia 27.08.2019 r.

W dziale III stwierdzono następujący wpis – inny wpis – z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi wszczął egzekucję należności pieniężnej w sprawie KM 4929/21, z wniosku wierzyciela Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie. Do egzekucji z nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 4241/22.

W dziale IV stwierdzono następujący wpis – hipoteka umowna w kwocie 315030,00 (trzysta piętnaście tysięcy trzydzieści) zł z tytułu kredytu wraz z roszczeniami o odsetki, o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne wymienione w

dokumencie stanowiącym podstawę niniejszego wpisu, umowa kredytu nr U0003377346602 z dnia 23.08.2019 r. na rzecz Alior Banku S.A.

Uwaga: w dziale III istnieje wzmianka DZ.KW./LD1M/65217/24/1 z dnia 19.12.2024 r.

Uwaga: powyższe ograniczone prawa rzeczowe nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

Budynek mieszkalny wielorodzinny ma założoną księgę wieczystą - LD1M/00172207/1

Budynek posadowiony na nieruchomości oznaczonej numerem działki 27/166 położonym w mieście Łódź, przy ul. Kossaka 15 wpisany jest do księgi wieczystej LD1M/00172207/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. Budynek mieszkalny o pow. użytkowej 2616,00 m².

W dziale II, jako właściciele nieruchomości wskazani są Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dąbrowa” oraz właściciele wyodrębnionych lokali.

W dziale III stwierdzono następujące wpisy:

– ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność gruntowa na prawie wieczystego użytkowania działki nr 6/1 przeniesionej z KW 28671 do niniejszej księgi wieczystej pod nr 6,8UW polegająca na: 1) umożliwieniu budowy przyłącza wodociągowego na posesji położonej w Łodzi przy ul. Tatrzyskiej 112; 2) zapewnieniu neutrudnionego dostępu służbom eksploatacyjnym ZWiK do konserwacji i napraw przewodu wodociągowego; 3) zaniechania wykonywania budowli naziemnych i podziemnych, sadzenia drzew i prowadzenia cennych upraw roślinnych w pasach ochronnych przewodów, określonych przepisami szczegółowymi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 33357. Powyższy wpis przepisano z urzędu wobec odłączenia z księgi wieczystej KW LD1M/00029190/1;

- inny wpis – zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dąbrowa” w Łodzi jako zarząd powierzony na zasadach przewidzianych w art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Uwaga: powyższe ograniczone prawa rzeczowe nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

W dziale IV nie stwierdzono wpisów ani wzmianek.

7.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Oznaczenie w ewidencji gruntów:

Województwo: łódzkie

Powiat: miasto Łódź

Jednostka ewidencyjna: Łódź-Górna

Obręb: 106103_9.0006, G-6

Działka: 27/166 o pow. 0,9347 ha

Użytek: B

Własność: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dąbrowa” i właściciele wyodrębnionych lokali

7.3. Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy. Aby prawidłowo dobrać nieruchomości porównawcze, które były przedmiotem transakcji na lokalnym rynku nieruchomości, należy ustalić przeznaczenie w planie miejscowym dla obszaru, na którym znajduje się przedmiot wyceny. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające poszczególnych obszarów na terenie gminy, określa możliwy sposób zagospodarowania działek, rodzaj i architekturę nowo projektowanej zabudowy oraz wytyczne co do sposobu przeprowadzania podziałów nieruchomości. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast w przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Na dzień wyceny, tj. 13 lutego 2025 r., teren, na którym położony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się lokal, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie treści Uchwały Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi stwierdzono, że nieruchomość usytuowana na działce 27/166 oznaczona jest symbolem:

M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych

Źródło: Miasto Łódź

Na terenach oznaczonych M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych: obszary stanowiące istotny zasób mieszkaniowy miasta z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozmieszczonej w układach grzebieniowych lub swobodnych, o wysokiej intensywności. Charakteryzują się rozbudowaną dostępnością do infrastruktury technicznej i społecznej. Główne cele polityki przestrzennej: podnoszenie jakości życia i zamieszkania, uruchomienie procesów samoorganizacji osiedla poprzez związanie użytkownika z otaczającą przestrzenią – wspieranie procesu tworzenia więzi mieszkańców z bezpośrednim otoczeniem zamieszkiwanej zabudowy, kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej. Dopuszczalne – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej. Dopuszczalne z ograniczeniami – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

7.4. Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo.

Lokal mieszkalny znajduje się w budynku wielorodzinnym położonym w mieście Łódź przy ulicy Kossaka 15 w kwadracie ulic Dąbrowskiego, Kossaka, Zbaraskiej i Tatrzańskiej. Wejście do budynku nr 15 jest od ulicy Kossaka, od zachodu. Budynek położony przy drodze o nawierzchni bitumicznej dwukierunkowej.

Położenie lokalu jest bardzo dobre. W najbliższym otoczeniu znajdują się budynki wielorodzinne, jednorodzinne oraz liczne usługi. W bardzo bliskiej odległości od budynku, po drugiej stronie ulicy Kossaka znajduje się market Biedronka. Do centrum Łodzi w okolicach skrzyżowania ulic Piłsudskiego i Piotrkowskiej jest około 4 km.

Budynek, w którym znajduje się lokal położony jest na terenach dobrze zurbanizowanych, na osiedlu Dąbrowa w dzielnicy Górna. Otoczenie stanowią zabudowania głównie o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, w pobliżu znajdują się Rodzinne Ogrody Działkowe Dąbrowa. W bardzo bliskiej odległości znajdują się szkoła podstawowa, przedszkole, markety, Biedronka, boisko, a także bardzo liczne inne usługi. Wokół budynku jest zieleni urządzona.

źródło: Google maps

źródło: Google maps

7.5. Opis gruntu, na którym usytuowany jest budynek mieszkalny

Działka nr 27/166 ma kształt wieloboku o pow. 0,0581 ha o wymiarach około 91m x 116m x 4,5m x 50m x 88m x 51m x 20m x 94m x 25m x 44m. Działka nie jest ogrodzona. Na przedmiotowej działce 27/166 oprócz budynku nr 15, znajdują się również budynki mieszkalne wielorodzinne pięciokondygnacyjne o numerach Kossaka 7 i 9.

Działka ma dostęp do wszystkich podstawowych sieci infrastruktury technicznej wodociągowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Kossaka (wjazd od ulicy Kossaka). Teren wokół budynku jest ogólnodostępny, nieogrodzony, oświetlony i w całości zagospodarowany.

7.6. Opis lokalu mieszkalnego oraz budynku

Wyceniany lokal mieszkalny znajduje się na 4 piętrze – 5 kondygnacji. Wejście do klatki od strony zachodniej. Budynek nieogrodzony, wejście do klatki poprzez drzwi z domofonem. Klatka schodowa na dzień oględzin znajduje się w stanie zadowalającym. Biegi schodowe wyłożone lastryko, balustrada jest metalowa. W budynku brak jest windy. Lokal składa się z dwóch pokoi, salonu, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju. Do kuchni wchodzi się z salonu. Zgodnie z danymi z wypisu z rejestru lokali powierzchnia lokalu nr 58 wynosi 47,22 m². Układ funkcjonalny lokalu jest średnio korzystny. Z przedpokoju bezpośrednio wejście jest tylko do salonu, z salonu wejście do dwóch małych pokoi i kuchni. Wystawa okien wschód-zachód. Lokal posiada balkon wychodzący na stronę zachodnią.

Wykończenie posadzek w mieszkaniu stanowią deski w pokojach, płytki w przedpokoju, kuchni, łazience. Okładziny ścian wewnętrznych stanowią tynki gładzone z powłoką malarską, częściowo tapeta. W łazience płytki. Łazienka wyposażona jest w wannę w zabudowie, umywalkę oraz wc. Stolarka okienna w lokalu jest PCV w dobrym stanie. Stolarka drzwiowa płycinowa, drzwi wejściowe w stanie dobrym. Lokal nadaje się do lekkiego remontu.

Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną podłączoną do sieci miejskiej, ciepłowniczą. Na dzień oględzin lokal mieszkalny nr 58 cechuje się średnim stopniem zużycia technicznego, mieszkanie nadaje się do zamieszkania, jednakże zalecany jest lekki remont. Stan techniczny lokalu jest dobry, standard wykończenia pomieszczeń jest średni.

Do lokalu mieszkalnego przynależy komórka o powierzchni około 2-3 m², która znajduje się na kondygnacji podziemnej budynku.

Budynek przy ulicy Kossaka 15 to blok, posadowiony jest na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą LD1M/00172207/1, składającej się między innymi

z działki ewidencyjnej nr 27/166. Budynek wybudowany w latach 60/70 tych XX w. Elewacja budynku w postaci tynku z powłoką malarską, na dzień oględzin w stanie zadowalającym. Wokoło budynku, teren nieogrodzony, zagospodarowany, ogólnodostępny. To budynek mieszkalny wielorodzinny, czteroklatkowy. Nie posiada przypisanych miejsc parkingowych.

8. Wycena lokalu mieszkalnego

8.1. Uwarunkowania ekonomiczne – gospodarcze regionu miasta Łódź

Miasto Łódź zaliczane jest do regionu łódzkiego, którego granice wyznaczają doliny rzek: Warty, Pilicy, Rawki oraz pradolina warszawsko-berlińska z doliną Bzury i Neru. Powierzchnia miasta wynosi 293,2 km². Od 2022 roku Łódź stanowi czwarte pod względem mieszkańców miasto w Polsce. Według bilansu ludności, na koniec grudnia 2020 r. liczba mieszkańców Łodzi wyniosła 672,2 tys. osób i stanowiła 27,6 % populacji województwa łódzkiego. W skali roku liczba mieszkańców miasta zmniejszyła się o 7,8 tys. osób, tj. o 1,1 %. Obserwowany od wielu lat spadek liczby ludności to głównie rezultat negatywnych tendencji w zakresie ujemnego przyrostu naturalnego oraz, w mniejszym stopniu, emigracji mieszkańców Łodzi poza granice miasta na pobyt stały.

Łódź w skali kraju położona jest centralnie, w odległości 30 km od geometrycznego środka Polski znajdującego się w pobliżu Piątku. Od stolicy kraju – Warszawy – dzieli ją ok. 110 km.

Łódź stanowi równocześnie centrum łódzkiego Obszaru Metropolitalnego, którego powierzchnia wynosi 2 463 km², tj. 13,5% pow. województwa. Łódź to 12% powierzchni obszaru metropolitalnego.

Łódź położona jest w pobliżu autostrad A1 (Gdańsk – Łódź – Częstochowa – Cieszyn) i A2 (Warszawa – Stryków - Poznań – Nowy Tomyśl), drogi ekspresowej S-8 (Łódź – Sieradz – Wrocław). Obecnie w budowie jest zachodnia obwodnica miasta – droga ekspresowa S14. Zatem połączenie z innymi miastami jest bardzo dobre.

W mieście trwa realizacja wieloetapowego projektu modernizacji łódzkiego węzła kolejowego. Po wybudowaniu nowego dworca Łódź Fabryczna wraz z węzłem multimodalnym, trwają prace przy drążeniu kolejowego tunelu pod Łodzią – czyli budowa podziemnego odcinka pomiędzy dworcami Łódź Fabryczna, Łódź Kaliska i Łódź Żabieniec.

Liczba pracujących w sektorze łódzkich przedsiębiorstw na koniec grudnia 2020 roku wynosiła 146,5 tys. i zmniejszyła się w stosunku do roku 2019 o 2,6%. Zgodnie z REGON, w końcu 2020 r. w Łodzi działało 96,13 tys. podmiotów gospodarki narodowej, z czego 93,47 w sektorze prywatnym. Działalność gospodarczą prowadziło 66,6 tys. osób fizycznych. Stopa bezrobocia w Łodzi w końcu 2020 r. wyniosła 6,2% (w województwie łódzkim – 6,1%).

W wyniku restrukturyzacji przemysłu, część obiektów fabrycznych i terenów przemysłowo-składowych oraz infrastruktury technicznej została poddana procesowi adaptacyjnemu, bądź

przekształceniom dla nowych funkcji i sposobów zagospodarowania (usługowych, mieszkaniowych, biurowych, oświaty, hotelarstwa).

Pracujący w przetwórstwie przemysłowym oraz w handlu; naprawach pojazdów samochodowych stanowili łącznie 58,7% ogółu pracujących w Łodzi. W większości sekcji notowano spadek zatrudnienia, w tym największy w sekcji zakwaterowanie i gastronomia. Wzrost zatrudnienia nastąpił w sekcji budownictwo. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (z wypłatami z zysku) w marcu 2021 r. wynosiło 5547,49 i wzrosło w stosunku do marca poprzedniego roku o 10,6%.

W okresie od stycznia do marca 2021 r. w Łodzi do użytkowania oddano 1,3 tys. mieszkań, tj. o 23,3% mniej niż w roku poprzednim, a ich łączna powierzchnia użytkowa była mniejsza o 16,1% i wyniosła 86,3 tys. m².

W odległości ok. 6 km od centrum Łodzi zlokalizowany jest międzynarodowy port lotniczy im. Władysława Reymonta Łódź Lublinek. W 2018 roku łódzki port lotniczy z liczbą 217 426 obsłużonych pasażerów znajdował się na 12 miejscu wśród polskich lotnisk.

Koncentracja działań inwestycyjnych w zakresie rozwoju infrastruktury usług kultury skupiać się będzie w obszarze „Nowego Centrum”. W obszarze tym planuje się lokalizację „Specjalnej Strefy Sztuki” - instytucji związanych z filmem i sztuką nowoczesną. Planuje się utrzymanie istniejącej sieci placówek kulturalnych, zapewniającej w stopniu zadowalającym obsługę mieszkańców miasta.

Metodyka wyceny, sposób podejścia do wyceny.

Stosownie do art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Według art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. 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 rozeznanie
- postępują rozważnie
- oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uwzględniając powyższe oraz wyniki analizy i ilość dostępnych danych dotyczących transakcji kupna sprzedaży lokali mieszkalnych w celu określenia wartości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 ustawy, 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 do wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. „W sprawie wyceny nieruchomości” w § 8 ust. 1: przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Ponadto zgodnie z § 54 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, przy określaniu wartości nieruchomości w związku z procedurą oceny zdolności kredytowej, przyjmuje się stan nieruchomości i poziom cen na dzień wyceny. Jeżeli określenie wartości nieruchomości ma uwzględniać jej możliwy rozwój, wartość nieruchomości określa się według stanu techniczno-użytkowego, stanu zagospodarowania oraz stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej po zakończeniu zakładanego okresu jej rozwoju oraz stanu prawnego, stanu otoczenia nieruchomości i poziomu cen na dzień wyceny. Rzeczoznawca majątkowy wskazuje obszary ryzyka mogące wpływać na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości, a także ujawnia poznane w trakcie wyceny nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności. Informacje te stanowią załącznik do operatu szacunkowego.

Wycena za pomocą podejścia porównawczego wymaga dokonania starannego badania rynku nieruchomości. Od dokładności badania rynku zależy powodzenie tego podejścia. Zachowanie inwestora na tym rynku jest uzależnione od tła gospodarczego, wpływającego na proporcje między popytem a podażą, od dostępności środków finansowych na rynku nieruchomości, wielości form finansowania, warunków dotyczących oprocentowanie i spłaty kredytów, zamożności społeczeństwa, napięć inflacyjnych, mody czy przyzwyczajień.

8.2. Analiza rynku lokali mieszkalnych

Rynek nieruchomości jest powiązany z tempem wzrostu gospodarczego kraju. W czasie ostatnich kilkunastu lat widoczne były okresy lepszej i gorszej koniunktury w naszym kraju, można było zaobserwować wahania na rynku nieruchomości. W 2023 roku nastąpiło ożywienie kredytowe za sprawą programu bezpieczny kredyt 2%. Na przełomie lat 2023 i 2024 a także w 2024 roku na zwiększenie akcji kredytowej wpływ miała poprawa zdolności kredytowej. Była ona spowodowana m.in. obniżeniem przez KNF bufora bezpieczeństwa, obniżeniem stóp procentowych, spadkiem inflacji i wzrostem płac. Obecnie w Polsce poziom inflacji jest na poziomie ok. 4,7%. Można zauważyć zainteresowanie i popyt na rynku nieruchomości.

Uwzględniając przedmiot i cel wyceny, w pierwszej kolejności analizie poddano ceny transakcyjne lokali mieszkalnych mieszczących się w budynkach wielorodzinnych w mieście Łódź, w promieniu około 500 m od wycenianego lokalu. Zbadano rynek lokalny jako rynek Łodzi z terenu dzielnicy Górna, w najbliższej okolicy od wycenianego lokalu. Znalaziono wystarczającą ilość transakcji na tym rynku do przeprowadzenia wyceny. Dane pochodzą z aktów notarialnych uzyskanych z Łódzkiego Ośrodka Geodezji. Analizie poddano cechy nieruchomości będące przedmiotem obrotu na rozpatrywanym obszarze takie jak: lokalizacja, wielkość lokalu, położenie na piętrze, stan techniczny budynku, zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej. Przy rozpatrywaniu lokalizacji nieruchomości uwzględniano ich sąsiedztwo. Zauważono zawarcie licznych transakcji w mieście Łódź na terenie tylko tego osiedla. A zatem są to transakcje zawarte na terenie budynków pięciokondygnacyjnych w promieniu 500 m.

Kryteria, na podstawie których koryguje się ceny nieruchomości podobnych z nieruchomością wycenianą i które były przedmiotem obrotu rynkowego w analizowanym okresie, są cechy rynkowe nieruchomości, które w największym stopniu wpływają na poziom cen na rozpatrywanym lokalnym rynku. Cechy rynkowe oraz ich wagi, określono na podstawie badania rynku lokali mieszkalnych. Na tej podstawie wyłoniono cechy, które mają wpływ na ceny uzyskiwane na tym rynku. Przyjęto ostatecznie 4 cechy rynkowe, które w największym stopniu wpłynęły na wartość rynkową lokalu mieszkalnego: lokalizacja, wielkość lokalu, położenie na piętrze oraz stan techniczny budynku. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny. Ich wagi określono dla rynku lokalnego. Wpływają one na poziom cen na danym rynku.

Cecha	Ocena	Charakterystyka
Lokalizacja	Bardzo dobra	Lokal położony w budynku z bliskim dostępem do wszelakich usług, z bardzo dobrą siecią komunikacji drogowej, z dużym dostępem miejsc parkingowych

	Dobra	Lokal położony w budynku z bliskim dostępem do wszelakich usług, z bardzo dobrą siecią komunikacji drogowej, z małym dostępem miejsc parkingowych
	Słaba	Lokal położony w dalszej odległości od osiedla w pojedynczym budynku z dalszym dostępem do wszelakich usług, z dobrą siecią komunikacji drogowej
Wielkość lokalu	Bardzo dobry	40 – 75 m ²
	Dobry	<40 i >75 m ²
Położenie na piętrze	Bardzo dobra	Piętra środkowe
	Dobra	Parter, piętro ostatnie bez windy
Stan budynku	Bardzo dobry	Docieplony w stanie nie wymagającym remontu, z niewielkimi ubytkami w elewacji
	Dobry	Niedocieplony w stanie wymagającym remontu, z licznymi ubytkami w elewacji

Tabela 1. Cechy rynkowe

Przedmiot wyceny stanowi lokal mieszkalny położony w budynku wielorodzinnym.

Ceny transakcyjne sprzedaży lokali mieszkalnych na rozpatrywanym obszarze zawierają się w przedziale od 5844,85 zł do 9738,53 zł za 1 m² powierzchni.

Lp	Lokalizacja	Data transakcji	Kondygnacja	Pow. lokalu w [m ²]	Cena transakcyjna w [zł]	Cena jednostkowa powierzchni w [zł]
1	Łódź ul. Tatrzańska	17/12/2024	V	27,18	245 000	9013,98
2	Łódź ul. Dąbrowskiego	16/12/2024	II	36,24	330 000	9105,96
3	Łódź ul. Dąbrowskiego	16/12/2024	I	36,24	248 000	6843,27
4	Łódź ul. Dąbrowskiego	06/12/2024	V	36,74	265 000	7212,85
5A	Łódź ul. Tatrzańska	08/11/2024	V	37,64	220 000	5844,85
6	Łódź ul. Tatrzańska	21/10/2024	I	37,48	365 000	9738,53

7B	Łódź ul. Tatrzańska	17/10/2024	I	37,64	270 000	7173,22
8	Łódź ul. Tatrzańska	04/10/2024	III	36,24	313 000	8636,87
9C	Łódź ul. Kossaka	12/09/2024	IV	36,24	245 000	6760,49

Tabela 2. Zbiór cech transakcyjnych lokali mieszkalnych

Ustalono wielkość ceny minimalnej w zbiorze C_{\min} , ceny maksymalnej C_{\max} oraz wartość ΔC pomiędzy cenami skrajnymi wśród cen ofertowych przyjętych do dalszych wyliczeń.

$$C_{\min} = 5844,85 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\max} = 9738,53 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3893,68 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 7814,45 \text{ zł/m}^2$$

W badanym okresie czasu nie stwierdzono istotnej zmiany cen ze względu na upływ czasu pomiędzy okresem badania cen a datą wyceny, w związku z tym przyjęto zerowy trend czasowy i nie aktualizowano cen nieruchomości podobnych na datę wyceny.

9. Określenie wartości lokalu mieszkalnego.

9.1. Określenie wag cech rynkowych oraz zakresów kwotowych

Cechy rynkowe nieruchomości w różnym stopniu oddziałują na wartość rynkową. Waga cechy jest % udziałem w ΔC (różnicy pomiędzy ceną maksymalną a ceną minimalną z przyjętej do wyceny bazy danych).

Na podstawie informacji z rynku przyjęto następujące wagi cech rynkowych mających największy wpływ na wartość lokali mieszkalnych.

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakresy kwotowe [zł/m ²]
1	Lokalizacja	30	1168,10
2	Wielkość lokalu	25	973,42
3	Położenie na piętrze	20	778,74
4	Stan budynku	25	973,42

Suma	100	3893,68
------	-----	---------

Tabela 3. Wagi i zakresy kwotowe cech rynkowych

9.2. Określenie wartości

Do obliczenia wartości przedmiotu wyceny przyjęto lokale mieszkalne najbardziej podobne z bazy lokali mieszkalnych z terenu objętego analizą, czyli lokale najbardziej zbliżone powierzchnią użytkową oraz położone najbliższej wycenianego lokalu. Wszystkie te lokale mają komórkę na kondygnacji podziemnej w budynku. Wartość rynkowa szacowanego lokalu mieszkalnego zależy od cen transakcyjnych lokalami mieszkalnymi i różnic, jakie występują pomiędzy lokalem mieszkalnym a lokalami mieszkalnymi przyjętymi do porównań.

Charakterystyki lokali mieszkalnych

Lokal A

Lokal o powierzchni użytkowej 37,64 m² został sprzedany w listopadzie 2024 roku za cenę 220 000 zł, co daje 5844,85 zł/m² powierzchni. Jest usytuowany w budynku w bardzo dobrym stanie przy ulicy Tatrzańskiej w Łodzi, na czwartym ostatnim piętrze budynku bez windy.

Lokal B

Lokal o powierzchni użytkowej 37,64 m² został sprzedany w październiku 2024 roku za cenę 270 000 zł, co daje 7173,22 zł/m² powierzchni. Jest usytuowany w budynku w bardzo dobrym stanie przy ulicy Tatrzańskiej w Łodzi, na parterze budynku bez windy.

Lokal C

Lokal o powierzchni użytkowej 36,24 m² został sprzedany we wrześniu 2024 roku za cenę 245 000 zł, co daje 6760,49 zł/m² powierzchni. Jest usytuowany w budynku w bardzo dobrym stanie przy ulicy Kossaka w Łodzi, na trzecim piętrze budynku bez windy.

Ze zbioru cen transakcyjnych w obliczeniach wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 oferty sprzedaży obiektów najbardziej podobnych do wycenianego.

Ceny lokalu – najbardziej podobne:

A – 5844,85 zł/m²

B – 7173,22 zł/m²

C – 6760,49 zł/m²

Poniżej znajduje się tabela, która przedstawia charakterystykę szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych.

	Cechy rynkowe	X	A	B	C
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra

2	Wielkość lokalu	Bardzo dobra	Dobra	Dobra	Dobra
3	Położenie na piętrze	Dobre	Dobre	Dobre	Bardzo dobre
4	Stan budynku	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość A

lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja	30	1168,10	0
2	Wielkość lokalu	25	973,42	+973,42
3	Położenie na piętrze	20	778,74	0
4	Stan budynku	25	973,42	0
		100	3893,68	+973,42

Cena 1 m² nieruchomości A: 5844,85 zł/m² → $X_A = +973,42$ zł/m²

$$W_{X-A} = 5844,85 + 973,42 = 6818,27 \text{ zł/m}^2$$

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość B

lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja	30	1168,10	0
2	Wielkość lokalu	25	973,42	+973,42
3	Położenie na piętrze	20	778,74	0
4	Stan budynku	25	973,42	0
		100	3893,68	+973,42

Cena 1 m² nieruchomości B: 7173,22 zł/m² → $X_B = +973,42$ zł/m²

$$W_{X-B} = 7173,22 + 973,42 = 8146,64 \text{ zł/m}^2$$

Nieruchomość wyceniana i nieruchomość C

lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Lokalizacja	30	1168,10	0
2	Wielkość lokalu	25	973,42	+973,42
3	Położenie na piętrze	20	778,74	-778,74
4	Stan budynku	25	973,42	0
		100	3893,68	+194,68

Cena 1 m² nieruchomości C: 6160,49 zł/m² → $X_C = +194,68$ zł/m²

$$W_{X-C} = 6160,49 + 194,68 = 6355,17 \text{ zł/m}^2$$

Ostateczną wartość wyliczono, jako średnią arytmetyczną wyników dla poszczególnych par, obliczoną ze skorygowanych cen lokali mieszkalnych do lokali mieszkalnych porównawczych.

Zakładając, że wszystkie analizy cząstkowe są jednakowo wiarygodne, wartość rynkowa 1 m² wycenianego lokalu mieszkalnego wyniesie:

$$W = 7106,69 \text{ zł/m}^2 \times 47,22 \text{ m}^2 = 335 577,90 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 335 600 zł

(słownie: trzysta trzydzieści pięć tysięcy sześćset złotych)

9.3. Analiza wyniku

Analizując wynik wyceny, wskaźnik cenowy za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego 7106,69 zł/m² mieści się w przedziale cen transakcyjnych od 5844,85 zł do 9738,53 zł zł/m². Przedmiotowy lokal mieszkalny jest usytuowany w dolnym przedziale cen transakcyjnych, ma bardzo dobrą lokalizację blisko wszelkich usług, jednakże budynek jest bez windy, lokal mieści się na ostatnim piętrze. Zatem należy domniemać, że tak obliczona wartość jest wartością rynkową przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

10. Klauzule i ostrzeżenia.

1. Operat szacunkowy sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawa i Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
2. Określona wartość lokalu mieszkalnego nie zawiera podatku VAT.
3. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany w innym celu, niż określony w punkcie 2 niniejszego opracowania.

4. Przyjęto, że przedmiot wyceny nie posiada wad fizycznych, których występowania nie udało się stwierdzić podczas oględzin lokalu mieszkalnego.
5. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy, pod warunkiem, że nie wystąpią w tym okresie istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników przyjętych w pracy.
6. Oświadczam, iż spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

11. Załączniki

1. Wydruk KW LD1M/00180618/4 oraz LD1M/00172207/1 z internetowej centralnej bazy danych ksiąg wieczystych
2. Dokumentacja fotograficzna
3. Protokół z oględzin
4. Kopia polisy OC
5. Klauzula RODO

Podpisano przez/ Signed by:
KAROLINA
RUBINKOWSKA
Data/ Date: 13.02.2025 15:35
 mSzafir

.....
sporządziła