

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 37 STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ  
NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY  
GNIĘŹNIEŃSKIEJ 6/8 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI <sup>4132/</sup><sub>236043</sub>  
CZEŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 163/1 W OBRĘBIE  
B-46 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZEŚCIACH WSPÓLNYCH  
BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1M/00357125/3**



**AUTOR OPRACOWANIA:**

**Milena Wiczorek** – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

*Sygnatura sprawy: PTIP/GUp-s/92/2024*

**Data opracowania:** 16 lipca 2024 r.

## **WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

### **PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 37 STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY ULICY GNIEŹNIEŃSKIEJ 6/8 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI <sup>4132/236043</sup> CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 163/1 W OBRĘBIE B-46 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1M/00357125/3**

#### **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności samodzielne (w sensie art. 2 ustawy o własności lokali) lokalu mieszkalnego nr 37 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali - Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), znajdującego się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym 5-kondygnacyjnym posadowionym na działce gruntu nr 163/1 w obrębie B-46 przy ulicy Gnieźnieńskiej 6/8 w Łodzi wraz z udziałem w wysokości <sup>4132/236043</sup> w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 163/1.

Jest to lokal usytuowany na II kondygnacji (1. piętro) i składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o powierzchni 41,32 m<sup>2</sup>. Lokal jest rozkładowy.

#### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 37 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości <sup>4132/236043</sup> w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 163/1 w obrębie B-16 należące do Konrada Stasiaka we wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej z Katarzyną Stasiak;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

#### **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 37 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ulicy Gnieźnieńskiej 6/8 w Łodzi wraz z udziałem w wysokości <sup>4132/236043</sup> w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 163/1 w obrębie B-46 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze PT1P/GUp-s/92/2024.

#### **3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.**

#### **4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 37 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ulicy Gnieźnieńskiej 6/8, wraz z udziałem w wysokości <sup>4132/236043</sup> w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 163/1 w obrębie B-46, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:**

**W<sub>RL</sub> = 283 000 zł**

**słownie:** dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące złotych

**5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:**

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>16 lipca 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>15 lipca 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>17 czerwca 2024 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>17 czerwca 2024 roku</i>

- 6. Autor operatu:** Milena Wieczorek, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku o numerze 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

**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 Uwarunkowania planistyczne .....	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości .....	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	14
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	14
6.2 Sposób wyceny .....	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	21
8.1 Określenie trendu czasowego .....	21
8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości .....	21
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	23
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	24

**Załączniki:**

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu.
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 13 czerwca 2024 roku.
3. Kopia wypisu z kartoteki lokali z dnia 13 czerwca 2024 roku.
4. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 37 stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości  $4132/236043$  części prawa własności działki gruntu 163/1 w obrębie B-46 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku;
- b. położenie lokalu: Łódź, ul. Gnieźnieńska 6/8;
- c. powierzchnia lokalu: 41,32 m<sup>2</sup>;
- d. usytuowanie lokalu: 1. piętro (II kondygnacja);
- e. numer księgi wieczystej nieruchomości lokalowej: LD1M/00357125/3;
- f. numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: LD1M/00055583/4.

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 37 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości  $4132/236043$  w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 163/1 w obrębie B-16 należące do Konrada Stasiaka we wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej z Katarzyną Stasiak;
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 37 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ulicy Gnieźnieńskiej 6/8 w Łodzi wraz z udziałem w wysokości  $4132/236043$  w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 163/1 w obrębie B-46 dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze PT1P/GUp-s/92/2024.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 10 czerwca 2024 roku otrzymane od syndyka masy upadłości Konrada Stasiaka, pana Huberta Sidowskiego, który prowadzi swą kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/92/2024.

### **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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 17 czerwca 2024 roku.
2. Informacja o przeznaczeniu: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i uchwałą nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.).
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 13 czerwca 2024 roku.

4. Wypis z rejestru lokali z dnia 13 czerwca 2024 roku.
5. Badanie ksiąg wieczystych nr LD1M/00357125/3 z dnia 04 lipca 2024 roku.
6. Informacje otrzymane od zarządcy budynku (informacje z książki obiektu).
7. Dane z portali: <https://mapa.lodz.pl/>
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (ŁOG).
9. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
10. Baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>16 lipca 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>15 lipca 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>17 czerwca 2024 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>17 czerwca 2024 roku</i>

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

- **Księga wieczysta nr LD1M/00357125/3 (nieruchomości lokalowej):**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

##### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Położenie: województwo łódzkie, powiat miasto Łódź, gmina Łódź miasto, miejscowość Łódź, dzielnica Łódź-Bałuty

Ulica: Gnieźnieńska

Numer budynku: 6/8

Numer lokalu: 37

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

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

Kondygnacja: 2

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): LD1M/00055583/4

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 41,3200 m<sup>2</sup>

##### **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: <sup>4132/236043</sup>

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: LD1M/00055583/4

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 45

##### **Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Konradowi Robertowi (s. Tadeusza i Anny) i Katarzynie Agnieszce (c. Stefana i Marii) Stasiakom, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki, nr rep. 2052/2021, z dnia 2021-09-22.

##### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / LD1M / 34293 / 24 / 1 - 2024-06-20, 09:44:23 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Brak wpisów.

#### **Dział IV: Hipoteki**

1. Hipoteka umowna w wysokości 185300,00 (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta) zł tytułem zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji wraz z odsetkami od nieterminowego zwrotu, kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego, umowy sprzedaży i ustanowienie hipoteki rep. A nr 2052/2021 – na rzecz wierzyciela hipotecznego Miasta Łódź.

- **Księga wieczysta nr LD1M/00055583/4 (nieruchomości gruntowej):**

Nieruchomość gruntowa.

#### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

##### *Działki ewidencyjne*

Numer działki: 163/1

Położenie: miejscowość Łódź

Ulica: Gnieźnieńska 6/8

Sposób korzystania: działka zabudowana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00055394/; 0,0744 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0744 ha

##### *Budynki*

Położenie: miejscowość Łódź

Nazwa ulicy i numer porządkowy budynku: Gnieźnieńska 6/8

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu; numer księgi wieczystej): (...) 37; LD1M/00357125/3

#### **Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

#### **Dział II: Własność**

##### *Właściciele wyodrębnionych lokali*

(...) Numer udziału w prawie: 45

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: <sup>4132/</sup><sub>236043</sub>

Numer księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu: LD1M/00357125/3

Numer wyodrębnionego lokalu: 37

#### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisów.

#### **Dział IV: Hipoteki**

Brak wpisów.

- **Według rejestru gruntów:**

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia
------------	-------------------	-------------	--------------------	--------------

			<b>i konturów klasyfikac.</b>	<b>użytku [ha]</b>	<b>działki [ha]</b>
163/1	Gnieźnińska 6/8	tereny mieszkaniowe	B	0,0744	0,0744

• **Według kartoteki lokali:**

Nr ewid. lokalu	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole powierzchni użytkowej	
					lokalu [m <sup>2</sup> ]	pomieszczenia przynależnego [m <sup>2</sup> ]
37	Gnieźnińska 6/8 m. 37	mieszkalny	2		41,32	

**5.2 Uwarunkowania planistyczne**

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 profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowych nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ale na mocy Uchwały nr LXXII/1923/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Rybnej, Lutomińskiej i Mokrej teren działki nr 163/1 zostanie wkrótce nim objęty. Na dzień wyceny na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi stan zaawansowania prac określono jako obwieszczenie o podjęciu uchwały i przyjmowaniu wniosków (na mapie nr 1 teren przystąpienia jest zakreślony ukośnie biegnącymi liniami).

W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy miejskiej Łódź nie został jeszcze uchwalony. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie uchwalono jeszcze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. (ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i uchwałą nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.). Zgodnie z aktualnym studium przedmiotowe nieruchomości znajduje się na terenie oznaczonym symbolem WZ1 – tereny zabudowy wielofunkcyjnej.



Mapa 1: Część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

WZ		KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW			SYMBOL													
<p><b>STREFA OGÓLNOEJ</b></p> <p>JEDNOSTKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA: TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ (WZ1, WZ2, WZ3)</p>		<p><b>STRUKTURA PRZESTRZENNA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji takie jak: dominanty, osie widokowe, otwarcia, zamknięcia, narożniki.</li> <li>Kształtowanie zabudowy jako wielofunkcyjnej, z możliwością wprowadzenia mieszanej sposobu użytkowania w ramach wspólnych zespołów zabudowy.</li> <li>Harmonijne włączenie obszarów wskazanych do przekształceń - oznaczonych symbolami WZ2 i WZ3 - w strukturę miasta oraz zapewnienie dostępności dla mieszkańców i użytkowników:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>zapewnienie dostępu komunikacyjnego transportu zbiorowego,</li> <li>wprowadzanie przestrzeni publicznych, włączonych do systemu ogólnomiejskiego.</li> </ul> </li> </ol>																
<p><b>GŁÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Podnoszenie jakości życia i zamieszkania.</li> <li>Aktywizacja obszarów i kształtowanie atrakcyjnej struktury miejskiej w zakresie funkcji i wizerunku.</li> <li>Przekształcanie istniejącej i kreacja nowej struktury przestrzennej.</li> <li>Ochrona istniejących wartości historycznych i kompozycyjnych.</li> </ol>		<p><b>KSZTAŁTOWANIE ZIELENI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej w terenach WZ1 i WZ2 odległości w linii prostej nie większej niż:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>500 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub</li> <li>400 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha lub</li> <li>200 m do terenu zieleni urządzonej o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha.</li> </ul> </li> <li>Zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej w terenach WZ3 odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub terenów otwartych.</li> <li>Zwiększenie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych.</li> </ol>																
<p><b>CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI:</b> Obszary wielofunkcyjne: - WZ1 - z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, charakteryzujące się zwartością zabudowy i wysokim stopniem zainwestowania, - WZ2 i WZ3 - wskazane do przekształceń, w tym tereny poprzemysłowe, powojenne, nieużytki miejskie, wymagające zmian strukturalnych, funkcjonalnych i wizerunkowych. Tereny WZ1 i WZ2 usytuowane są głównie w sąsiedztwie Strefy Wielkomiejskiej, stanowią zaplecze dla rozwoju centrum miasta i przestrzennej kontynuacji śródmiejskiej typologii zabudowy.</p>		<p><b>WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>WZ1</th> <th>WZ2</th> <th>WZ3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>powierzchnia biologicznie czynna</td> <td>minimum 10%</td> <td>minimum 10%</td> <td>minimum 15%</td> </tr> <tr> <td>intensywność zabudowy (brutto do całości terenu)</td> <td>maksimum 2,0</td> <td>maksimum 2,0</td> <td>maksimum 1,5</td> </tr> </tbody> </table>				WZ1	WZ2	WZ3	powierzchnia biologicznie czynna	minimum 10%	minimum 10%	minimum 15%	intensywność zabudowy (brutto do całości terenu)	maksimum 2,0	maksimum 2,0	maksimum 1,5		
	WZ1	WZ2	WZ3															
powierzchnia biologicznie czynna	minimum 10%	minimum 10%	minimum 15%															
intensywność zabudowy (brutto do całości terenu)	maksimum 2,0	maksimum 2,0	maksimum 1,5															
<p><b>PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH</b></p> <p><b>DOPUSZCZALNE</b></p> <p>Tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.</p> <p><b>DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Tereny zabudowy produkcyjnej – wyłącznie dla produkcji bazującej na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kształtowane w sposób niekolidujący z zabudową mieszkaniową.</li> <li>Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (w terenach WZ1 i WZ2) we wskazanych na rysunku 18 i załączniku nr 13 do uchwały lokalizacjach.</li> </ol>		<p><b>WYSOKOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Maksymalna wysokość zabudowy w terenach WZ1 i WZ2 w pierzejach ulic i placów - w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyżej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic - nie wyżej niż 25 m, z zastrzeżeniem:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 30 m,</li> <li>pierzei korytarzy drogowych o szerokości od 25 m do 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) - nie wyżej niż 25 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 30 m,</li> <li>pierzei korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) oraz od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m - nie wyżej niż 30 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie - nie wyżej niż 35 m.</li> </ul> </li> <li>Maksymalna wysokość zabudowy w terenach WZ1 i WZ2 wewnątrz kwartałów - nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach.</li> <li>Maksymalna wysokość zabudowy w terenach WZ3 - nie wyżej niż 15 m.</li> </ol>																
<p><b>POLITYKA PARKINGOWA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz minimum 15 (w strefie OWRSW) i 25 (poza tą strefą) miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. W jednostkach położonych w całości lub części w odległości 600 m od granicy Strefy Wielkomiejskiej - możliwość zastosowania wskaźników: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.</li> <li>Określenie w mpzp minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów.</li> </ol>		<p><b>WZNIĄSIENIA OPERACYJNE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Dla terenów WZ1 i WZ2 - możliwość włączenia jednostek do obszaru priorytetowego wymagającego intensyfikacji miejskich działań operacyjnych jako terenów rozwoju Strefy Wielkomiejskiej.</li> <li>Dla terenów WZ2 i WZ3 - dążenie do zmian funkcjonalnych, strukturalnych i wizerunkowych obszarów poprzez zintegrowane działania obejmujące większe jednostki przestrzenne - kwartały lub zespoły zabudowy, których zasady zagospodarowania powinny powstawać na podstawie wspólnej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej oraz przeciwdziałanie rozdrobnieniu struktury własności w sposób uniemożliwiający całościowe przekształcenia.</li> </ol>																
<p><b>PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH</b></p>		<p><b>KOMUNIKACJA</b></p> <p>Budowanie systemu komunikacji poprzez: wprowadzanie nowych ciągów komunikacyjnych, hierarchizację i separację ruchu komunikacyjnego (ruch ogólnomiejski i lokalny), uspokajanie ruchu lokalnego (priorytet komunikacji pieszej, rowerowej i zbiorowej), ograniczanie ruchu samochodowego).</p>																
<p><b>DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI</b></p>		<p><b>POLITYKA PARKINGOWA</b></p>																
<p><b>DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAMI</b></p>		<p><b>WZNIĄSIENIA OPERACYJNE</b></p>																

Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

### **5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości**

#### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Miasto Łódź zamieszkuje na stałe około 652 tys. osób (stan aktualny na koniec 2023 roku) i w jego granicach znajduje się obszar o powierzchni 283,2 km<sup>2</sup>. Miasto położone jest w granicach województwa łódzkiego, w jego centralnym punkcie. To wojewódzkie miasto na prawach powiatu, w centrum Polski i Europy, położone na skrzyżowaniu najważniejszych europejskich autostrad A1 i A2:

- samochodem: godzina jazdy od Warszawy, dwie i pół od Poznania i Wrocławia, trzy i pół od Trójmiasta i Krakowa;

- pociągiem – półtorej godziny do centrum Warszawy;

- samolotem – w trzy godziny w Londynie, Mediolanie, Brukseli czy Dublinie, loty do hubów europejskich;

- własny lotniczy terminal cargo i kilka lądowisk dyspozycyjnych, w tym sanitarno-ratowniczych;

- kontenerowy kolejowy „suchy port”, o możliwości przeładunku kilkuset kontenerów dziennie, w tym dzięki bezpośrednim połączeniom z Chinami;

- supernowoczesny dworzec kolejowy, już za kilka lat z połączeniami z całą Europą, dzięki budowanym podmiejskim tunelom tranzytowym i planowanym Kolejom Dużych Prędkości.

Bliskie sąsiedztwo Łodzi stanowią aglomeracje miasta Warszawy. Oba miasta, Warszawa i Łódź, dostępne są w komunikacji kolejowej w izochronie do 1-godzinnego dojazdu. Bliskość Warszawy i Łodzi, i ich stosunkowo łatwa dostępność komunikacyjna, przede wszystkim kolejowa, ale również drogowa, wywołuje zjawisko, o znacznej skali migracji codziennej mieszkańców do miejsc pracy ulokowanych w tych ośrodkach.

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. W Łodzi zamieszkuje ponad 76 tysięcy studentów.

W przedsiębiorstwach pracuje 132 tys. łodzian, głównie w przemyśle, budownictwie, handlu i transporcie. Natomiast bezrobocie charakteryzuje się na poziomie 4,5% (stan na maj 2023 roku).

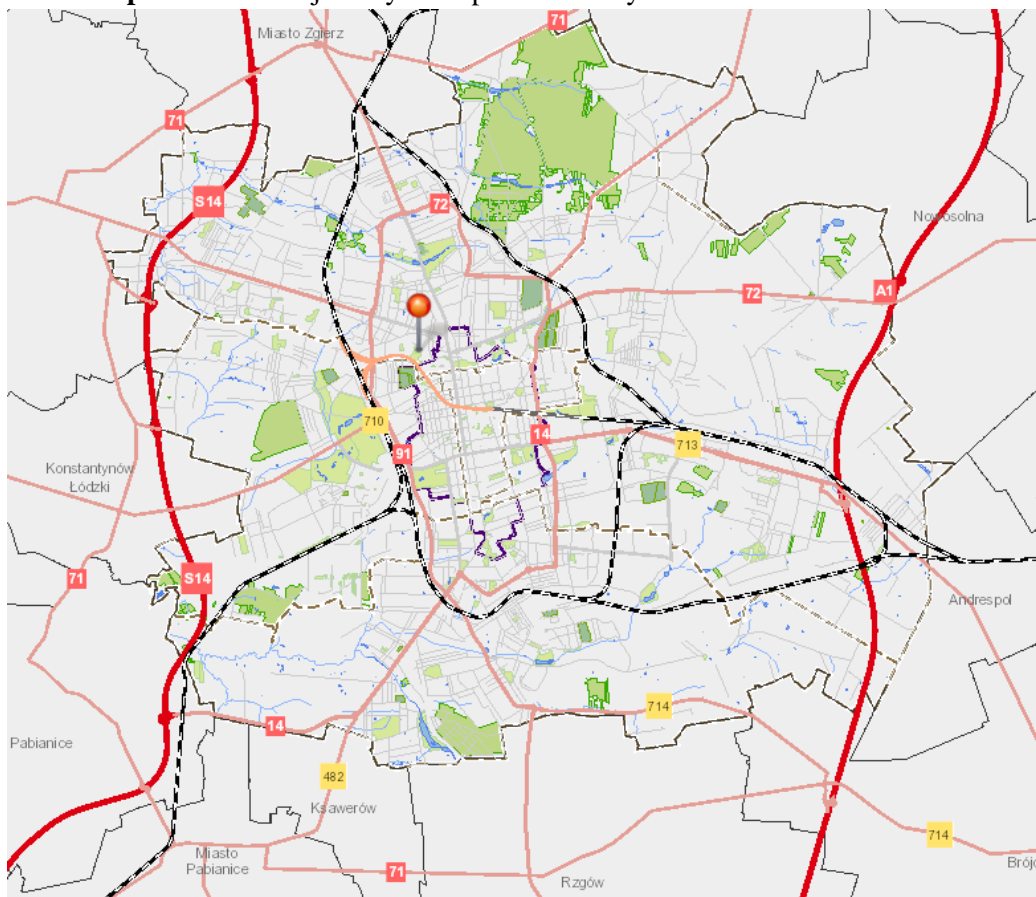
W Łodzi znajdują się wiele atrakcji turystycznych m.in.:

- 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, słońcem 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 najśłynniejszy 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.

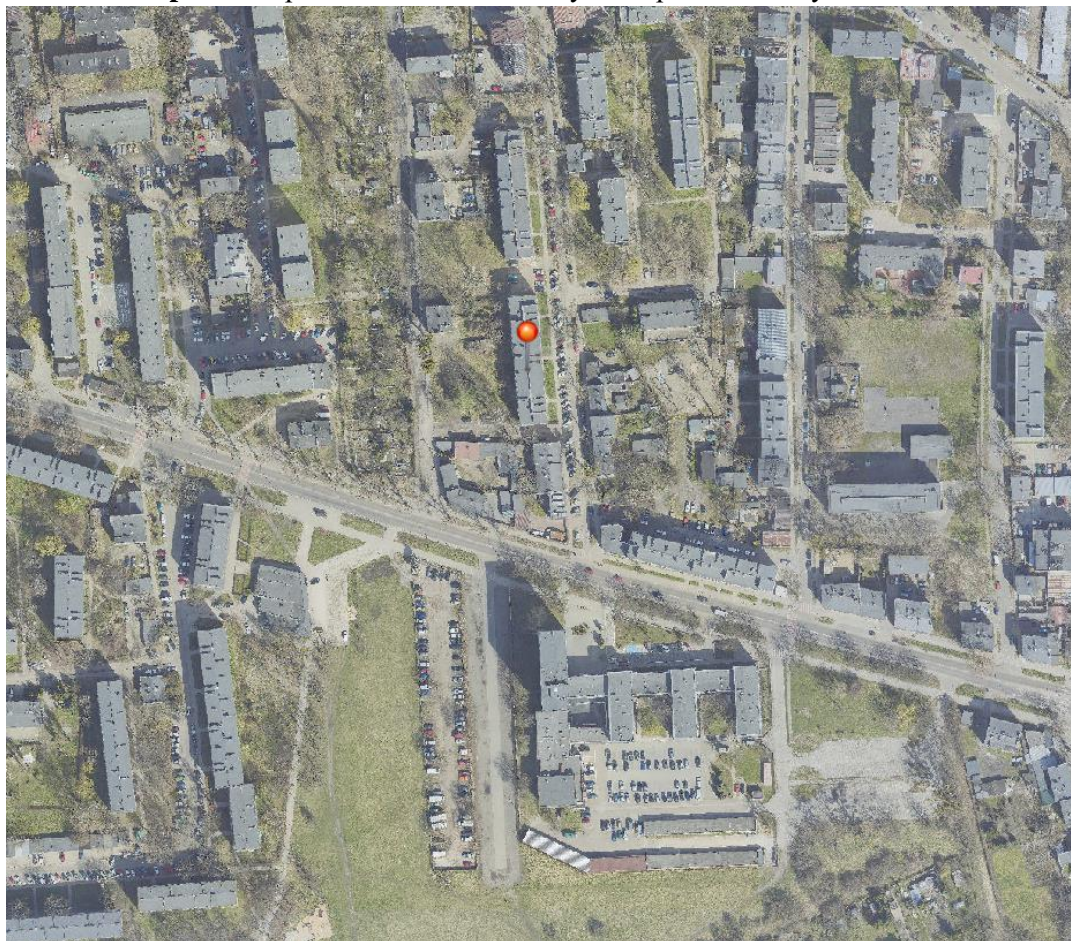


Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

Żubardź to osiedle w Łodzi, na Bałutach. Osiedle obejmuje obszar zamknięty w kwadracie ulic: Limanowskiego, al. Włókniarzy, Drewnowska, Modra. Blokowisko „Żubardź” zbudowano na przełomie lat 50. i 60. Pierwsza, starsza część to okolice ulicy Tybury (od 2000 roku ul. gen. Tadeusza Kutrzeby), Czarnkowskiej, Lutomierskiej i części ul. Gandhiego. Bloki te zostały wybudowane pod koniec lat 50. Na tej części powstała też pierwsza podstawówka na Żubardziu, mianowicie nr 35. Druga część Żubardzia (ta młodsza), to okolice ulic: Krotoszyńskiej, Szamotulskiej, Mokrej, Bydgoskiej oraz ul. św. Antoniego Padewskiego. Na tej części osiedla znajduje się też kościół pw. św. Antoniego z Padwy. Z tą częścią Żubardzia, gdzie znajduje się przedmiotowy lokal, graniczą Stare Bałuty.



**Mapa 3:** Bezpośrednie otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



Źródło: <https://mapa.lodz.pl/>

**Zdjęcia 1-2:** Bezpośrednie sąsiedztwo budynku, w którym jest wyceniany lokal.



### **Budynek mieszkalny**

Budynek mieszkalny wielorodzinny z przedmiotowym lokalem zlokalizowany jest wewnątrz osiedla i ma 5 kondygnacji nadziemnych i 1 podziemną. Wybudowano go w 1958 roku. Jest 3-klatkowy i znajduje się w nim 52 lokale mieszkalnych. Ulokowano go w osi podłużnej w kierunku północ-południe. Budynek mieszkalny wielorodzinny wymurowano z cegły pełnej. Ma stropy DMS, dach żelbetowy pokryty papą  
*PT1P/GUp-s/92/2024*



termozgrzewalną. Ławy fundamentowe żelbetowe. Schody są prefabrykowane typu ZOR. Budynek przeszedł termomodernizację i ma wykończoną elewację. Wedle książki obiektu budowlanego udostępnionej przez zarządcę powierzchnia zabudowy tegoż budynku wynosi 730 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa – 2295,64 m<sup>2</sup>. Wyposażony jest w następujące instalacje z sieci miejskiej: elektryczną, gazową, wodociagową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, telefoniczną, azart i domofonową. Dojazd do budynku z przedmiotowym lokalem odbywa się asfaltową uliczką osiedlową. Ważniejsze remonty przeprowadzone w budynku w ostatnich 10 latach to: modernizacja instalacji centralnego ogrzewania, remonty balkonów i częściowa termomodernizacja, budowa instalacji ciepłej wody użytkowej, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic, malowanie części wspólnych.

**Zdjęcia 3-7:** Budynek mieszkalny z zewnątrz i wewnątrz.



### **Lokal mieszkalny**

Kondygnacja: II (1. piętro), kondygnację uznaje się jako bardzo dobrą na tle nieruchomości podobnych;

Struktura lokalu: według danych z księgi wieczystej oraz stanu faktycznego lokal składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju – jest rozkładowy, program użytkowy uznaje się jako średni na tle nieruchomości podobnych;

Ekspozycja okien: wschodnia;

Balkon: występuje (brak okładzin);

Pomieszczenie przynależne: brak;

Powierzchnia użytkowa: 41,32 m<sup>2</sup>, powierzchnię użytkową uznaje się jako dobrą na tle nieruchomości podobnych.

### Opis wykończenia lokalu mieszkalnego

Lokal do czynności oględzin został udostępniony biegłej w dniu 17 czerwca 2024 roku. Stolarka okienna plastikowa. Drzwi wejściowe stalowe starego typu. Lokal w stanie do generalnego remontu – praktycznie całkowity brak okładzin na ścianach i posadzek. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego ocenia się jako zły na tle nieruchomości podobnych.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

## **6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **6.1 Wybór metodologii wyceny**

Zgodnie z artykułem 154 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. 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.

Zgodnie z celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami 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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały lokale stanowiące odrębną nieruchomość z lokalizacji porównywalnych i o podobnych parametrach użytkowych.

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

- kondygnacja,
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego,
- program użytkowy,
- standard wykończenia lokalu mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:

- funkcja lokalu (mieszkalna),
- rynek (wtórny),
- rodzaj praw (własność),
- wysokość budynku mieszkalnego (niskie bloki – 5 kondygnacyjne),
- wiek budynku mieszkalnego (lata 50.-70. XX wieku),
- lokalizacja i otoczenie (obręb B-45 oraz B-46, Koziny i Żubardź w okolicy Wojewódzkiej Komendy Policji w Łodzi),
- dostęp do komunikacji miejskiej (zapewniony w promieniu 400 m),
- dostępność mediów (prąd, gaz, kanalizacja, centralne ogrzewanie, centralna ciepła i zimna woda),
- termomodernizacja budynku mieszkalnego (występuje),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (tradycyjna, murowana)

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

### **Analiza porównawcza**

Opis cech rynkowych dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się w tabeli nr 1.

**Tabela 1:** Cechy różnicujące i ich stany.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Kondygnacja	Bardzo dobra	Lokal mieszkalny położony na środkowej kondygnacji o potencjalnie najmniejszej uciążliwości (I-II piętro).
		Dobra	Lokal mieszkalny położony na środkowej kondygnacji o potencjalnie umiarkowanej uciążliwości (III piętro).
		Średnia	Lokal mieszkalny położony na skrajnej kondygnacji o potencjalnie największej uciążliwości (parter, IV piętro).
2	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	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 trwałe. Stolarka drzwiowa w mieszkaniu i wewnątrz klatkowa wymieniona



Operat szacunkowy nieruchomości lokalowej – Łódź, ul. Gnieźnieńska 6/8, lokal mieszkalny nr 37

			nowego typu. Grzejniki nowego typu w kilku pomieszczeniach lub stare odnowione. Okna nowe drewniane lub PCV. Brak widocznych śladów zużycia. Lokal niewymagający nakładów.
		Przeciętny	Od czterech do siedmiu cech z opisu stanu „dobry” cechy niespełnione. Lokal wymagający odświeżenia.
		Zły	Od ośmiu cech z opisu stanu „dobry” cechy jest niespełnionych. Lokal w stanie do generalnego remontu.
3	<b>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego</b>	Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni przynależnej) z przedziału 30,00-40,00 m <sup>2</sup> .
		Dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu (bez powierzchni przynależnej) z przedziału 40,01-50,00 m <sup>2</sup> .
4	<b>Program użytkowy</b>	Dobry	Lokal składa się z 2 pokojów, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju.
		Średni	Lokal składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju..

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **WSTĘP**

Wybrany obszar geograficzny:	Obręb B-45 i B-46, miasto Łódź.
Okres badania cen transakcyjnych:	Ostatnie 12 miesięcy tj. od połowy lipca 2023 roku do dnia oszacowania.
Analiza segmentu rynku:	<p>Rynek nieruchomości lokalowych na analizowanym obszarze jest rynkiem aktywnym. Zdecydowanie przeważają transakcje z rynku wtórnego. W obrębie B-45 i B-46 dominują niskie bloki mieszkalne wybudowane w systemie wielkoblokowym w latach 60. XX wieku. Prócz tego występują te wybudowane w systemie wielkopłytowym oraz w technologii tradycyjnej. W technologii tradycyjnej są to zarówno niskie bloki mieszkalne, jak i kamienice.</p> <p>Dla niniejszej wyceny analizowano transakcje nieruchomościami lokalowymi z rynku wtórnego w niskich blokach mieszkalnych wybudowanych w technologii tradycyjnej. Ze względu na to najnowsze transakcje nie okazały się najbardziej podobnymi. Z racji największego podobieństwa do zbioru stanowiącego podstawę wyceny trafiły nieruchomości z obrębu B-46.</p>
Zakres cenowy:	<p>Zakres cenowy transakcji nieruchomościami podobnymi na analizowanym lokalnym rynku (po odrzuceniu transakcji skrajnych i o nierynkowym charakterze) przed skorygowaniem ich z uwagi na występujący trend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• cena średnia wynosi 7 489,63 zł/m<sup>2</sup>;</li> <li>• cena minimalna wynosi 5 505,76 zł/m<sup>2</sup>;</li> <li>• cena maksymalna wynosi 8,995,04 zł/m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:	<p>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 zróżnicowanie 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.</p> <p>Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są kondygnacja, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, program użytkowy, standard wykończenia lokalu mieszkalnego, funkcja lokalu, rynek, rodzaj praw, wysokość budynku mieszkalnego, wiek budynku mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie, dostęp do komunikacji miejskiej, dostępność mediów, konstrukcja budynku mieszkalnego, termomodernizacja budynku mieszkalnego 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</p>

nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak: funkcja lokalu, rynek, rodzaj praw, wysokość budynku mieszkalnego, wiek budynku mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie, dostęp do komunikacji miejskiej, dostępność mediów, konstrukcja budynku mieszkalnego, termomodernizacja budynku mieszkalnego.

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 lepszy i nowocześniejszy sposób cechują się wyższymi cenami jednostkowymi transakcyjnymi. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych, wpływ cechy standard wykończenia lokalu mieszkalnego wyniósł aż 45%. W tym przypadku także istotną cechą różnicującą jest program użytkowy. Szczególnie po pandemii koronawirusa uwidoczniła się tendencja poszukiwania większej liczby pokoiów ze względu na coraz popularniejszą formę pracy zdalnej. Wpływ programu użytkowego określono na 20%. Ważna jest również powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego. Mniejsze mieszkania są dużo łatwiej zbywalne na rynku, bo jest na nie większy popyt wywołany poziomem kapitałochłonności. Wpływ tej cechy określa się na 15%. Ostatnią cechą mającą wpływ na zachowania nabywców jest kondygnacja. W starszych blokach mieszkalnych środkowe kondygnacje są lepiej postrzegane. Z kolei, jeśli lokal znajduje się na pierwszej lub ostatniej kondygnacji, to powoduje, że narażony jest na więcej uciążliwości z tym związanych. Wpływ tej cechy wyniósł 20%.

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 lokalowych o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej z przedziału 30-50 m<sup>2</sup>, z rynku wtórnego, znajdujących się w niskich blokach w okolicy przedmiotu wyceny, zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą tym przypadku była cena jednostkowa skorygowana.

**Tabela 2:** Transakcje podobnymi nieruchomościami lokalowymi.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Adres	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa skorygowana [zł]	Cena łączna skorygowana [zł]	Pow. użytkowa lokalu mieszkalnego [m <sup>2</sup> ]	Program użytkowy	Kondygnacja
1.	22.11.2023	B - 46	Wrocławska 6A	285 000,00	5 728,64	6 454,04	321 088,67	49,75	pokój:2, kuchnia:1, łazienka z wc:1, przedpokój:1	1
2.	05.12.2023	B - 46	Wrześnieńska 42	219 000,00	6 471,63	7 249,89	245 336,32	33,84	pokój:1, kuchnia:1, łazienka z wc:1, przedpokój:1	3
3.	15.12.2023	B - 46	Gnieźnieńska 11-15	256 000,00	6 994,54	7 799,36	285 456,60	36,6	pokój:2, kuchnia:1, łazienka z wc:1, przedpokój:1	1
4.	28.11.2023	B - 46	Wrocławska 6A	360 000,00	7 314,10	8 219,14	404 546,21	49,22	pokój:2, kuchnia:1, łazienka z wc:1, przedpokój:1	4

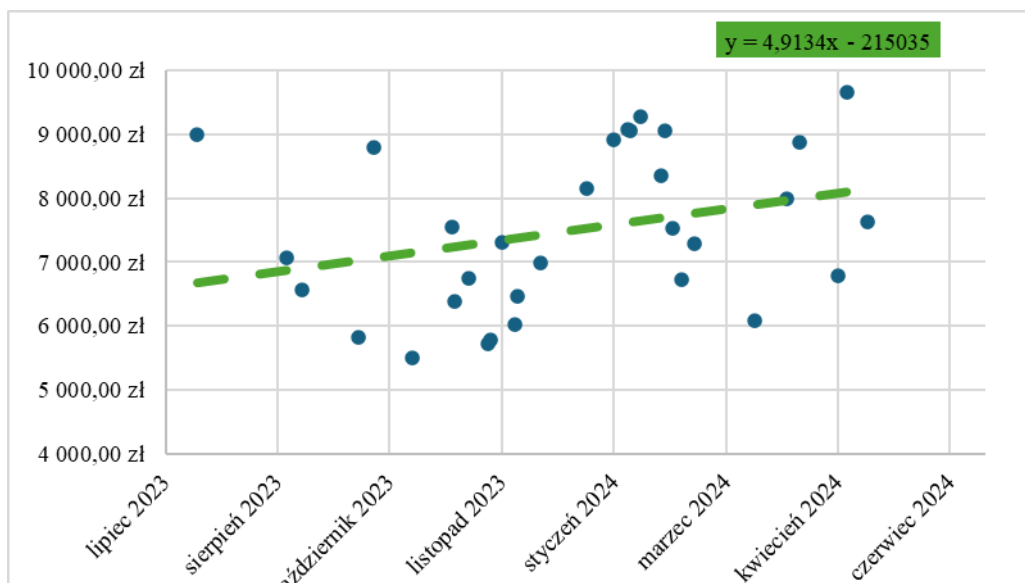
C<sub>min</sub> –  C<sub>max</sub> – 

## 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie na obszarze poddanym badaniu wśród transakcji kupna sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni 30-50 m<sup>2</sup> zaobserwowano mierzalny trend zmiany cen – około 22%. Dane uwzględniono w analizie. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami lokalowymi z rynku wtórnego.

Wykres 1: Trend zmiany cen.



Źródło: opracowanie własne.

### 8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową skorygowaną. Wybrano cenę jednostkową, bowiem rynek nieruchomości lokalowych jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę wpierrw na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

- cenę jednostkową skorygowaną minimalną  $C_{\min} = 6\,454,04 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną maksymalną  $C_{\max} = 8\,219,14 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną średnią  $C_{\bar{x}} = 7\,430,61 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 8\,219,14 \text{ zł/m}^2 - 6\,454,04 \text{ zł/m}^2 = 1\,765,10 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w tabeli nr 3, poniżej.

**Tabela 3:** Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	45%	794,29	2	397,15
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	15%	264,76	1	264,76
Program użytkowy	20%	353,02	1	353,02
Kondygnacja	20%	353,02	2	176,51
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>1 765,10</b>		

Do porównań przyjęto 4 transakcje nieruchomościami podobnymi (nieruchomości oznaczone w tabeli nr 2 jako 1, 2, 3 i 4), a ich cechy przedstawiono poniżej w tabeli nr 4.

**Tabela 4:** Określenie cech wycenianej nieruchomości oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	zły	zły	przeciętny	przeciętny	średni
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
Program użytkowy	średni	dobry	średni	dobry	dobry
Kondygnacja	bardzo dobra	średnia	bardzo dobra	średnia	dobra

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości lokalowych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy, procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5, poniżej.

**Tabela 5:** Określenie wartości wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	45%	794,29	397,15	0,00	-397,15	-397,15	-794,29
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	15%	264,76	264,76	0,00	-264,76	-264,76	0,00
Program użytkowy	20%	353,02	353,02	-353,02	0,00	-353,02	-353,02
Kondygnacja	20%	353,02	176,51	353,02	0,00	353,02	176,51
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>1 765,10</b>		<b>0,00</b>	<b>-661,91</b>	<b>-661,91</b>	<b>-970,80</b>
<b>Cena jednostkowa skorygowana [zł]</b>				<b>6 454,04</b>	<b>7 249,89</b>	<b>7 799,36</b>	<b>8 219,14</b>
<b>Cena jednostkowa skorygowana z uwzględnieniem poprawek [zł]</b>				<b>6 454,04</b>	<b>6 587,98</b>	<b>7 137,45</b>	<b>7 248,34</b>
<b>Wartość 1 m<sup>2</sup> [zł]</b>				<b>6 856,95</b>			
<b>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m<sup>2</sup>]</b>				<b>41,32</b>			
<b>Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]</b>				<b>283 329,27</b>			

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono według następującego wzoru:

$$W_{RL} = P \times W_{1m^2}$$

gdzie:

**P** – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego,

**W<sub>1m<sup>2</sup></sub>** – rynkowa wartość 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego.

$$W_{RL} = 41,32 \text{ m}^2 \times 6 \text{ 856,95 zł/m}^2 = \mathbf{283 \text{ 329,27 zł}^1}$$

**Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 37 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ulicy Gnieźnieńskiej 6/8, wraz z udziałem w wysokości <sup>4132/236043</sup> w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 163/1 w obrębie B-46, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:**

$$W_{RL} = \mathbf{283 \text{ 000 zł}}$$

słownie: dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące złotych

## **9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. Takie cechy różnicujące, jak funkcja lokalu, rynek, rodzaj praw, wysokość budynku mieszkalnego, wiek budynku mieszkalnego, lokalizacja i otoczenie, dostęp do komunikacji miejskiej, dostępność mediów, konstrukcja budynku mieszkalnego, termomodernizacja budynku mieszkalnego 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 37 położonego w budynku przy ulicy Gnieźnieńskiej 6/8 w Łodzi do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do nieruchomości lokalowych znajdujących się niskich blokach mieszkalnych wybudowanych w technologii tradycyjnej murowanej w sąsiedztwie (obręb B-46), których stan prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
4. Wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 37 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Łodzi przy ulicy Gnieźnieńskiej 6/8, wraz z udziałem w wysokości <sup>4132/236043</sup> w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 163/1 w obrębie B-46, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

283 000 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące złotych

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.

<sup>1</sup> **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.

- Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

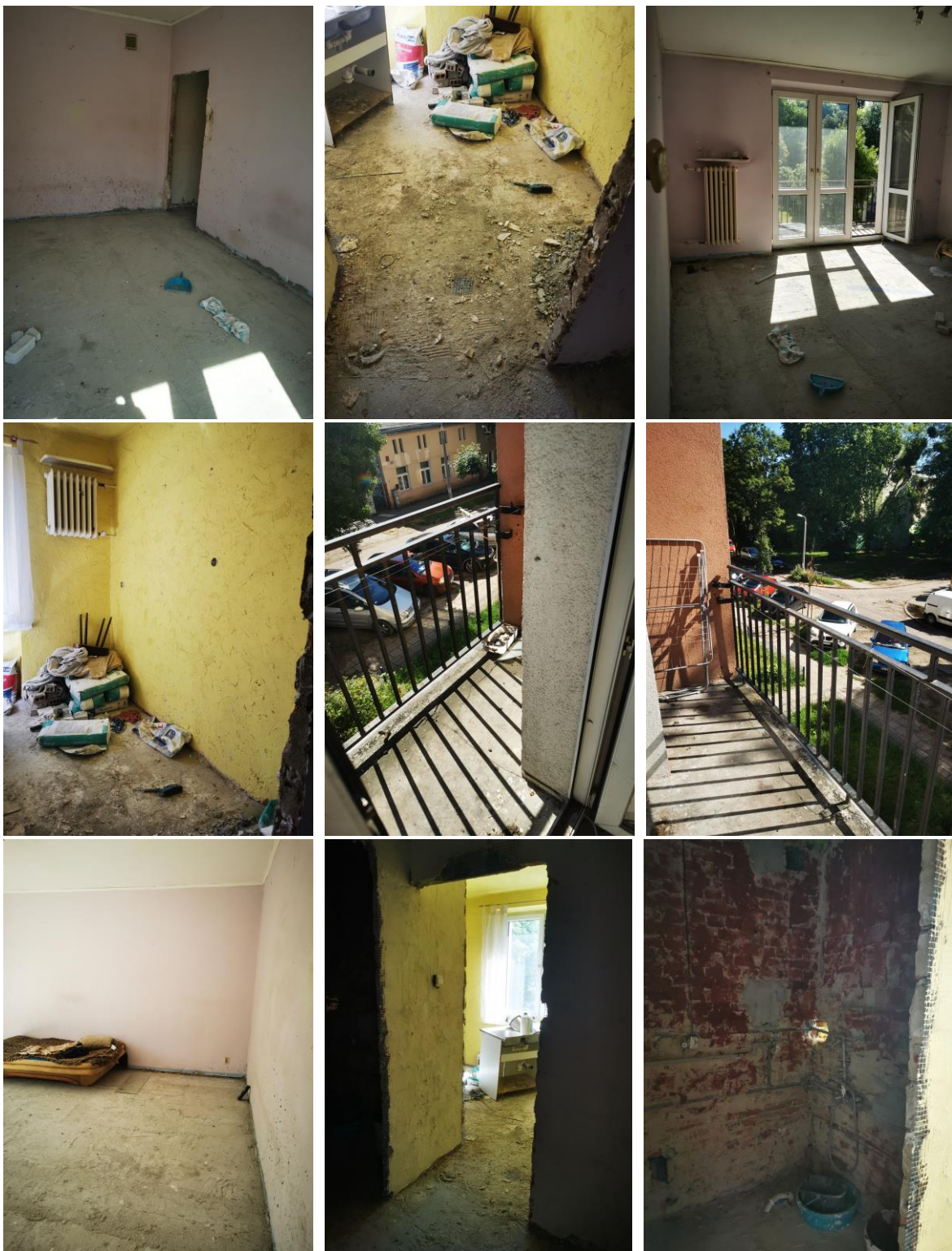
## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- W operacie 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).
- Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 15 lipca 2024 roku.
- Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
- Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 17 czerwca 2024 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
- 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.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- Przyjęte ceny są cenami netto, czyli bez podatku VAT.
- Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
- Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria PZU S.A. SRM0016736.
- Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów.
- Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- Operat zawiera 24 (słownie: dwadzieścia cztery) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**




**Załącznik nr 1:** Dokumentacja fotograficzna wnętrza przedmiotowego lokalu.







**Załącznik nr 2:** Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 13 czerwca 2024 roku.

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-BAŁUTY Obręb ewidencyjny: <b>106102_9.0046, B-46</b> Miejscowość: Łódź (idTERYT. 0957650)				
EGB 4013.7904.2024.1						
<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> bez danych osobowych według stanu na dzień: 2024-06-13 13:56:41						
Jednostka rejestrowa gruntów: 106102_9.0046.G170 grupa rejestrowa: 7						
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>						
UDZIAŁ WSPÓLNY: 4132/236043 MAŁŻENSTWO: osoba fizyczna osoba fizyczna oraz inni		charakter stanu władania: <b>własność</b>				
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>						
Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
<b>163/1</b>	Gnieźnieńska 6/8	Tereny mieszkaniowe	B	0.0744	0.0744	*****
Identyfikator działki: 106102_9.0046.163/1						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0744						
<b>BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:</b>						
Identyfikator budynku: 106102_9.0046.136_BUD						
<b>LOKALE NIESTANOWIĄCE ODREBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:</b>						
Identyfikator lokalu: 106102_9.0046.136_BUD.35_LOK 106102_9.0046.136_BUD.2_LOK 106102_9.0046.136_BUD.38_LOK 106102_9.0046.136_BUD.19_LOK 106102_9.0046.136_BUD.49_LOK 106102_9.0046.136_BUD.25_LOK						
W dniu: 13.06.2024 dokument sporządzony przez: <i>Dominika Gawrońska</i>						
				Łódź, dnia: 13.06.2024		
				Z up. Prezydenta Miasta Łodzi		

**Załącznik nr 3:** Kopia wypisu z kartoteki lokali z dnia 13 czerwca 2024 roku.

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94		Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-BAŁUTY Obręb ewidencyjny: <b>106102_9.0046, B-46</b> Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)					
EGB 4013.7904.2024.2							
<b>WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI</b>							
według stanu na dzień: 2024-06-13 13:56:41							
Pozycja kartoteki lokali: 106102_9.0046.136_BUD Jednostka rejestrowa budynków: Jednostka rejestrowa gruntów: 106102_9.0046.G170							
<b>LOKALE</b>							
Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
					lokalu [m <sup>2</sup> ]	pom. przyn. [m <sup>2</sup> ]	
37	Gnieźnieńska 6/8 m.37	mieszkalny	2		41.32		*****
Identyfikator lokalu: 106102_9.0046.136_BUD.37_LOK					Jedn. rej. lok.: L2791		
Udział w nieruchomości wspólnej: 4132/236043							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0744 [ha]							
RAZEM na WYPISIE:					41.32		
RAZEM W KARTOTECE:					2341.66	0.00	

W dniu: 13.06.2024  
dokument sporządzony przez: *Dominiika Gawrońska*

Łódź, dnia: 13.06.2024



**Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księże wieczystej**

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi

*Sylvia B...*  
STANISŁAW GAWROŃSKI

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

**Załącznik nr 4:** Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



# 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 SRM0016736**

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: 23/06/2024 - 22/06/2025**

**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**

**słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stawca Spółdzielca d/s Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.ilexpert.pl  
Al. Jeruzolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.