

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 44 STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY KAROLA ADWENTOWICZA 21, W OBRĘBIE
W-21, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 3515/928815 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
DZIAŁEK GRUNTU NR 178/122 I 178/123 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM
W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1M/00203201/6



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.



Data opracowania: 10 sierpnia 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 44 STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY KAROLA ADWENTOWICZA 21, W OBRĘBIE W-21, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI 3515/928815 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU NR 178/122 I 178/123 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1M/00203201/6

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności samodzielny (w sensie art. 2 ustawy o własności lokali) lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali, t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), znajdującego się w budynku mieszkalnym 5-kondygnacyjnym postawionym na działkach gruntu nr 178/122 i 178/123 w obrębie W-21 przy ulicy Karola Adwentowicza 21 w Łodzi wraz z udziałem w 3515/928815 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123.

Jest to lokal usytuowany na V kondygnacji (4 piętrze) i składa się z 1 pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc o łącznej powierzchni 35,315 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1M/00203201/6.

Zakres wyceny:

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości 3515/928815 części wspólnych budynku i w takiej samej części udział w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123, położonych przy ul. Karola Adwentowicza w obrębie W-21 w Łodzi;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ul. Karola Adwentowicza 21 wraz z udziałem w wysokości 3515/928815 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123 w obrębie W-21 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/467/2023.

3. ***Metodologia wyceny:*** podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

4. ***Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ul. Karola Adwentowicza 21 wraz z udziałem w wysokości 3515/928815 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123 w obrębie W-21, ujawnionego w księdze wieczystej LD1M/00203201/6 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:***

W_{RL} = 254 000 zł

słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące złotych

5. *Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>10 sierpnia 2023 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>10 sierpnia 2023 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>29 lipca 2023 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>29 lipca 2023 roku</i>

6. *Autor operatu:* Milena Wiczorek - rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	10
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	12
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	16
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	16
6.2 Sposób wyceny	16
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	23
8.1 Określenie trendu czasowego	23
8.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym.....	23
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	26
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu nr 44.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 listopada 2022 roku.
3. Kopia wypisu z rejestru budynków z dnia 10 listopada 2022 roku.
4. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 10 listopada 2022 roku.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 44 stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości 3515/928815 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123 w obrębie W-21 w mieście Łodzi;
- b. położenie lokalu: Łódź, ul. Karola Adwentowicza 21;
- c. powierzchnia użytkowa lokalu: 35,15 m²;
- d. usytuowanie lokalu: 4 piętro (V kondygnacja);
- e. numer księgi wieczystej nieruchomości lokalowej: LD1M/00203201/6;
- f. numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: LD1M/00183660/4;

Zakres wyceny:

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości 3515/928815 części wspólnych budynku i w takiej samej części udział w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123, położonych przy ul. Karola Adwentowicza w obrębie W-21 w Łodzi;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ul. Karola Adwentowicza 21 wraz z udziałem w wysokości 3515/928815 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 178/4122 i 178/123 w obrębie W-21 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/467/2023.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 28 lipca 2023 roku otrzymane od syndyka masy upadłości Jolanty Koleczyńskiej, pana Huberta Sidowskiego, który prowadzi kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/467/2023.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) – UoWL.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 555) – RWNSOS.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględzin oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 29 lipca 2023 roku.
2. Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr VI/215/19 z dnia 06 marca 2019 r. i Uchwałą nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.).
3. Badanie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów, wypisu z kartoteki budynków i wypisu z rejestru lokali z dnia 10 listopada 2022 roku - stan zgodny ze stanem na dzień wyceny.
4. Badanie ksiąg wieczystych nr LD1M/00203201/6 i LD1M/00183660/4 z dnia 29 lipca 2023 roku.

5. Dane z portali: <https://lodzkie.e-mapa.net/>; <https://mapa.lodz.pl/>; <https://mpu.lodz.pl/>; <https://bip.uml.lodz.pl>.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (LOG w Łodzi).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>10 sierpnia 2023 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>10 sierpnia 2023 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>29 lipca 2023 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>29 lipca 2023 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1M/00203201/6 (nieruchomości lokalowej)**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo łódzkie, powiat m. Łódź, gmina Łódź m., miejscowość Łódź, dzielnica Łódź-Widzew

Ulica: Karola Adwentowicza

Numer budynku: 21

Numer lokalu: 44

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój - 1, kuchnia - 1, przedpokój – 1, łazienka z wc - 1

Kondygnacja: 5,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): LD1M/00183660/4

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 35,31500 m²

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

1. 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: 3515/928815

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: LD1M/00183660/4

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 10

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Jolancie Ewie Kolczyńskiej, która nabyła to prawo na podstawie: umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, nr rep 2481/2008, z dnia 2008-02-22.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Inny wpis.

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi Aleksandrę Plich na wniosek wierzyciela Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łodzi w sprawie Km 230/19.

2. Inny wpis.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Stefana Batorego w Łodzi, w sprawie Km 229/19.

3. Inny wpis.

Do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłączył się kolejny wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu, z wniosku którego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wszczął postępowanie w sprawie IX Km 618/19.

4. Inny wpis.

Do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłączył się kolejny wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu, z wniosku którego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wszczął postępowanie w sprawie IX Km 686/17.

5. Inny wpis.

Do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą przyłączył się kolejny wierzyciel Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu, z wniosku którego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wszczął postępowanie w sprawie Km 725/20.

6. Inny wpis.

Do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą przyłączył się kolejny wierzyciel SKOK im. Zygmunta Chmielewskiego w Lublinie w sprawie Km 2088/22.

7. Inny wpis.

Do egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą przyłączył się kolejny wierzyciel SKOK im. Zygmunta Chmielewskiego w Lublinie w sprawie Km 2087/22.

8. Inny wpis.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Stefana Batorego w Łodzi, w sprawie Km 2094/22.

9. Inny wpis.

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Stefana Batorego w Łodzi, w sprawie Km 367/21.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 87000,00 (osiemdziesiąt siedem tysięcy) zł z tytułu należności objętych tytułem wykonawczym (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z klauzulą wykonalności z dnia 2016-10-10, sygn. akt I NC 756/16 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi) - na rzecz wierzyciela hipotecznego Spółdzielca Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa im. Zygmunta Chmielewskiego w Lublinie.

- **Księga wieczysta nr LD1M/00183660/4 (nieruchomości gruntowej)**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 546757 / 23 - 2023-07-12, 11:34:44

1.1 DZ. KW. / LD1M / 35065 / 23 / 1 - 2023-07-12, 11:36:42 - WYODRĘBNIENIE LOKALU I ZAŁOŻENIE DLA NIEGO NOWEJ KW

2. DZ. KW. / LD1M / 13528 / 08 / 1 - 2008-03-04, 08:45:22

Działki ewidencyjne

Numer działki: 178/123

Obręb ewidencyjny: W-21

Położenie: województwo łódzkie, powiat m. Łódź, gmina Łódź m., miejscowość Łódź, dzielnica Łódź-Widzew

Ulica: Karola Adwentowicza

Sposób korzystania: B - tereny mieszkalne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): LD1M/00052544/8; 1,5132 ha

Numer działki: 178/122

Obręb ewidencyjny: W-21

Położenie: województwo łódzkie, powiat m. Łódź, gmina Łódź m., miejscowość Łódź, dzielnica Łódź-Widzew

Ulica: Karola Adwentowicza

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): LD1M/00047381/9; 0,0492 ha

Obszar całej nieruchomości: 1,5624 ha

Budynki

Położenie: województwo łódzkie, powiat m. Łódź, gmina Łódź m., miejscowość Łódź, dzielnica Łódź-Widzew

Nazwa ulicy i numer porządkowy budynku: Karola Adwentowicza 21

Liczba samodzielnych lokali: 75

Przeznaczenie budynku: budynek mieszkalny

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu; numer księgi wieczystej): (...) 44; LD1M/00203201/6 (...)

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / NOTA / 546757 / 23 - 2023-07-12, 11:34:44
 - 1.1 DZ. KW. / LD1M / 35065 / 23 / 2 - 2023-07-12, 11:36:48 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWLASNOŚCI
 - 1.2 DZ. KW. / LD1M / 35065 / 23 / 1 - 2023-07-12, 11:36:43 - WYODRĘBNIE NIEGO NOWEJ KW
2. DZ. KW. / LD1M / 35269 / 08 / 1 - 2008-06-18, 09:00:10
3. DZ. KW. / LD1M / 32482 / 08 / 1 - 2008-06-03, 13:36:38
4. DZ. KW. / LD1M / 30000 / 08 / 1 - 2008-05-20, 11:56:11
5. DZ. KW. / LD1M / 29923 / 08 / 1 - 2008-05-20, 11:31:23
6. DZ. KW. / LD1M / 22793 / 08 / 1 - 2008-04-15, 11:21:12
7. DZ. KW. / LD1M / 19738 / 08 / 1 - 2008-04-01, 09:09:58
8. DZ. KW. / LD1M / 17447 / 08 / 1 - 2008-03-20, 10:29:36
9. DZ. KW. / LD1M / 17442 / 08 / 1 - 2008-03-20, 10:19:17
10. DZ. KW. / LD1M / 17440 / 08 / 1 - 2008-03-20, 10:14:57
11. DZ. KW. / LD1M / 17436 / 08 / 1 - 2008-03-20, 10:09:00
12. DZ. KW. / LD1M / 17432 / 08 / 1 - 2008-03-20, 10:05:05
13. DZ. KW. / LD1M / 17431 / 08 / 1 - 2008-03-20, 10:05:04
14. DZ. KW. / LD1M / 15846 / 08 / 1 - 2008-03-13, 11:52:18
15. DZ. KW. / LD1M / 15842 / 08 / 1 - 2008-03-13, 11:43:20
16. DZ. KW. / LD1M / 15833 / 08 / 1 - 2008-03-13, 11:34:03
17. DZ. KW. / LD1M / 15384 / 08 / 1 - 2008-03-11, 14:33:16
18. DZ. KW. / LD1M / 15382 / 08 / 1 - 2008-03-11, 14:26:27
19. DZ. KW. / LD1M / 15378 / 08 / 1 - 2008-03-11, 14:19:54
20. DZ. KW. / LD1M / 15372 / 08 / 1 - 2008-03-11, 14:13:29
21. DZ. KW. / LD1M / 15365 / 08 / 1 - 2008-03-11, 14:09:46
22. DZ. KW. / LD1M / 15364 / 08 / 1 - 2008-03-11, 14:07:56
23. DZ. KW. / LD1M / 15360 / 08 / 1 - 2008-03-11, 13:59:52
24. DZ. KW. / LD1M / 15359 / 08 / 1 - 2008-03-11, 13:58:38
25. DZ. KW. / LD1M / 15355 / 08 / 1 - 2008-03-11, 13:53:40
26. DZ. KW. / LD1M / 15349 / 08 / 1 - 2008-03-11, 13:44:47
27. DZ. KW. / LD1M / 15343 / 08 / 1 - 2008-03-11, 13:37:27
28. DZ. KW. / LD1M / 15335 / 08 / 1 - 2008-03-11, 13:30:10
29. DZ. KW. / LD1M / 13573 / 08 / 1 - 2008-03-04, 09:42:59
30. DZ. KW. / LD1M / 13569 / 08 / 1 - 2008-03-04, 09:40:22
31. DZ. KW. / LD1M / 13559 / 08 / 1 - 2008-03-04, 09:27:11
32. DZ. KW. / LD1M / 13549 / 08 / 2 - 2008-03-04, 09:16:53
33. DZ. KW. / LD1M / 13550 / 08 / 1 - 2008-03-04, 09:14:22
34. DZ. KW. / LD1M / 13545 / 08 / 1 - 2008-03-04, 09:04:11
35. DZ. KW. / LD1M / 12276 / 08 / 1 - 2008-02-27, 11:22:43
36. DZ. KW. / LD1M / 12272 / 08 / 1 - 2008-02-27, 11:12:37

(...)

Numer udziału w prawie: 10

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 3515/928815

Numer księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu: LD1M/00203201/6

Numer lokalu: 44 (...)

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisu.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- Według ewidencji gruntów:

Własność w udziale 3515/928815 prawa własności: Joanna Kolczyńska.

Nr działki ewid.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
178/122	Karola Adwentowicza 17-21	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0492	0,0492	LD1M/00183660/4
178/123	Karola Adwentowicza 17-21	tereny mieszkaniowe	B	1,5132	1,5132	LD1M/00183660/4

- Według wypisu z kartoteki budynków:

178/123

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 listopada 2022 r. (załącznik nr 3). Na działce nr 178/123 w obrębie W-21, położonej w Łodzi przy ul. Karola Adwentowicza 21, o pow. 1,5132 ha znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 106106_9.0021.234_BUD. Budynek jest murowany, został oddany do użytku w 1980 roku i posiada 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnację podziemną o pow. zabudowy 746 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne. (...)

- **Według wypisu z rejestru lokali:**

Własność w całości: Joanna Kolczyńska.

Numer ewid. lokalu	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pom. przyn.	Pole powierzchni użytkowej [m ²]		Numer księgi wieczystej
						lokalu	pom. przyn.	
44	Karola Adwentowicza 21 m. 44	mieszkalny	2	5	b.d.	35,15	b.d.	LD1M/00203201/6

Udział w nieruchomości wspólnej: 3515/928815

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dokumentem planistycznym obowiązującym, na datę opracowania dla terenu, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny z przedmiotowym lokalem, jest Uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr VI/215/19 z dnia 06 marca 2019 r. i Uchwałą nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) W powyższym dokumencie planistycznym działki gruntu nr 178/122 i 178/123 w obrębie W-21 leżą na terenie oznaczonym symbolem M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.

przyrodniczo (tereny otwarte, lasy itp.) ustalono potrzebę zapewnienia dostępu jedynie do terenów zaspokajających potrzebę wypoczynku weekendowego (powierzchnia minimum 3 ha i tereny otwarte).”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Miasto Łódź zamieszkuje na stałe 661,3 tys. osób (stan aktualny na połowę roku 2022) i zajmuje obszar 283,2 km². Miasto położone jest w granicach województwa łódzkiego, w jego centralnym punkcie. Łódź jest stolicą województwa i siedzibą urzędów wojewódzkich, położona jest w centrum Polski i Europy, blisko miasta zlokalizowane jest skrzyżowanie najważniejszych europejskich autostrad A1 i A2. Miasto ma dobre połączenie samochodowe i kolejowe z innymi miastami w tym Warszawą. Na terenie Łodzi działa także port lotniczy im. Władysława Reymonta.

Łódź rozwija się prężnie jako ośrodek akademicki. Na terenie miasta znajduje się 21 uczelni wyższych, z czego 19 z nich jest publicznych. Największą popularnością w Polsce, jak i na świecie słynie Państwowa Wyższa Szkoła Filmowa Telewizyjna i Teatralna oraz największą w kraju uczelnią medyczną. W Łodzi zamieszkuje ponad 76 tysięcy studentów.

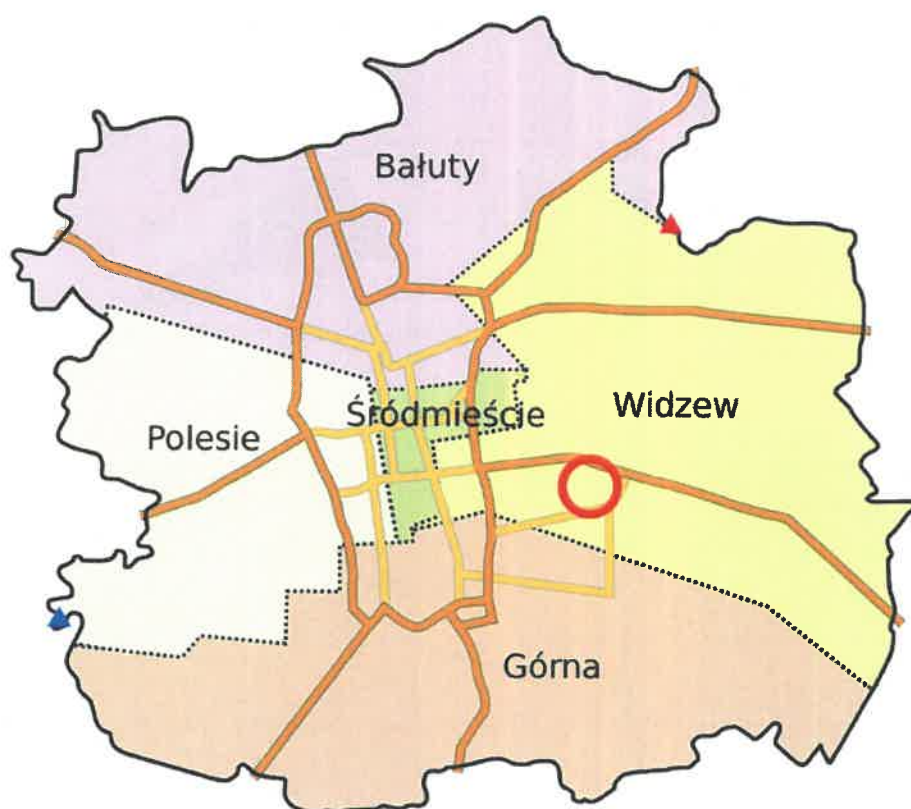
W Łodzi znajdują się wiele atrakcji turystycznych m.in.:

- ulica Piotrkowska – historyczna oś Łodzi, o długości 4,2 km, a przy niej liczne rewitalizowane secesyjne kamienice i dawne fabryki, pomniki i historyczne pamiątki. W wielu z tych obiektów dziś tętniące życiem placówki kultury, handlu i rozrywki;
- zrewitalizowane XIX wieczne pałace fabrykantów i kamienice, w tym przy ul. Włókienniczej;
- Muzeum Sztuki Nowoczesnej;
- jedyne w Polsce Muzeum Kinematografii;
- Muzeum Włókiennictwa – najważniejsze w Europie Środkowej;
- szlak turystyczny Łodzi Filmowej;
- Fabryka Aktywności Miejskiej – centrum inicjatyw obywatelskich i partycypacyjnych w Łodzi w zrewitalizowanym otoczeniu, inkubator pomysłów dla łódzkiego Budżetu Obywatelskiego;
- Centrum Nauki i Techniki EC-1;
- Centrum Dialogu im. Marka Edelmana - nowoczesna instytucja, która zajmuje się pamięcią, historią i tożsamością Łodzi - miasta czterech kultur;
- stary zabytkowy cmentarz żydowski, największy w Polsce i jeden z największych w Europie, a na jego terenie mauzoleum fabrykanta Izraela Poznańskiego, rodziców Juliana Tuwima i Artura Rubinsteina;
- najlepsze w Polsce Orientarium, z rekinami, słoniem i krokodylem - w łódzkim ZOO;
- Ogród Botaniczny, Palmiarnia;
- Księży Młyn – rewitalizowane osiedle przemysłowe z XIX wieku;
- Pałac Poznańskich i zrewitalizowana Manufaktura – dawniej największa fabryka włókiennicza w Łodzi, w której Andrzej Wajda nakręcił swój najsłynniejszy film – kandydata do Oscara – „Ziemię Obiecana”;
- Aquapark Fala wraz z zapleczem rekreacyjno-parkowym;
- nowoczesna hala sportowo-widowiskowa na kilkanaście tysięcy widzów, a w niej cykliczne imprezy sportowe i kulturalne, a także koncerty światowych gwiazd;

- ponad 30 pięknych miejskich parków plus Las Łagiewnicki – największy miejski las w Polsce;
- w parkach liczne urządzenia treningowe dla dzieci i dorosłych;
- liczne hotele, w tym wiele czterogwiazdkowych;
- kilkadziesiąt festiwali i przeglądów kulturalnych rocznie;
- nowoczesna Filharmonia.

Łódź posiada bogatą historię związaną z włókiennictwem. Pierwsze wzmianki dotyczące Łodzi pochodzą z końca XIII wieku, 14 lipca 1423 roku uzyskała prawa miejskie nadane przez króla Władysława Jagiełłę. Utrzymanie zapewniał ludziom handel związany z wyrobami rzemieślniczymi. Na początku XIX wieku Łódź była nazywana miastem fabrycznym.

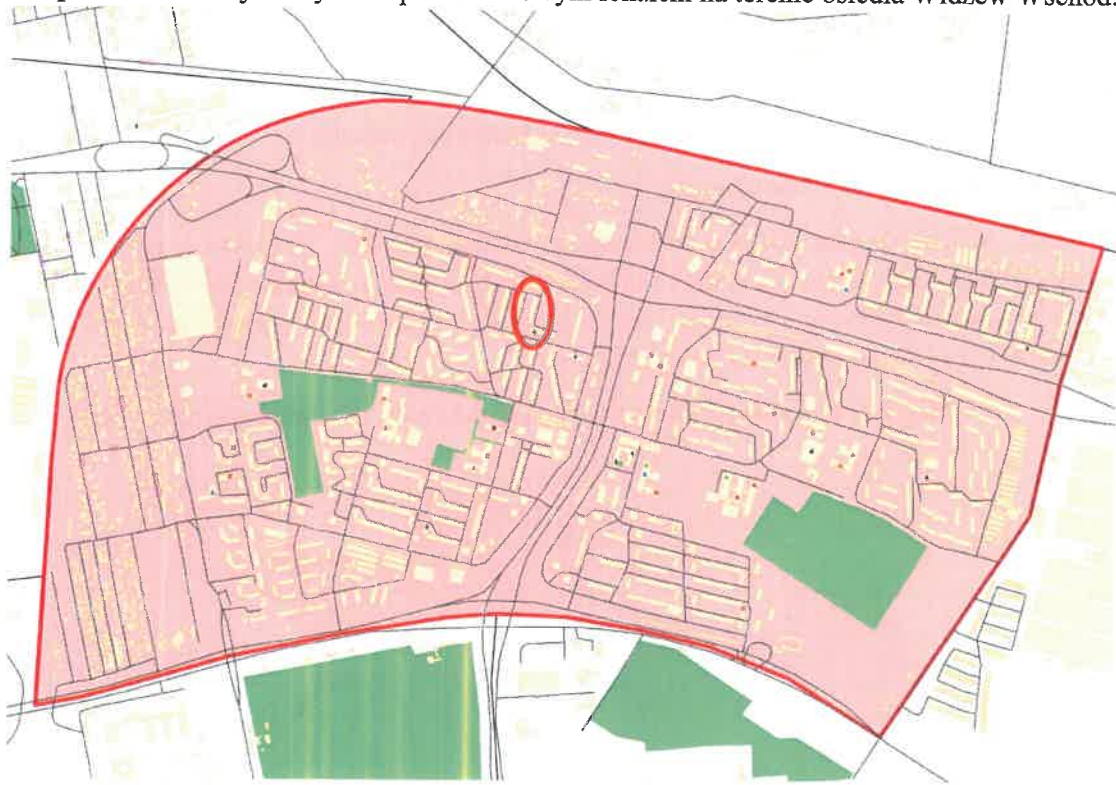
Mapa 2: Lokalizacja budynku z przedmiotowym lokalem na terenie Łodzi.



Źródło: <https://lodz.pl/>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wschodniej części miasta, lecz wciąż blisko centrum, na Widzewie, na osiedlu Widzew-Wschód. Osiedle to powstawało w latach 70.-80. XX wieku. Nieruchomość z racji swej lokalizacji posiada bardzo dobry dostęp do podstawowych usług, handlu oraz komunikacji. W otoczeniu znajduje się głównie zabudowa wielorodzinna i Park Górka Widzewska. Najbliższa komunikacja miejska to przystanki autobusowe w odległości około 400 m przy ul. Aleksandra Puszkina. Nieopodal znajduje się również dworzec kolejowy Łódź-Widzew. Dojazd do budynku z wycenianą nieruchomością lokalową odbywa się drogą wewnętrzną o nawierzchni asfaltowej.

Mapa 3: Lokalizacja budynku z przedmiotowym lokalem na terenie osiedla Widzew Wschód.



Źródło: https://bip.uml.lodz.pl/files/public/dla_mieszkanca/osiedla/Widzew-Wschod/Mapa_Osiedla_WidzewWschod.pdf

Mapa 4: Bezpośrednie otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



Źródło: <https://lodzkie.e-mapa.net/>

Zdjęcia 1-3: Bezpośrednie otoczenie budynku, w którym jest wyceniany lokal, oraz dojazd.



Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, jest podpiwniczonym 5-kondygnacyjnym blokiem mieszkalnym. Położony jest równoległe do innych budynków o podobnej architektonicznie formie. Budynek jest ocieplony i otynkowany. Budynek ma 5 klatek schodowych, w klatkach schody betonowe oraz wylewka z lastryko. Blok ma przyłączenie do sieci energetycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji miejskiej. Budynek wybudowany został w 1980 roku.

Teren budynku otaczający nieruchomość częściowo utwardzony kostką betonowa oraz porośnięty trawą i pojedynczymi drzewami. Teren nie jest ogrodzony.

Mapa 5: Usytuowanie budynku z przedmiotowym lokalem na działce ewidencyjnej nr 178/122 (oznaczona kolorem czerwonym) i 178/123 (oznaczona kolorem zielonym).



Źródło: <https://lodzkie.e-mapa>

Zdjęcia 4-5: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Opis lokalu mieszkalnego:

Kondygnacja: V (4 piętro)

Numer lokalu: 44

Struktura lokalu: według danych z księgi wieczystej składa się on z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc. Lokal posiada także loggię.

Powierzchnia użytkowa: według danych z księgi wieczystej oraz rejestru lokali wynosi 35,15 m². Wedle przepisów ustawy Prawo budowlane powierzchnia użytkowa lokalu podawana jest wraz z powierzchnią loggii.

Ekspozycja okien: zachód.

Opis wykończenia lokalu:

Rzeczoznawcy majątkowemu przedmiotowy lokal został udostępniony do czynności oględzin, lecz upadła nie zezwoliła na wykonanie dokumentacji fotograficznej. Zdjęcia wnętrza przedmiotowego lokalu zostały dosłane w późniejszym terminie. Zgromadzona dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu nr 44 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Wyceniany lokal ma stolarkę okienną PCV. Drzwi wejściowe podwójne starego typu. Drzwi wewnętrzne pływające starego typu z przeszkleniami. W kuchni ściany pokryte tapetą z elementami glazury, na podłodze wykładzina z tworzywa sztucznego. W przedpokoju na ścianach tapeta, a na podłodze wykładzina z tworzywa sztucznego. W łazience na podłodze wykładzina z tworzywa sztucznego, zaś ściany malowane na gładko farbą olejną oraz częściowo płytki winylowe. W pokoju tapeta na ścianach, a na podłodze wykładzina z tworzywa sztucznego. Na sufitach znajdują się kasetony. W przedpokoju i pokoju znajdują się szafy w zabudowie. Loggia wykończona w okładzinie z glazury. Standard wykończenia lokalu niski – lokal w stanie do kapitalnego remontu.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. 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. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1.** 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.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** 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”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

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

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostaną prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych o podobnej lokalizacji z terenu dzielnicy Widzew – obręb W-21 o podobnych parametrach użytkowych. Wszystkie nieruchomości znajdujące się w zbiorze transakcji porównywalnych stanowiły lokale mieszkalne jednopokojowe.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- stan techniczny i standard wykończenia lokalu,
- kondygnacja
- powierzchnia użytkowa
- struktura lokalu

Wpływ takich cech, jak:

- lokalizacja i otoczenie (obwód W-21);
- funkcja lokalu – mieszkalne;
- konstrukcja budynku – budynki w technologii przemysłowej;
- rodzaj nabywanego prawa – nieruchomości lokalowe;

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Do oszacowania przedmiotu wyceny konieczne jest podanie cech różnicujących nieruchomości porównawcze oraz ich stanów. Dane te są przedstawione w Tabeli 1, poniżej. Tu podkreślam, że cechy te nie mają charakteru uniwersalnego i zależą od zbioru nieruchomości porównawczych.

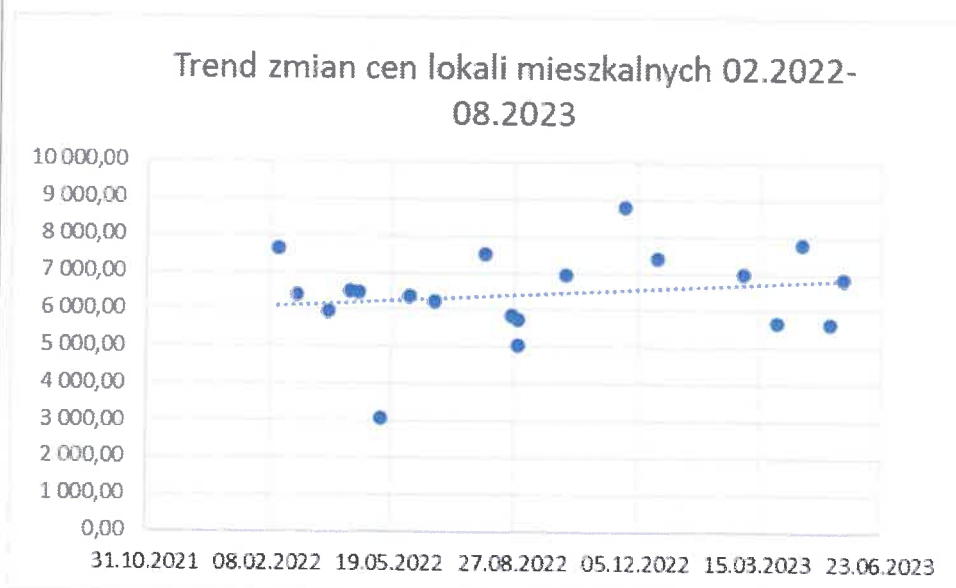
Tabela 1: Opis cech rynkowych z przypisaniem każdej z cech stopni (grupy) w skali wartości.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Standard wykończenia lokalu	Dobry	W pokojach ściany, sufity gładzie w dobrym stanie, podłogi – panele/parkiet w dobrym stanie – brak widocznych śladów użytkowania, podłogi kuchnia, łazienka, wc terakota w dobrym stanie, kuchnia, łazienka, wc ściany wyłożone glazurą w dobrym stanie, w przedpokoju szafa w zabudowie trwałej. Stolarka drzwiowa w mieszkaniu i wewnątrz klatkowa wymieniona nowego typu. Grzejniki nowego typu w kilku pomieszczeniach lub stare odnowione. Okna nowe drewniane lub PCV. Brak widocznych śladów zużycia. Lokal niewymagający nakładów na remont, lecz jedynie odświeżenia.
		Średni	Od czterech do siedmiu cech z opisu stanu „ <i>powyżej przeciętny</i> ” cechy „ <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> ” niespełnione.
		Niski	Z opisu stanu <i>powyżej przeciętny</i> cechy „ <i>Stan techniczny i standard wykończenia lokalu</i> ” od ośmiu cech z pozycji powyżej przeciętnego, jest niespełnionych. Lokal w stanie do kapitalnego remontu.
2	Kondygnacja	Bardzo Dobre	Piętro 1 i 2.
		Dobre	Piętra pośrednie
		Średnie	Parter, ostatnia kondygnacja w budynku V- kondygnacyjnym oraz kondygnacje powyżej 8 w budynkach XI i XII kondygnacyjnych.
3	Otoczenie	Dobre	W otoczeniu brak uciążliwości, hałasu. Budynek usytuowany w głębi osiedla.
		Średnie	Budynek usytuowany bezpośrednio przy ruchliwych ulicach zarówno o wzmożonym ruchu kołowym jak i szynowym bądź też w bliskiej odległości od torów kolejowych czy innych uciążliwości.
4	Powierzchnia użytkowa	Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 30-35 m ²
		Dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego 36 - 40 m ²
5	Rodzaj budynku	Dobry	Budynek niski.
		Średni	Budynek wysoki.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wybrany obszar geograficzny:	Obręb W-21 w Łodzi.
Okres badania cen transakcyjnych:	Ostatnie 18 miesięcy tj. od lutego 2022 roku do dnia oszacowania.
Tren zmian cen:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych 1 pokojowych o powierzchni do 40 m ² , które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 18 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od lutego 2022 roku na obszarze poddanym badaniu wśród transakcji kupna sprzedaży lokali mieszkalnych jednopokojowych w budynkach powstałych w tej samej technologii w obrębie W-21 wykazała wzrost cen na poziomie 11,59%. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami lokalowymi

na rynku wtórnym.



Zakres cenowy:

Zakres cenowy przyjętego zbioru cen transakcyjnych po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz po korekcie cen z uwagi na wpływ czasu wygląda następująco:

- cena średnia – 7 565,98 zł/m²;
- cena minimalna skorygowana – 6 775,66 zł/m²;
- cena maksymalna skorygowana – 9 354,16 zł/m².

Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości, co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują różnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.

Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są standard wykończenia lokalu mieszkalnego, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, rozkład pomieszczeń., funkcja lokalu, rynek, rok oddania budynku z przedmiotowym lokalem, wysokość budynku, lokalizacja, otoczenie, dostępność komunikacyjna, dostępność mediów i infrastruktury technicznej, kondygnacja, powierzchnie przynależne i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak: funkcja lokalu, rynek, rok oddania budynku z przedmiotowym lokalem, wysokość budynku, lokalizacja,

otoczenie, dostępność komunikacyjna, dostępność mediów i infrastruktury technicznej, kondygnacja, powierzchnie przynależne.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest standard wykończenia lokalu mieszkalnego. Istotne jest dla nabywcy, czy po zakupie będzie musiał poświęcić dodatkowe środki pieniężne na jego remont. Lokale wykończone w nowocześniejszy sposób cechują się wyższymi cenami jednostkowymi transakcyjnymi. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych, wpływ cechy otoczenie wyniósł aż 45%. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego. Im mniejsza powierzchnia użytkowa mieszkania, tym jest ono szybciej zbywalne na rynku (co jest zjawiskiem pożądanym), stąd wpływ cechy „powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego” wynosi 20%. Równie istotną cechą jest kondygnacja. Wpływ cechy związanej z położeniem na piętrze w budynku wielorodzinnym wynosi 20%. Istotną cechą w przypadku analizowanego zbioru okazała się również taka cecha jak rodzaj budynku. Zdecydowania chętniej nabywcy wybierają budynek niskie – 5 kondygnacje. Wpływ tej cechy został określony na poziomie 15%.

W praktyce, budując model nieruchomości porównywalnych, wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, rzeczoznawca majątkowy kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu nieruchomościami lokalowymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości lokali mieszkalnych na terenie obrębu W-21 w Łodzi:

Tabela 2: Zaobserwowane transakcje rynkowe.

Lp.	Data transakcji	Cena 1m ² pu (netto) [zł]	Cena skorygowana 1 m ² [zł]	Obręb	Ulica	Pow. użytkowa lokalu [m ²]	Kondygnacja	Rodzaj budynku
1	23.06.2022	6 207,83	6 775,66	W - 21	Bartoka Beli	37,05	9	wys
2	22.05.2023	6 827,88	6 827,88	W - 21	Adwentowicza	35,15	5	niski
3	03.06.2022	6 345,59	6 939,86	W - 21	Bartoka Beli	30,73	9	wys
4	02.03.2022	6 401,14	7 050,84	W - 21	Bartoka Beli	35,15	3	niski
5	22.04.2022	6 475,76	7 107,91	W - 21	Bartoka Beli	30,73	5	wys
6	15.04.2022	6 508,30	7 147,46	W - 21	Bartoka Beli	30,73	4	wys
7	01.03.2023	6 970,63	7 227,88	W - 21	Bartoka Beli	32,35	1	wys
8	07.10.2022	6 947,61	7 474,21	W - 21	Bartoka Beli	30,73	2	wys
9	21.12.2022	7 411,63	7 848,57	W - 21	Bartoka Beli	35,08	3	wys
10	18.04.2023	7 787,25	7 919,89	W - 21	Bartoka Beli	34,03	2	wys
11	03.08.2022	7 502,34	8 149,84	W - 21	Czernika	31,99	9	wys
12	15.02.2022	7 647,25	8 533,63	W - 21	Bartoka Beli	30,73	9	wys
13	24.11.2022	8 777,43	9 354,16	W - 21	Czernika	31,90	2	wys

Nieruchomość o cenie minimalnej

Lokal położony w budynku XII kondygnacyjnym. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 37,05 m². Lokal usytuowany na IX kondygnacji. Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się przy ul. Bartoka. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu – niski. Lokal usytuowany w budynku XII kondygnacyjnym.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Lokal położony w budynku XII kondygnacyjnym. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 31,90 m². Lokal usytuowany na II kondygnacji. Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się przy ul. Czernika. Stan techniczny i standard wykończenia lokalu – wysoki.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych 1 pokojowych o powierzchni do 40 m², które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 18 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od lutego 2022 roku na obszarze poddanym badaniu wśród transakcji kupna sprzedaży lokali mieszkalnych jednopokojowych w budynkach powstałych w tej samej technologii w obrębie W-21 wykazała wzrost cen na poziomie 11,59%. Zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami lokalowymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości prawa własności w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Wartość rynkową 1 m² prawa do lokalu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia na badanym obszarze rynku

U_i – i-ty współczynnik korygujący

i – liczba cech korygujących

ΣU_i – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

Zgodnie z PKZW NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3: Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości i o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości i o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości i hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Powierzchnia użytkowa	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Standard wykończenia lokalu	45%	1	3	1	3	0,000	0,450
Kondygnacja	20%	1	3	1	3	0,000	0,200
Rodzaj budynku	15%	1	1	1	2	0,000	0,000
Razem	100%	6 775,66	9 354,16			0,000	0,850
Różnica		0	0		Kd	6 775,66	
					Kg	9 809,19	
Skala ocen: od 1 do 4					Rozstęp estymowany	3 033,53	

Na podstawie przeprowadzonej analizy otrzymano następujące dane wyjściowe:

Zbiór transakcji wybranych do porównań spełnia kryteria porównywalności i może być podstawą do ustalenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny z dużym prawdopodobieństwem.

$C_{min\ est} =$	6 775,66 zł/m ²
$C_{max\ est} =$	9 809,19 zł/m ²
$C_{\acute{s}r} =$	7 565,98 zł/m ²
$C_{max\ est} / C_{\acute{s}r} =$	1,2965
$C_{min\ est} / C_{\acute{s}r} =$	0,8955
$\Delta C = C_{max\ est} - C_{min\ est}$	3 033,53 zł/m ²

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp.max	Wsp.min
Powierzchnia użytkowa	20%	0,2593	0,1791
Standard wykończenia lokalu	45%	0,5834	0,4030
Kondygnacja	20%	0,2593	0,1791
Rodzaj budynku	15%	0,1945	0,1343
RAZEM	100%	1,2965	0,8955

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w tabeli 5. Natomiast tabela 6, przedstawia zakresy współczynników różnicujących dla wycenianego prawa.

Tabela 5: Zakresy poszczególnych cech.

CECHA	STAN DANEJ CECHY		
	Powierzchnia użytkowa	Bardzo dobra	
0,2593			0,1791
Standard wykończenia lokalu	Dobry	Średni	Niski
	0,5834	0,4500	0,4030
Kondygnacja	Bardzo dobra	Dobra	Średnia
	0,2593	0,2000	0,1791
Rodzaj budynku	Dobry		Średni
	0,1945		0,1343

Tabela 6: Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa.

Wyceniany lokal	Poziom cechy	
Powierzchnia użytkowa	Dobra	0,1791
Standard wykończenia lokalu	Niski	0,4030
Kondygnacja	Średnia	0,1791
Rodzaj budynku	Dobry	0,1945
RAZEM	0,9557	
Cena skorygowana (zł/m ²)	7 230,69	
PUM (m ²)	35,15	
Wartość prawa do lokalu (zł)	254 158,74	

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu „W_{1m²” dla potrzeb sprzedaży wolnorynkowej określa się zgodnie z następującym wzorem:}

$$W_{1m^2} = C_{\text{SR}} \times \sum U_i$$

gdzie:

C_{SR} – średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu określona na podstawie próbki reprezentatywnej
 U_i – współczynniki korygujące wycenianego lokalu odpowiadające cechom rynkowym (tabela 6)

Natomiast rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ul. Karola Adwentowicza 21, wraz z udziałem w wysokości 3515/928815 części w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123 (obręb W-21) oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku, wyznaczona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została obliczona według wzoru:

$$W_N = P * W_{1m^2}$$

gdzie: P – powierzchnia lokalu

W_{1m^2} – rynkowa wartość 1 m² lokalu

$$W_{NL} = 35,15 \text{ m}^2 \times 7 \text{ 230,69 zł/m}^2 = 254 \text{ 158,74}^2 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ul. Karola Adwentowicza 21, wraz z udziałem w wysokości 3515/928815 w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123 w obrębie W-21, ujawnionego w księdze wieczystej LD1M/00203201/6, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

254 000 zł

słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Takie cechy różnicujące takie, jak funkcja lokalu, rynek, rok oddania budynku z przedmiotowym lokalem, wysokość budynku, lokalizacja, otoczenie, dostępność komunikacyjna, dostępność mediów i infrastruktury technicznej, powierzchnie przynależne zostały wyeliminowane na etapie doboru nieruchomości porównawczych, o czym napisano w pkt. 6.2.
2. W świetle analizowanych transakcji porównawczych dobranych pod kątem przedmiotu wyceny otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.
3. Przy wycenie prawa odrębnej własności lokalu nr 44 położonego w budynku wielorodzinnym w Łodzi przy ul. Karola Adwentowicza 21 do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do nieruchomości lokalowych z terenu dzielnicy Widzew obręb W-21, na którym znajduje się przedmiotowy lokal, których stan prawidłowo odzwierciedla wartość podobnych praw. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
4. Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 44 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ul. Karola Adwentowicz 21, wraz z udziałem w wysokości 3515/928815 części w prawie własności działek gruntu nr 178/122 i 178/123 (obręb W-21) oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku, wyznaczona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

254 000 zł

słownie: dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące złotych

² **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości porównywalnych z porównywalnej lokalizacji z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 10 sierpnia 2023 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 29 lipca 2023 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria PZU S.A. SRM0014747.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów, poza wyjątkiem opisany w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń hipotecznych nieruchomości.
12. Operat zawiera 27 (słownie: dwadzieścia siedem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu nr 44.





Załącznik nr 2: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 listopada 2022 roku.

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI
wykonujący zadania z zakresu
administracji rządowej
ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI
90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23
tel. 42 637 55 01, tel. 42 272 68 56

Województwo: województwo łódzkie
Powiat: miasto Łódź
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-WIDZEW
Obręb ewidencyjny: 106106_9.0021, W-21
Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)

EGB 4013.12132.2022.3

Uproszczony wypis z rejestru gruntów
według stanu na dzień: 2022-11-10 14:47:48

Jednostka rejestrowa gruntów: 106106_9.0021.G381

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:
UDZIAŁ: 3515/928615
charakter stanu władania: własność
grupa rejestrowa: 7.2
Kołczyńska Jolanta Ewa rodzice: Czesław, Teresa PESEL: 69120503688
Zam. 92-534 Łódź Karola Adwentowicza 21 m.44
oraz inni

OZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				użytku [ha]	działki [ha]	
178/122	Karola Adwentowicza 17-21	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.0492	0.0492	LD1M/00183660/4
Identyfikator działki: 106106_9.0021.178/122						
178/123	Karola Adwentowicza 17-21	Tereny mieszkaniowe	B	1.5132	1.5132	LD1M/00183660/4
Identyfikator działki: 106106_9.0021.178/123						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 1.5624						

W dniu: 10.11.2022
dokument sporządzony przez: Rafał Bursiś
BANK

Łódź, dnia: 10.11.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Leszek Rogulski
KIEROWNIK ZPRACOWANIA

(pieczęć i nazwisko osoby upoważnionej)

Załącznik nr 3: Kopia wypisu z rejestru lokali z dnia 10 listopada 2022 roku.

Województwo łódzkie Powiat miasto Łódź
 Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-WIDZEW
 Obręb ewidencyjny: 108106_9.0021_W-21
 Miejscowość: Łódź (KTERYT: 0957650)

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI
 wykonujący zadania z zakresu
 administracji rządowej
 ŁÓDŹSKI OŚRODEK GEODEZJI
 90-113 ŁÓDŹ, ul. Traugutta 21/23
 tel. 42 637 55 01 tel. 42 272 68 56

BOB.4013.12132.2022.1

WYPIS Z REJESTRU LOKALI
 według stanu na dzień: 2022-11-10 14:47:48

Jednostka rejestrowa lokali: 106106_9.0021_L758
 Pozycja kartoteki lokali: 106106_9.0021_234_BUD
 Jednostka rejestrowa gruntów: 106106_9.0021_G381

WŁAŚCICIELE:
 charakter stanu wiadomości własność
 grupa rejestrowa 7.2

UDZIAŁ 1/1
 Kołczyńska Jolanta Ewa rodzice: Czesław, Teresa PESEL: 69120503888
 Zam. 92-534 Łódź Karola Adwentowicza 21 m.44


Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
						lokalu [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
44	Karola Adwentowicza 21 m.44	mieszkalny	2	5		35.15		LD1M00203201R

Jedn. rej. lok. L758

Identyfikator lokalu: 106106_9.0021_234_BUD.44_LOK
 Udział w nieruchomości wspólnej: 3515/928815
 Działki wchodzące w skład związanej JRG:
 106106_9.0021.178/122
 106106_9.0021.178/123
 Budynki w kartotece związanej JRG:
 106106_9.0021.232_BUD
 106106_9.0021.233_BUD
 106106_9.0021.234_BUD
 Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 1.5624 [ha]

W dniu: 10.11.2022
 dokument sporządzony przez: Rafał Barski

Łódź, dnia: 10.11.2022



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Łaszek Rogulski
 KIEROWNIK ZESP.

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Załącznik nr 3: Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 10 listopada 2022 roku.

Lp.		Identyfikator		Działki na których położony jest budynek		Adres budynku	
				Oznaczenie			
1		106106_9.0021.234_BUD		106106_9.0021.178/123		Karola Adwentowicza 21	
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122)		budynek o trzech i więcej mieszkaniach (1122.Dw)	
Powierzchnia zabudowy [m2]		Pow. użytkowa z obmiaru [m2]		Pow. użytkowa z projektu [m2]		Łączna pow. użytkowa	
748				Lokali wyodrębnionych [m2]		Lokali niewyodrębnionych [m2]	
				1710,64		Pomieszczeń przynależnych [m2]	
Rok zakończenia budowy		Wiek zakończenia budowy		Stopień pewności ustalenia daty budowy		Część budynku oddana do użytk.	
1980						40	
Liczba kondygnacji		Liczba wszystkich lokali		Liczba samodzielnych lokali ujawnionych [m2]		Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]	
5 / 1						1710,64	
Numer rejestru zabytków		Gotowy na szybki internet		Czy wiata		Materiał ścian zewnętrznych	
						mur	
Wartość							
Lp.		Identyfikator		Działki na których położony jest budynek		Adres budynku	
				Oznaczenie			
2		106106_9.0021.233_BUD		106106_9.0021.178/123		Karola Adwentowicza 19	
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122)		budynek o trzech i więcej mieszkaniach (1122.Dw)	
Powierzchnia zabudowy [m2]		Pow. użytkowa z obmiaru [m2]		Pow. użytkowa z projektu [m2]		Łączna pow. użytkowa	
934				Lokali wyodrębnionych [m2]		Lokali niewyodrębnionych [m2]	
				1929,91		Pomieszczeń przynależnych [m2]	
Rok zakończenia budowy		Wiek zakończenia budowy		Stopień pewności ustalenia daty budowy		Część budynku oddana do użytk.	
1979						45	
Liczba kondygnacji		Liczba wszystkich lokali		Liczba samodzielnych lokali ujawnionych [m2]		Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]	
5 / 1						1929,91	
Numer rejestru zabytków		Gotowy na szybki internet		Czy wiata		Materiał ścian zewnętrznych	
						mur	
Wartość							
Lp.		Identyfikator		Działki na których położony jest budynek		Adres budynku	
				Oznaczenie			
3		106106_9.0021.232_BUD		106106_9.0021.178/123		Karola Adwentowicza 17	
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122)		budynek o trzech i więcej mieszkaniach (1122.Dw)	
Powierzchnia zabudowy [m2]		Pow. użytkowa z obmiaru [m2]		Pow. użytkowa z projektu [m2]		Łączna pow. użytkowa	
51				Lokali wyodrębnionych [m2]		Lokali niewyodrębnionych [m2]	
				1374,96		Pomieszczeń przynależnych [m2]	
Rok zakończenia budowy		Wiek zakończenia budowy		Stopień pewności ustalenia daty budowy		Część budynku oddana do użytk.	
						24	
Liczba kondygnacji		Liczba wszystkich lokali		Liczba samodzielnych lokali ujawnionych [m2]		Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]	
						1374,96	
Numer rejestru zabytków		Gotowy na szybki internet		Czy wiata		Materiał ścian zewnętrznych	
Wartość							

Operat szacunkowy nieruchomości lokalowej – Łódź, ul. Karola Adwentowicza 21 m. 44

Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy	Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy	Zakres przebudowy	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
1980							5 / 1
Numer rejestru zabudów	Gotowy na szybki internet	Czy wiała	Materiał ścian zewnętrznych mur	Wartość			

W dniu 10.11.2022

dokument sporządzony przez: Rafał Burski

Burski



Łódź, dnia: 10.11.2022

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIAS

Leszek Boguśki
KIEROWNIK ZESPÓŁU

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014747

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 23/06/2023 - 22/06/2024

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 781.00 PLN

Lidia Machalska

Starczy Specjalista d/n Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

LeH

