

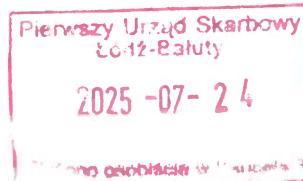


Jolanta Galia

95-001 Kębliny, ul. Jasne Błonia 13 tel. kom. 0 505 012 514 e-mail : jgalia @ o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA
OZNACZONA JAKO
DZIAŁKA NR 600 W OBRĘBIE B-23 MIASTA ŁÓDZI,
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE.
KSIĘGA WIECZYSTA LD1M/00026653/4**



**Sporządziła:
Jolanta Galia
uprawnienia nadane przez MTiB nr 4390**



ŁÓDŹ, DNIA 22 lipca 2025 ROK

RAPORT Z WYCENY		
1. Opis przedmiotu wyceny	Województwo	łódzkie
	Powiat	Łódź Miasto
	Gmina	Gmina Miasto Łódź
	Obręb	B-23 Miasta Łodzi
	Nr działek	600
	Powierzchnia [ha]	Łączna 0,0480 ha
	Księga wieczysta	LD1M/00026653/4
	Krótką charakterystyka	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położona w Łodzi, przy ul. Niemojewskiego 7. Działka nr 600 jest zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łodzi przedmiot wyceny znajduje się w obrębie jednostki planistycznej oznaczonej symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielkich zespołów mieszkaniowych.
2. Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości zabudowanej dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego.	
3. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	<u>OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W ŁODZI PRZY UL. NIEMOJEWSKIEGO NR 7 WEDŁUG JEJ STANU Z DNIA OGLEDZIN I CEN Z DNIA WYDANIA OPINII WYNOŚI:</u> $W_{RNZ}=412\ 000,00\ \text{zł.}$ Słownie : czterysta dwanaście tysięcy złotych. ----- <i>Zgodnie z § 34 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832;) obowiązujący od dnia 09.09.2023 roku przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.</i>	
4. Daty istotne dla wyceny	Data sporządzenia opinii	22.07.2025 r.
	Data, na którą określono stan nieruchomości	13.05.2025 r.
	Data, na którą określono wartość nieruchomości	22.07.2025 r.
5. Autor wyceny		

SPIS TREŚCI

1	PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII	4
1.1	PRZEDMIOT OPINII	4
1.2	ZAKRES OPINII	4
2	CEL OPINII	4
3	PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII	4
3.1	FORMALNE	4
3.2	MATERIALNO- PRAWNE	4
3.3	PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINII	5
5	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1	STAN PRAWNY	5
5.2	PRZEZNACZENIE TERENU W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
5.3	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY W TYM STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	9
5.3.1	<i>Lokalizacja ogólna</i>	9
5.3.2	<i>Otoczenie i sąsiedztwo</i>	10
5.3.3	<i>Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej</i>	11
5.3.4	<i>Stan techniczno-użytkowy oraz stan zagospodarowania nieruchomości</i>	12
5.3.5	<i>Opis budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych posadowionych na działce</i>	13
6	SPOSÓB WYCENY	16
6.1	WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	16
7	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
7.1	CECHY RYNKOWE	19
7.2	TREND CZASOWY	21
7.3	WYBÓR JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ	21
7.4	CHARAKTERYSTYKA ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W OBROcie RYNKOWYM PODOBNYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH STARYMI DREWNIANYMI BUDYMKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNymi, KTÓRE WYBRANO DO WYCENY	21
7.5	CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH- NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA ZABUDOWANA	23
8	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	25
9	ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE	28
10	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
11	ZAŁĄCZNIKI	29

1 PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII

1.1 Przedmiot opinii

- rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- położenie nieruchomości: Łódź, ul. Niemojewskiego nr 7,
- oznaczenie nieruchomości: obręb nr B-23 miasta Łodzi, działka nr: 600,
- powierzchnia gruntu: 0,0480 ha,
- numer Księgi Wieczystej: LD1M/00026653/4,

1.2 Zakres opinii

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości zabudowanej drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oznaczonej jako działka nr 600 położonej w obrębie B-23 miasta Łodzi.

2 CEL OPINII

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości zabudowanej dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego.

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII

3.1 Formalne

Zlecenie Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego Łódź-Bałuty z dnia 08 kwietnia 2025 roku

3.2 Materialno- prawne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023, poz. 344 ze zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 , poz. 1610 ze zmianami) .
- 4) Ustawa z dnia 13 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r. poz. 479, z późniejszymi zmianami),
- 5) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 742).

3.3 Podstawy metodologiczne

1. Standardy zawodowe PFSRM,
2. Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel – „Definicje, funkcje i zasady wyceny” – Warszawa 2003 , Dom Wydawniczy ELIPSA,
3. Sabina Żróbek - „Metodyka określanie wartości rynkowej nieruchomości” - Olsztyn 2005 r., EDUKATERRA
4. Jerzy Dydenko – „ Szacowanie nieruchomości ”- Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Księga wieczysta nr KW LD1M/00026653/4,
2. Dane z rejestru gruntów,
3. Dane z kartoteki budynków,
4. Mapa internetowa,
5. Informacje uzyskane z Łódzkiego Ośrodka Geodezji na temat transakcji kupna – sprzedaży na rynku wtórnym nieruchomości gruntowych zabudowanych,

6. Baza danych o transakcjach prowadzona przez Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości.
7. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 13 maja 2025 roku,
8. Notowania własne - informacje z rynku i z biur obrotu nieruchomości w zakresie preferencji nabywców,

4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINII

- Data sporządzenia opinii: **22 lipca 2025 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu opinii: **22 lipca 2025 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu opinii: **13 maja 2025 r.**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **13 maja 2025 r.**

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

Dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr 600 w obrębie B-23 miasta Łodzi prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr LD1M/00026653/4.

Stan na 10 października 2024 r.

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I – O „Oznaczenie nieruchomości”

Wzmianki w dziale I-O: *brak*

Położenie:

Województwo: ŁÓDZKIE, powiat: M.ŁÓDŹ., gmina: ŁÓDŹ M. miejscowość: ŁÓDŹ, dzielnica: ŁÓDŹ-BAŁUTY

Oznaczenie – działka ewidencyjna:

Nr działki – 600;

Obręb ewidencyjny: B-23; Ulica: NIEMOJEWSKIEGO NR 7;

Sposób korzystania: B-TERENY MIESZKANIOWE

Obszar całej nieruchomości : 0,0480 ha

Dział I – Sp „Spis praw związanych z własnością” – brak wpisów.

Dział II – Własność

Właściciele:

Lp.1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)

Lp. 1. 9 18 /24

Lp. 2. 10 6 /24

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL):PAWEŁ TOMASZEWSKI, PRZEMYSŁAW, ALICJA, 93101511034

Podstawa wpisu:

- UMOWY: PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI I DAROWIZNY, 2476/2013, 2013-08-19, JÓZEF ALOJZY STEFAŃCZYK, ŁÓDŹ;
- UGODA SĄDOWA, POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA, II NS 3549/14, 2017-12-20, SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, ŁÓDŹ;

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Lp. 1.

Numer wpisu:2

Rodzaj wpisu:OSTRZEŻENIE

Treść wpisu: OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM W ZWIĄZKU Z TYM, ŻE PRAWO WŁASNOŚCI TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJE W CAŁOŚCI PAWŁOWI TOMASZEWSKIEMU.

Lp. 2.

Numer wpisu:3

Rodzaj wpisu: INNY WPIS

Treść wpisu: WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z WNIOSKU WIERZycIELA NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-BAŁUTY.

Dział IV – Hipoteka

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: 572 751,00 (PIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SIEDEMSET PIĘCDZIESIĄT JEDEN) ZŁ

Udział (numer udziału w prawie): 9

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ PODATKOWYCH W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA OKRES STYCZEŃ 2016R., OD MARCA DO LIPCA 2016 ROKU, OD PAŹDZIERNIKA DO GRUDNIA 2016 R., NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI

Wierzyciel hipoteczny:

Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-BAŁUTY, ŁÓDŹ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

Lp. 2.

Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: 1 144 934,30 (JEDEN MILION STO CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET TRZYDZIEŚCI CZTERY 30/100) ZŁ

Udział (numer udziału w prawie): 9

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2016R. WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ W TYM ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD NIEZAPŁACONYCH W TERMINIE PŁATNOŚCI W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI ZALICZEK ZA MIESIĄCE: STYCZEŃ, OD MARCA DO LIPCA, OD PAŹDZIERNIKA DO GRUDNIA 2016 R.

Wierzyciel hipoteczny:

Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji): NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ - BAŁUTY, ŁÓDŹ, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

WYJAŚNIENIE :

Zgodnie z § 34 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832;) obowiązujący od dnia 09.09.2023 roku przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.

Dane z rejestru gruntów – podstawa wypis z rejestru gruntów:

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów ustalono, co następuje:

województwo: łódzkie			
powiat: miasto Łódź			
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ_BAŁUTY			
Adres : ŁÓDŹ, ul. Niemojewskiego nr 7			
Obręb ewidencyjny 106102_9.0023, B-23			
Nr działki	użytek/klasa	Powierzchnia [ha]	Tytuł własności
600	B- tereny mieszkaniowe	0,0480 ha	LD1M/00026653/4
Razem powierzchnia		0,0480 ha	

Dane z kartoteki budynków :

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów ustalono, co następuje:

Lp.1

województwo: łódzkie			
powiat: miasto Łódź			
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ_BAŁUTY			
Adres : ŁÓDŹ, ul. Niemojewskiego nr 7			
Obręb ewidencyjny 106102_9.0023.600, B-23			
Obręb ewidencyjny 106102_9.0023.601, B-23			
Identyfikator budynku: 106102_9.0023.1196_BUD			
Działki , na których położony jest budynek: 600 i 601			
Rok zakończenia budowy: 1952 R.			
Rodzaj wg KŚT	Powierzchnia zabudowy [m2]	Konstrukcja ścian zewnętrznych	Kondygnacje nad./pod.
Pozostałe budynki niemieszkalne (109)	55	Brak danych	1/0

Lp.2

województwo: łódzkie			
powiat: miasto Łódź			
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ_BAŁUTY			
Adres : ŁÓDŹ, ul. Niemojewskiego nr 7			
Obręb ewidencyjny 106102_9.0023.600, B-23			
Identyfikator budynku: 106102_9.0023.1197_BUD			
Działki , na których położony jest budynek: 600			
Rok zakończenia budowy: 1972 R.			
Rodzaj wg KŚT	Powierzchnia zabudowy [m2]	Konstrukcja ścian zewnętrznych	Kondygnacje nad./pod.
Pozostałe budynki niemieszkalne (109)	16	Brak danych	1/0

Lp.3

województwo: łódzkie			
powiat: miasto Łódź			
Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ_BAŁUTY			
Adres : ŁÓDŹ, ul. Niemojewskiego nr 7			
Obręb ewidencyjny 106102_9.0023.600, B-23			
Identyfikator budynku: 106102_9.0023.1195_BUD			
Działki , na których położony jest budynek: 600			
Rok zakończenia budowy: 1938 R.			
Rodzaj wg KŚT	Powierzchnia zabudowy [m2]	Konstrukcja ścian zewnętrznych	Kondygnacje nad./pod.
Budynki mieszkalne (110)	116	Brak danych	1/1

5.2 Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Jak wskazuje definicja stanu nieruchomości zawarta w art. 4 pkt. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami pojęcie stanu nieruchomości nie obejmuje uwarunkowań planistycznych, dlatego też uwarunkowania planistyczne przeanalizowano według daty sporządzenia opinii. Obecnie dla terenu, na którym położona jest działka nr 600 w obrębie B-23 przy ul. Niemojewskiego nr 7 brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulującego przeznaczenie tej nieruchomości jak również nie podjęto uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia.

W związku z powyższym mając na uwadze obecne brzmienie art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym czytamy:

Art. 154 [Zasady wyboru]

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.

2.²⁶⁾ W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

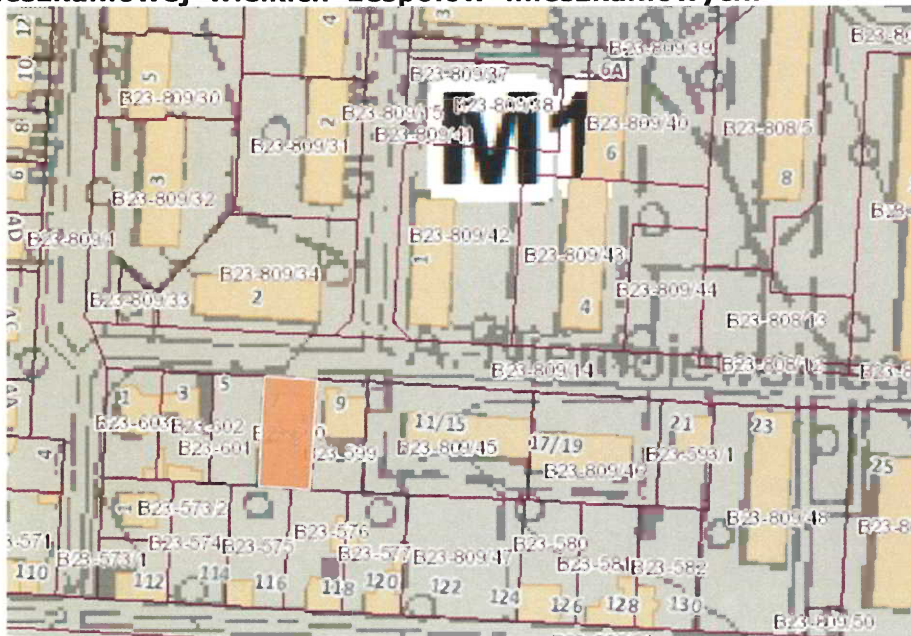
3.²²⁾ W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

oraz art. 65 USTAWA O ZMIANIE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) w brzmieniu:

Art. 65

1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. (Po zmianie do dnia 30 czerwca 2026 roku.)

przeznaczenie przedmiotu wyceny zdecydowano określić na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi przyjętego Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 roku z późniejszymi zmianami, które dla terenu położenia działki nr 600 w obrębie B-23 określa symbolem „M1”- tereny zabudowy mieszkaniowej wielkich zespołów mieszkaniowych.



Są to obszary zlokalizowane peryferyjnie z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych na dużych działkach.

Przeznaczenie terenów w jednostkach

Dopuszczalne:

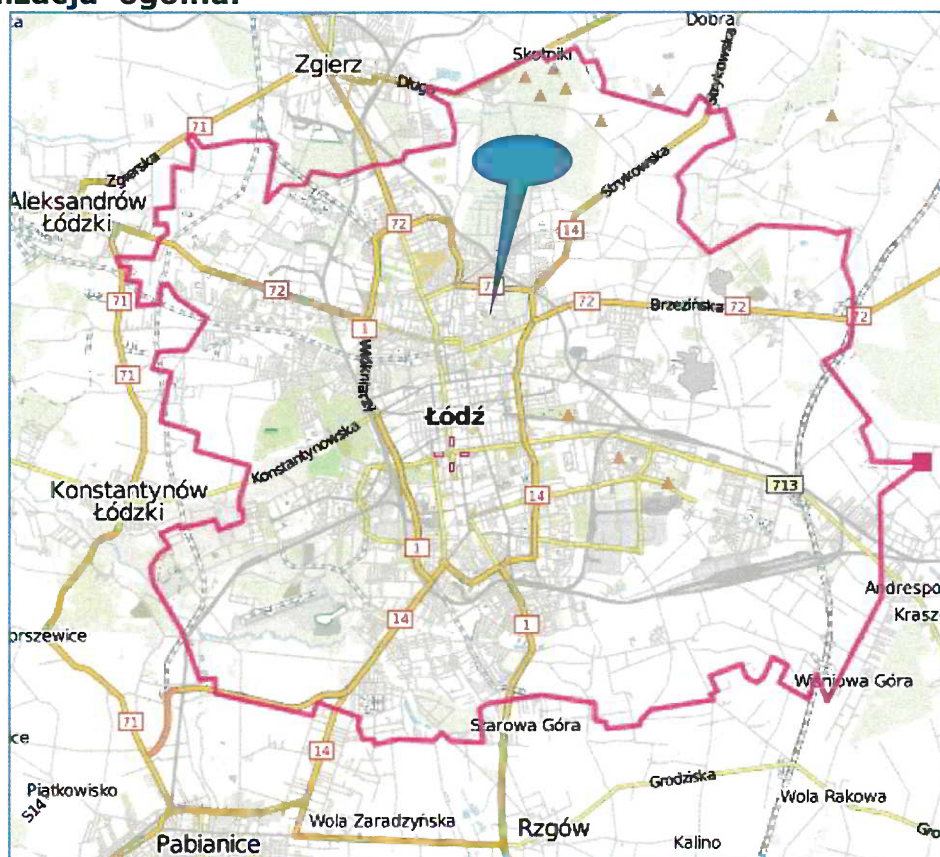
Tereny zabudowy wielorodzinnej, usługowej.

Dopuszczalne z ograniczeniami:

Dopuszczalne z ograniczeniami: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

UZASADNIENIE:

Wobec braku w dacie wydania opinii dla przedmiotowej działki obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz planu ogólnego uwzględniając zapisy art. 154 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 65 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) przeznaczenie terenu określono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, który najlepiej oddaje wartość rynkową tego terenu.

5.3 Opis przedmiotu wyceny w tym stan zagospodarowania i stan techniczno-użytkowy.**5.3.1 Lokalizacja ogólna.**

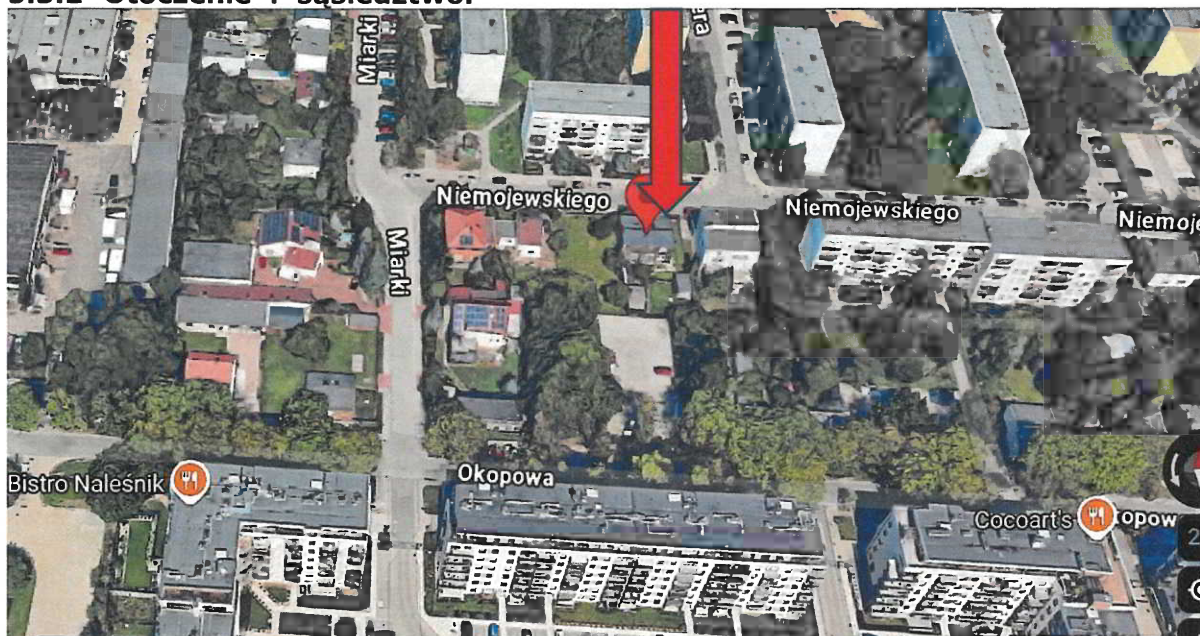
Przedmiot wyceny położony jest w śródmiejskiej części miasta Łodzi, przy ul. Niemojewskiego nr 7, w województwie łódzkim, powiecie M. Łódź niespełna 4,5 km od ścisłego centrum miasta rozumianego jako skrzyżowanie ul. Piotrkowskiej z al. Mickiewicza. Ulica Niemojewskiego to ulica dojazdowa o nawierzchni utwardzonej asfaltowej.

Miasto Łódź jest obecnie trzecim co do wielkości miastem w kraju, a także stolicą województwa o wielofunkcyjnej, bogatej strukturze gospodarczej, rozbudowanej infrastrukturze komunikacyjnej oraz dużych zasobach średnio i wysoko wykwalifikowanej kadrze pracowniczej. Łódź i całe województwo łódzkie ma doskonałe położenie geograficzne w centrum kraju, na skrzyżowaniu głównych autostrad i magistral kolejowych. Łódź jako centrum naukowo-akademickie staje się prężnym ośrodkiem rozwoju nauki i postępu technicznego oraz kuźnią nowych wysoko wykształconych kadr kierowniczych i inżynierskich. Podstawowymi priorytetami związanymi z rozwojem miasta Łodzi jest wprowadzenie szybkiej

komunikacji zbiorowej z Łodzi do Warszawy, wykorzystanie i dobre skomunikowanie miasta ze skrzyżowaniem autostrad A-1 i A-2 pod Strykowem, stworzenie lepszych warunków życia i pracy dla mieszkańców. Centralne położenie Łodzi, rozwijająca się infrastruktura drogowa, połączenia kolejowe i lotnicze oraz dostępność terenów inwestycyjnych sprawiają, iż Łódź staje się coraz bardziej atrakcyjnym miejscem do lokowania inwestycji logistycznych – centra logistyczne, magazynowe, dystrybucyjne jak również wielu innych z udziałem kapitału zachodniego. Łódź to jeszcze duży potencjał terenów czekających na inwestorów oraz duży zasób terenów już zabudowanych wymagających modernizacji i zmiany sposobu użytkowania.

Miasto posiada lotnisko międzynarodowe – port lotniczy Łódź-Lublinek im. Władysława Reymonta, dworce kolejowe: Łódź Fabryczna, Łódź Kaliska, Łódź Widzew, Łódź Chojny; czynne przystanki kolejowe: Łódź Andrzejów, Łódź Niciarniana, Łódź Żabieniec i dworce autobusowe: Łódź DA Centralny, Łódź DA Północny.

5.3.2 Otoczenie i sąsiedztwo.



Ulica Niemojewskiego, przy której położony jest przedmiot wyceny to ulica osiedla dojazdowa o nawierzchni asfaltowej. Dojazd do nieruchomości wycenianej możliwy jest:

- od strony ul. Zagajnikowej ul. Niemojewskiego,
- od strony ul. Okopowej ul. Miarki i dalej ul. Niemojewskiego.

Nieruchomość wyceniana położona jest przy ul. Niemojewskiego nr 7, na odcinku pomiędzy ul. Miarki a ul. dr Karola Jonschera.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu wyceny i przy ul. Miarki znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast na północ i wschód od nieruchomości wycenianej zlokalizowane jest stare osiedle wielorodzinne z lat osiemdziesiątych, a nieco dalej na południe od nieruchomości pomiędzy ulicami: Okopowej, Górniczej i Zagajnikowej powstaje nowe osiedle apartamentowców. Około 300 m w kierunku północno zachodnim zlokalizowany jest hipermarket E.LECLERC oraz wiele innych sklepów branżowych.

Lokalizacja nieruchomości zapewnia dobry dostęp do placówek handlowo-usługowych, w tym hipermarketów, supermarketów, sieciowych sklepów spożywczo-przemysłowych, placówek oświatowych (szkoły różnego szczebla, przedszkola, żłobki), placówek służby zdrowia. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej autobusowe znajdują się przy ul. Zagajnikowej i Inflanckiej, a przystanki komunikacji publicznej tramwajowej przy ul. Wojska Polskiego.

5.3.3 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

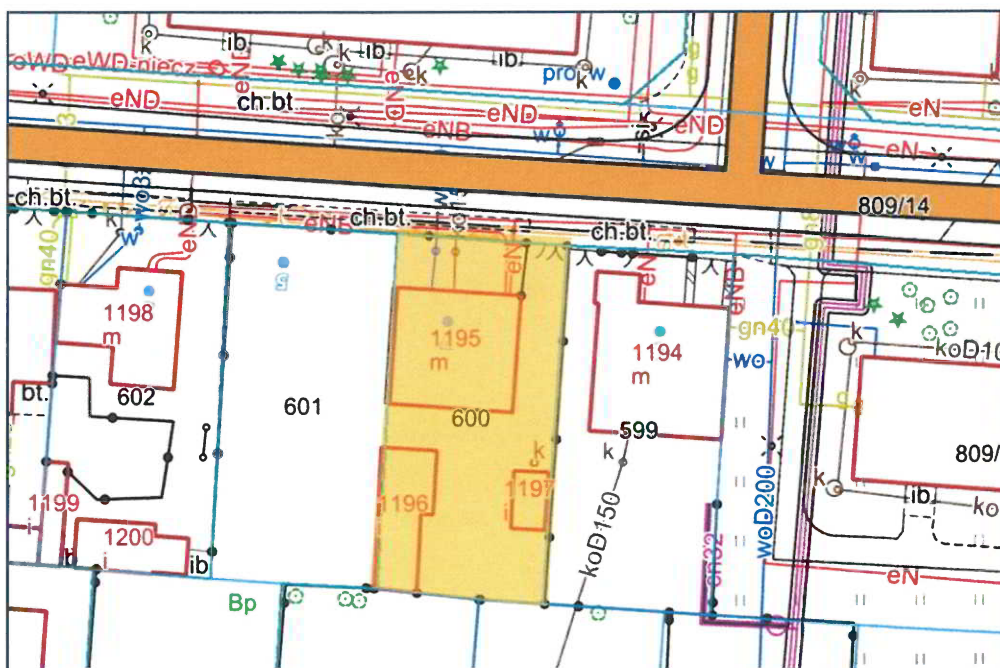
Przyłącza i instalacje na nieruchomości:

- Przyłącze elektryczne sieciowe .
- Przyłącze wodociągowe,
- Przyłącze kanalizacji sanitarnej miejskiej.

Sieci miejskie uzbrojenia terenu w zasięgu nieruchomości:

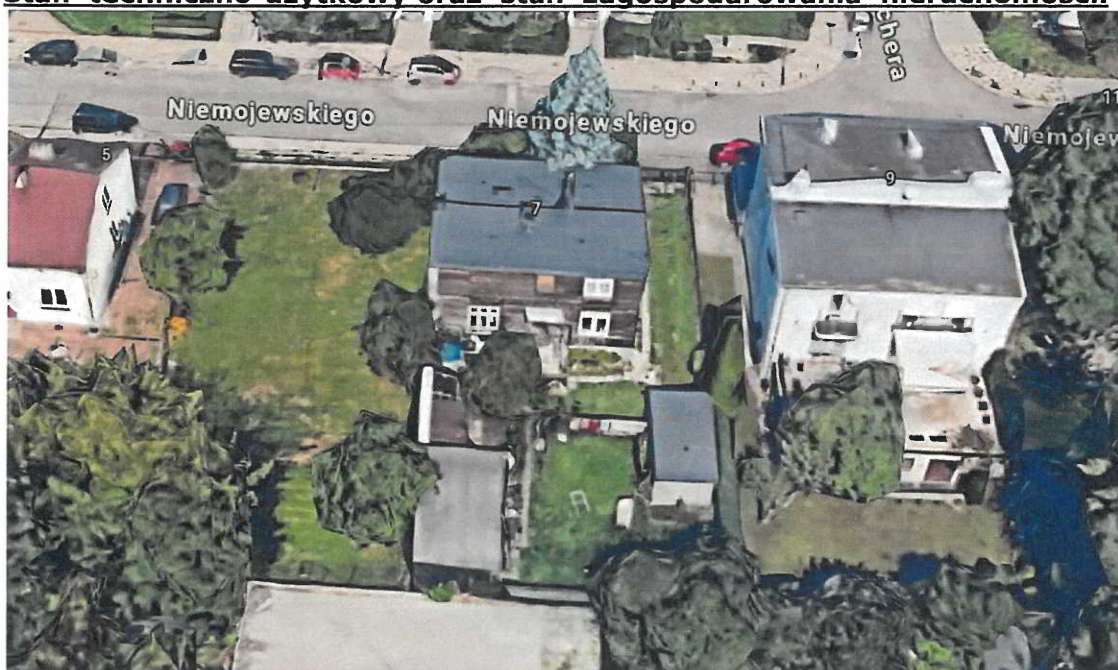
W zasięgu nieruchomości w ul. Niemojewskiego na wysokości wycenianej nieruchomości w dacie ustalenia stanu znajdowała się :

- Sieć wodociągowa.
- Sieć energetyczna nN.
- Sieć kanalizacji sanitarnej
- Sieć gazowa.
- Sieć telekomunikacyjna.



Dojazd i komunikacja:

- Nieruchomość bezpośrednio przylega do pasa drogi publicznej - ul. Niemojewskiego o nawierzchni utwardzonej z urządzonymi chodnikami i oświetlonej.
- Dojazd i dojście do nieruchomości ulicą Niemojewskiego . Ulica Niemojewskiego odchodzi od ul.Zagajnikowej, która dochodzi z jednej strony do ul Wojska Polskiego, z drugiej do ul. Inflanckiej tj. do dwóch głównych arterii komunikacyjnej tego rejonu Łodzi.
- Najbliższe przystani komunikacji publicznej autobusowej znajdują się przy ul. Zagajnikowej, a tramwajowe przy ul. Wojska Polskiego.

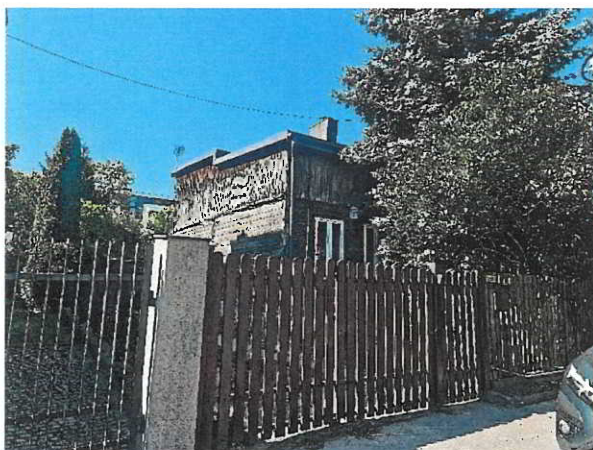
5.3.4 Stan techniczno-użytkowy oraz stan zagospodarowania nieruchomości.

Źródło: google maps

- Powierzchnia gruntu- 0,0480 ha (dz. nr 600 - użytek B) – według danych z rejestru gruntów.
- Działka jest ogrodzona, od frontu ogrodzenie murowano-drewniane, pozostałe z siatki.
- W obrębie działki posadowiony jest budynek mieszkalny, garaż z płyt betonowych oraz stare komórki drewniane obite papą.
- Wolnostojący budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy równej 116 m² (dane z kartoteki budynków).Zgodnie z kartoteką budynków jest to budynek parterowy z podpiwniczeniem. Według wyjaśnień osób uczestniczących w oględzinach kiedyś była to niska piwnica głównie przeznaczone na przechowywanie węgla i drewna . Obecnie piwnica jest zasypana i nie jest użytkowana.
- Budynek mieszkalny jednorodzinny z poddaszem w większej części budynku nieużytkowym wybudowany na planie prostokąta w konstrukcji drewnianej zgodnie z kartoteką budynków w 1938 roku, według oświadczenia osób uczestniczących w oględzinach mógł to być rok 1914. Budynek posadowiony jest w ostrej granicy nieruchomości od strony zachodniej działki. Ściana budynku od strony zachodniej murowana i otynkowana, pozostałe ściany w konstrukcji drewniano-ryglowej wykończone deską. Dach jednospadowy z ustępem kryty papą termozgrzewalną . Obróbki dachu i rynny metalowe.
- Garaż wykonany z płyt betonowych prefabrykowanych z dachem jednospadowym w konstrukcji drewnianej kryty papą o powierzchni zabudowy 16 m² zgodnie z kartoteką budynków. Obróbki dachu i rynny metalowe. Brama garażowa drewniana rozwierana o znacznym zniszczeniu. Budynek wybudowany prawdopodobnie w 1972 roku.
- Komórki drewniane jednokondygnacyjne o powierzchni zabudowy 55 m² (zgodnie z kartoteką budynków) z dachem jednospadowym. Dach i ściany obite papą. Komórki podobnie jak budynek mieszkalny posadowione są w ostrej zachodniej granicy nieruchomości. Budynki o dużym stopniu zużycia technicznego. Posadowienie budynku w niewielkiej części przekracza granicę działki nr 600. Obiekt wybudowany w 1952 roku.
- Kształt nieruchomości gruntowej prostokątny o szerokości frontu ok. 15 m i głębokości ok.32 m.
- Nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi publicznej tj. ul. Niemojewskiego,

- Od strony ul. Niemojewskiego nieruchomość ma urządzone bramę i furtkę w konstrukcji drewnianej.
- Na nieruchomości urządzone są ciągi piesze utwardzone płytami chodnikowymi.
- Ponadto w obrębie działki urządzony jest trawnik oraz nasadzenia pojedyncze drzewa, w tym świerki i głóg.

5.3.5 Opis budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych posadowionych na działce.





Budynek mieszkalny.

- Budynek mieszkalny jednorodzinny w konstrukcji drewniano-ryglowej z jedną ścianą szczytową murowaną i otynkowaną, pozostałe ściany w konstrukcji drewnianej wykończone deską drewnianą. Jest to budynek jednorodzinny jednokondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem i niewielką piwniczką obecnie zasypaną i nieużytkowaną.
- Budynek zgodnie z kartoteką budynków został wybudowany w 1938 roku. Brak innych dokumentów dotyczących tego budynku.
- Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego głównego wynosi 116 m² - według danych z kartoteki budynku.
- Budynek wybudowany w konstrukcji drewnianej ze ścianą szczytową i kominami murowanymi.

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO: OPIS KONSTRUKCJI .

Opis konstrukcji i wykończenia budynku mieszkalnego.

- a. **Fundamenty** : betonowe lub ceglano-betonowe.
- b. **Ściany konstrukcyjne** : trzy ściany budynku zewnętrzne w konstrukcji drewniano-ryglowej, jedna ściana murowana i otynkowana.
- c. **Ściany działowe**: w części drewniano-ryglowej, nowe postawione ściany działowe murowane.
- d. **Schody**: wewnętrzne na strych drewniane drabiniaste, zewnętrzne betonowe z balustradą metalową,
- e. **Dach konstrukcja, pokrycie**: konstrukcja drewniana jednospadowy z uskokiem, deskowany, pokryty papą termozgrzewalną. Brak ocieplenia dachu. Od strony północnej rynny i rury spustowe. Obróbki dachu z blachy.
- f. **Strop**: nad parterem strop drewniany belkowy. Na części zagospodarowanej i użytkowanej jako sypialnia na belkach płyta OSB oraz panele, w części przeznaczonej na komunikację tylko płyty OSB - co stanowi podłogę poddasza. W pokoju od strony zachodniej ubytki w stropie, liczne pęknięcia u podstawy stropu, widoczna trzcina, duże ubytki tynku.
- g. **Elewacja**: zachodnia ściana szczytowa otynkowana, pozostałe ściany z elewacją drewnianą z desek. Elewacja drewniana zniszczona. Ściana wschodnia od wewnątrz wymurowana cegłą.
- h. **Stolarka okienna i drzwiowa**:

- Jedno okno od strony podwórza stare skrzynkowe o całkowitym zużyciu technicznym, drewniane o całkowitym zużyciu technicznym. Pozostałe okna PCV około 15-letnie wymienione podczas remontu budynku rozpoczętego w 2010 roku.
 - Stolarka drzwiowa w części stara drewniana z daty budowy budynku, w tym drzwi wejściowe i drzwi w przedsionku, część stolarki wewnętrznej około 15-letnia płycinowa typowa marketowa.
- i. **Posadzki:**
- W jednym z pokoi od strony podwórka podłoga z desek na legarach, bardzo zniszczona stara, z daty budowy budynku. W przedsionku posadzka betonowa. W ubikacji, łazience terakota, w korytarzu i jednym pokoju na wylewce betonowej płyta paździerzowa, w dwóch pokojach od strony wschodniej panele podłogowe standardowe. W sypialni na poddaszu panele podłogowe.
- j. **Tynki wewnętrzne:** W jednym pokoju od podwórza tynk kładziony na macie trzcinowej, widoczne liczne pęknięcia i ubytki tynku na ścianach, tynk o całkowitym zużyciu technicznym, w pozostałych pokojach na większości ścian tynki suche kartonowo-gipsowe w części jeszcze nie wykończone (pokój z aneksem kuchennym). W dwóch pokojach od strony wschodniej ściany wzmocnione od wewnątrz cegłą, a na nich tynki k-g. W dwóch pokojach ściany pomalowane farbą, w jednym pokoju z aneksem kuchennym ściany jeszcze nie wykończone i nie pomalowane, podobnie w korytarzu. W ubikacji i łazience na ścianach płytki ceramiczne.
- k. **Wyposażenie:** armatura i biały montaż standardowe. W ubikacji kompakt i umywalka. W łazience wanna z hydromasażem, kompakt, umywalka, kabina prysznicowa z panelem.
- l. **Instalacje w budynku:** W budynku wykonane zostały następujące instalacje: elektryczna- gniazd wtykowych i oświetleniowa, wod.-kan. Ogrzewanie kominkiem z rozproszaniem nawiewowym ciepła.

INNE: Budynek przedwojenny, w konstrukcji drewnianej, w którym rozpoczęto remont pomieszczeń w 2010 roku. Wykończono w całości ubikację, łazienkę oraz dwa pokoje od strony wschodniej na parterze i jedno pomieszczenie – sypialnia na poddaszu. Pokój od strony podwórza oraz przedsionek wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu. Wykończenia wymaga również pokój z aneksem kuchennym i korytarz na parterze oraz komunikacja na poddaszu.

Układ funkcjonalny:

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
PARTER		
1	Przedśionek	9,48
2	Pokój	24,25
3	Pokój z aneksem kuchennym	17,16
4	Korytarz	7,82
5	WC	0,96
6	Łazienka	6,09
7	Pokój	15,04
8	Pokój	16,29
	RAZEM	97,09
PODDASZE		
1	Sypialnia	14,55
2	Poddasze nieuzytkowe	bd.

Stan techniczny budynku mieszkalnego na podstawie danych uzyskanych podczas oględzin stwierdzono, że budynek choć bardzo stary, to na przestrzeni ostatnich 15 lat był częściowo wyremontowany, w tym wymieniono większość okien, wykończono w całości

łazienkę i ubikację oraz wyremontowano trzy pokoje. Zaobserwowane podczas oględzin pęknięcia ścian i stropów, ubytki tynków nie pozwalają na przyjęcie oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego w przyjętej skali ocen, na tle innych nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny, wyższej niż dostatecznej. Zatem stan techniczny budynku do dalszej wyceny przyjęto jako dostateczny.

Budynki gospodarcze posadowione na działce nr 600:

- Garaż wykonany z płyt betonowych prefabrykowanych z dachem jednospadowym w konstrukcji drewnianej kryty papą o powierzchni zabudowy 16 m² zgodnie z kartoteką budynków. Obróbki dachu i rynny metalowe. Brama garażowa drewniana rozwierana o znacznym zniszczeniu. Budynek wybudowany prawdopodobnie w 1972 roku.
- Komórki drewniane jednokondygnacyjne o powierzchni zabudowy 55 m² (zgodnie z kartoteką budynków) z dachem jednospadowym. Dach i ściany obite papą. Komórki podobnie jak budynek mieszkalny posadowione są w ostrej zachodniej granicy nieruchomości. Budynki o dużym stopniu zużycia technicznego. Posadowienie budynku w niewielkiej części przekracza granicę działki nr 600. Obiekt wybudowany w 1952 roku.

Dokumentacja fotograficzna w załączniku nr 1.

6 SPOSÓB WYCENY

6.1 Wybór podejścia i metody wyceny.

W procesie niniejszej wyceny określona zostanie **wartość rynkowa nieruchomości**. Jak wynika z treści art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn) wartość rynkowa to 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,
- nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Dobór podejścia i metody wyceny

Oszacowania wartości nieruchomości dokonano zgodnie z art. 134 ust. 2 i ust. 3 i art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

Art. 134.

2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym,....., nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Art. 152.

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Lokalizacja i funkcja rozpatrywanej nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości były podstawą przyjęcia do wyceny przedmiotowej nieruchomości podejścia porównawczego.

Z przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości zabudowanych wynika, że na wolnym rynku występują transakcje dotyczące podobnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Fakt ten przesądził o wybraniu do wyceny podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wartość wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej szacuje się jako **wartość rynkową**. Dla potrzeb ustalenia wartości prawa własności wycenianej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w badanym okresie poprzedzających wycenę, a także gdy ich cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu:

- podejścia porównawczego,
- podejścia dochodowego,
- podejścia mieszanego.

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w badanym okresie, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda porównywania parami

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie jest znana wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów, jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Z uwagi na niezbyt dużą liczbę nieruchomości podobnych znajdujących się w obrocie rynkowym na lokalnym rynku w badanym okresie do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Procedura szacowania metodą porównywania parami:

- scharakteryzowanie wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,
- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

- wyszukanie cen transakcyjnych za podobne nieruchomości do wycenianej uzyskiwane na rynku lokalnym oraz ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom tych cen,
- określenie wag każdej z cech rynkowych,
- wybór do porównania kilku najbardziej podobnych nieruchomości pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównywano kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawki kwotowej, która uwzględnia różnice cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości w każdej parze porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- obliczenie wartości przyjętej jednostki porównawczej, jako średnią arytmetyczną z wartości częściowych określonych w parach porównawczych,
- obliczenie wartości nieruchomości wycenianej wg wzoru: $W = Cj \cdot r \cdot P \cdot K$

7 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- **Rodzaj badanego rynku**- obrót wtórny prawem własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych drewnianymi budynkami parterowymi jednorodzinnymi,
- **Obszar badanego rynku** – teren miasta Łodzi,
- **Okres badania lokalnego rynku** – dwa lata poprzedzające datę wyceny.

Dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego teren miasta Łodzi. Do analizy wykorzystano dane uzyskane w Łódzkim Ośrodku Geodezji oraz szeroką bazę danych o transakcjach kupna sprzedaży gromadzonych w systemie WALOR tj. przez członków Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych. Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano transakcje, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od przeciętnych cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

Analizą objęto w szczególności teren miasta Łodzi w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę. Mając na uwadze przedmiot wyceny poszukiwano transakcji wolnorynkowych dotyczących podobnych drewnianych budynków mieszkalnych jednorodzinnych przedwojennych lub wybudowanych w latach 40-tych i 50-tych. Przeprowadzona analiza rynku wykazała, że w obrocie rynkowym występują pojedyncze nieruchomości zabudowane podobnymi budynkami drewnianymi do przedmiotu wyceny. Jak wynika z przeprowadzonej analizy w obrocie rynkowym na terenie miasta znalazły się zarówno nieruchomości zabudowane budynkami drewnianymi, w konstrukcji mieszanej no i oczywiście w zdecydowanej większości zabudowane budynkami murowanymi. Najniższe ceny uzyskiwały nieruchomości zabudowane domami drewnianymi i starymi niewielkimi budynkami murowanymi z okresu przedwojennego oraz zaraz powojennego. Obrót rynkowy podobnymi domami jednorodzinnymi występuje na lokalnym rynku, ale jest to rynek średnio rozwinięty, którego dynamika utrzymuje się na podobnym poziomie już od kilkunastu lat. Na lokalnym rynku miasta Łodzi obok obrotu wtórnego nieruchomości zabudowanych zaobserwowano dużą dynamikę w zakresie obrotu nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi w stanie deweloperskim tj. na rynku pierwotnym. Zakres zmienności cen domów jednorodzinnych na rynku wtórnym w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym posadowionych na nie większych działkach niż 800 m² był bardzo szeroki i kształtował się w większości od 500 000 zł. do 2 000 000 zł. Tak duże zróżnicowanie cen transakcyjnych wynika przede wszystkim z dużego zróżnicowania cech

rynkowych tych nieruchomości zabudowanych, które nie tylko różnią się lokalizacją, wielkością powierzchni domów, wielkością powierzchni gruntu, ale również stanem technicznym i standardem ich wyposażenia. Mając na uwadze przedmiot wyceny dalej poszukiwano transakcji wolnorynkowych dotyczących przedwojennych lub zaraz powojennych drewnianych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Tego typu nieruchomości zazwyczaj kupowane są w celu pozyskania gruntu w atrakcyjnej lokalizacji dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, zwykle na terenach silnie zurbanizowanych, gdzie nie ma podaży gruntów niezabudowanych. W tym przypadku czynnikiem generującym wartość nieruchomości jest zazwyczaj grunt, bowiem stare zdegradowane technicznie naniesienia budowlane są przez przyszłego inwestora zwykle rozebrane. Przeprowadzona analiza rynku wykazała, że w obrocie rynkowym występują pojedyncze nieruchomości zabudowane starymi budynkami drewnianymi jednorodzinnymi. Najczęściej ma to miejsce zwłaszcza na Starych Chojnach, na Rokiciu, sporadycznie na Bałutach. Wartość takich nieruchomości generuje zwykle grunt, bowiem zły stan techniczny budynków posadowionych na gruncie jest elementem obniżającym wartość jednostkową tej nieruchomości. Najwięcej transakcji kupna sprzedaży dotyczących podobnych nieruchomości było na Górnej. W ten sposób poprzez analizę wyszukanych transakcji nieruchomości zabudowanych drewnianymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi do wyceny wybrano 7 transakcji, które uznano za najbardziej podobne do przedmiotu wyceny, przy czym odrzucono transakcje, które nie spełniały definicji wartości rynkowej lub znacząco odbiegały od cen uzyskiwanych na badanym rynku.

Ze zbioru występujących na wtórnym rynku transakcji nieruchomości zabudowanych starymi drewnianymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wybrano te, które były najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej z punktu widzenia cech rynkowych wpływających na wartość, zwłaszcza jeśli chodzi o przeznaczenie, położenie, wielkość działki, wielkość i rodzaj zabudowy oraz jej stan techniczny.

Poszukiwano w szczególności nieruchomości o podobnym:

- tytule prawnym tj. będące przedmiotem własności,
- podobnej zabudowie – nieruchomości gruntowe zabudowane starymi drewnianymi budynkami jednorodzinnymi,
- przeznaczeniu - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zbliżonym wieku zabudowy,
- zbliżonym stanie technicznym,

Należy zwrócić uwagę, że istnieje wiele czynników kształtujących cenę transakcyjną, których nie sposób wykryć i uwzględnić w wycenie, jak choćby czynnik ludzki (umiejętność negocjacji, działania spekulacyjne i amatorskie, transakcje pozorne itp.), zatem rzeczoznawca dokonuje wyboru nieruchomości, poprzez odrzucenie transakcji, które budzą wątpliwość co do ich rynkowego charakteru, a w szczególności, których ceny jednostkowe znacznie odbiegają od typowych.

Zakres zmienności cen transakcyjnych zawierał się ostatecznie od **252 500 zł. do 450 000 zł.**, przy cenie średniej bliskiej **349 167 zł.**

7.1 CECHY RYNKOWE

Cechy rynkowe stanowią kryteria, w oparciu o które porównuje się nieruchomości wyceniane z nieruchomościami przyjętymi do porównania. Podstawę wyboru cech rynkowych i liczby ich stopni stanowi analiza rynku lokalnego. Wagi cech są procentowym udziałem w przedziale ΔC , który stanowi różnicę pomiędzy ceną maksymalną i minimalną w zbiorze transakcji przyjętych do porównania. Zgodnie z istotą metodyki wyceny, w zbiorze danych porównawczych muszą znaleźć się transakcje, dla których istnieją oceny skrajne wszystkich cech, ale nie muszą one wystąpić jednocześnie w jednej transakcji. Ponadto, zakres ocen dla poszczególnych cech nie w każdym przypadku stanowi pełne spektrum ocen ogółu nieruchomości, a jedynie zakres dla wybranego zbioru nieruchomości przyjętych do wyceny.

Oznacza to, że ocena danej cechy odnosi się do najwyższego i najniższego poziomu w danej próbie reprezentatywnej.

Według PKZW, Nota Interpretacyjna Nr 1 (NI1)- Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, w przypadku gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej. W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny gorsze z tego zbioru, zasadę ekstrapolacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określenia wag cech rynkowych.

Zastosowany w niniejszej opinii sposób określenia wag cech rynkowych będący analizą danych rynkowych o nieruchomościach podobnych dokonano przy użyciu współczynnika korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus” (pozostałe równe lub pozostałe takie same), opracowanej przez R. Gaca i E. Sawiłow opublikowanych w Kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy Nr 82/2014 i nr 83/2014. Jest to metoda stosowana przez autorów i wielu innych rzeczoznawców do określenia wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości, przy niezbyt dużej liczbie danych rynkowych.

Współczynnik korelacji rang Spearmana (RHO Spearmana) wykorzystywany jest bowiem do opisu siły korelacji dwóch cech, w przypadku gdy:

- cechy mają charakter jakościowy, pozwalający na uporządkowanie ze względu na siłę tej cechy,
- cechy mają charakter ilościowy, ale ich liczebność jest niewielka.

Zatem w odróżnieniu od typowych metod statystycznych określania wag np. metody regresji wielorakiej, dających prawidłowe wyniki przy dużej liczebności próby, metoda powyższa pozwala na określenie wag cech rynkowych przy znacznie mniejszej liczbie danych rynkowych. W niniejszej opinii określenia wag cech rynkowych dokonano według zależności:

$$W_j = \frac{|rs+1j|}{\sum |rs+1j|}$$

gdzie :

W_j - waga poszczególnych cech rynkowych,

$rs+1j$ -współczynnik korelacji rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych

$\sum |rs+1j|$ - suma współczynników korelacji rang Spearmana wszystkich cech rynkowych

Współczynnik korelacji rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych określono wg wzoru:

$$r_s = 1 - \frac{6 \sum_{i=1}^n d_i^2}{n(n^2 - 1)},$$

gdzie:

rs - współczynnik korelacji rang Spearmana,

d_i – różnica pomiędzy rangami zmiennych X i Y dla i-tej obserwacji

n – liczba obserwacji

Zastosowany sposób określania wag cech rynkowych oparty jest na analizie lokalnego rynku nieruchomości podobnych z wykorzystaniem współczynnika korelacji rang Spearmana, pozwalających na określenie siły wpływu cech rynkowych przy niewielkiej liczbie transakcji.

Punktem wyjścia w tej metodzie jest wybór cech rynkowych, które po przeprowadzonej analizie transakcji wybranych do wyceny mają największy wpływ na wartość, a następnie na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości podobnych wybranych do wyceny określenie z wykorzystaniem współczynnika korelacji rang Spearmana ich siły wpływu na wartość. Cechy rynkowe, dla których wartość bezwzględna współczynnika korelacji rang Spearmana znajdują się poniżej jego wartości krytycznej należy odrzucić jako nieistotne. Nie oznacza to, że cecha taka nie ma żadnego wpływu na wartość, oczywiście ma, ale w tym konkretnym przypadku dla przyjętych do wyceny nieruchomości wpływ ten jest na tyle mały, że należy go pominąć jako nieistotny z punktu widzenia konkretnej wyceny.

7.2 TREND CZASOWY

Z przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami mieszkalnymi na terenie miasta Łodzi w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę obserwuje się stabilność cen tych nieruchomości. W związku z powyższym ostatecznie do dalszej wyceny przyjęto trend czasowy równy 0% uznając, że zróżnicowanie cen jednostkowych nieruchomości porównawczych wynika z różnych cech tych nieruchomości lub zdolności negocjacyjnych stron transakcji, a nie ze zmiany cen związanych z upływem czasu.

7.3 WYBÓR JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ.

W przypadku oszacowania wartości nieruchomości zabudowanej jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną całej nieruchomości.

Decyzja o wyborze jednostki porównawczej została podyktowana faktem, że obecnie świetle obowiązujących przepisów, powierzchnię użytkową można obliczać według różnych praw i norm, nie obowiązuje bowiem jednolity i obowiązujący przepis. Nie precyzuje tego także ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Trudno zatem ocenić, czy podane w aktach notarialnych powierzchnie użytkowe zostały określone według tej samej zasady. Ponadto w wielu aktach notarialnych brak jest informacji o wielkości powierzchni użytkowej- podawana jest np. powierzchnia zabudowy. W tej sytuacji przyjęcie jako jednostki porównawczej ceny transakcyjnej całej nieruchomości moim zdaniem jest w pełni uzasadnione i daje gwarancję popełnienia mniejszego błędu przy szacowaniu, o ile oczywiście do porównania przyjęto nieruchomości o dość dużym podobieństwie, a występujące różnice w cechach rynkowych wpływających na wartość nieruchomości odpowiednio skorygowano.

7.4 Charakterystyka znajdujących się w obrocie rynkowym podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych starymi drewnianymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, które wybrano do wyceny.

TABELA NR 1 .Zbiór transakcji najbardziej podobnych przyjętych do porównania.

lp.	Data transakcji	Ulica	Cena transak. (netto) [zł]	Powierzch. zab. bud. miesz. [m ²]	Kondygnacje nad/pod	Powierzch. gruntu [m ²]	Dodatkowa zabudowa p.z. [m ²]	Rok budowy domu	Konstrukcja budynku mieszkalnego	Uzbrojenie	Stan techniczny	Cena 1 m ² gruntu [zł./m ²]	
1	lipiec 24	Demokratyczna	265000	62,00	1/0	912	brak	przedwojenny	drewniana	w,e (w ul. jeszcze gaz, t i ks)	zły	265000	
2	luty 24	Zamorska	360000	69,00	1/0	521	brak	przedwojenny	drewniana	studnia (w ulicy en,w,ks,g,t)	zły	360000	
3	październik 23	Kominowa	410000	36,00	1/0	329	brak	przedwojenny	drewniana	w,e,ks,g,t	dobry	410000	
4	sierpień 23	Centralna	450000	83,00	1/0	1219	22+32	przedwojenny	drewniana	w,e (w ul. gaz,t i ks)	dostateczny	450000	Cmax
5	lipiec 23	Halki	410000	107,00	1/0	689	29+46	lata 50-te	drewniana	w,e,ks,g (w ul. t)	dobry	410000	
6	lipiec 23	Pograniczna	300000	45,00	1/0	777	43,00	lata 50-te	drewniana	t (w ulicy w,e,ks,g)	zły	300000	
7	maj 23	Trybunalska	375000	73,00	1/0	367	29,00	lata 50-te	drewniana	w,e,ks (w ul. g,t)	dobry	375000	
8	kwiecień 23	Zamorska	320000	32,00	1/0	264	9,00	przedwojenny	drewniana	brak (w ul. w,e,g,ks,t)	5	320000	
9	luty 23	Konna	252500	98,00	1/0	599	brak	przedwojenny	drewniana	w,e,ks (w ul. g,t)	6	252500	Cmin
		Cśr=	349166,67										
		Cmin=	252500,00										
		Cmax=	450000,00										
		ΔC=	197500,00										

źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

7.5 Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych- nieruchomości gruntowa zabudowana.

Dokonując analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi znajdujących się w tabeli nr 1 założono następujące cechy rynkowe:

TABELA NR 2- Opis cech rynkowych mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości zabudowanej

lp.	Cechy rynkowe	Skala	Ocena	stopień	Opis	
1	Lokalizacja	3	bardzo dobra	3	położenie w bliskim sąsiedztwie osiedli wielorodzinnych, w lokalizacjach cieszących się dużym prestiżem, z dobrym dostępem do handlu, usług i komunikacji publicznej.	Cmax
			dobra	2	położenie pośrednie lepsze niż dostateczne i gorsze o bardzo dobrego.	
			dostateczna	1	położenie najdalsze od centrum miasta, w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, gorszy dostęp do handlu, usług i komunikacji publicznej. Otoczenie jeszcze słabo zagospodarowane.	Cmin
2	Wielkość budynku mieszkalnego	3	duża	3	powierzchnia zabudowy większa niż 80 m ²	Cmax
			średnia	2	powierzchnia zabudowy pośrednia tj. mniejsza od 80 m ² , ale większa od 50 m ²	
			mała	1	powierzchnia zabudowy mniejsza niż 50 m ²	Cmin
3	Wielkość powierzchni gruntu [m ²]	2	korzystna	2	działka o powierzchni mniejszej niż 600 m ²	Cmax
			mniej korzystna	1	działki o powierzchni większej niż 600 m ²	Cmin
4	Stan techniczny budynku mieszkalnego	3	dobry	3	Budynki zadbane z prawidłowo prowadzoną gospodarką remontową.	Cmax
			dostateczny	2	Stan techniczny budynku gorszy niż dobry, ale lepszy niż zły.	
			zły	1	Budynki do rozbioru lub kapitalnego remontu.	Cmin
5	Dodatkowa zabudowa	2	występuje	2	występują małe budynki gospodarcze lub garaże	Cmax
			brak	1	brak dodatkowej zabudowy	Cmin
6	Przyłącza na nieruchomości	3	dobrze	3	przyłącza na nieruchomości: w,e,ks,g lub w,e,ks	Cmax
			dostateczne	2	przyłącza na nieruchomości: w,e	
			słabe	1	brak	Cmin
7	Zagospodarowanie nieruchomości	2	dobrze	2	Działki zadbane, z urządzonymi nasadzeniami typowych drzew, krzewów i roślin ozdobnych.	Cmax
			dostateczne	1	Działki zaniedbane, dawno nie pielęgnowane.	Cmin

Inne cechy rynkowe takie jak:

- Tytuł prawny do nieruchomości,
- Rodzaj konstrukcji budynków,
- Uzbrojenie,
- Dostępność komunikacyjna.

zostały wyeliminowane już na etapie doboru nieruchomości porównawczych do wyceny.

W kontekście założonych cech rynkowych i przyjętej ich skali opisano nieruchomości podobne zamieszczone w tabeli nr 1 - wynik opisu nieruchomości podobnych w aspekcie cech rynkowych zawiera tabela nr 3 i 4.

TABELA NR 3

lp.	Data transakcji	Ulica	Cena 1 m2 gruntu [zł./m2]		Lokalizacja	Wielkość budynku mieszkalnego	Wielkość powierzchni gruntu [m2]	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Dodatkowa zabudowa	Przyłącza na nieruchomości	Zagospodarowanie nieruchomości
1	lipiec 24	Demokratyczna	265000		1 dostateczna	2 średnia	1 mała	1 zły	1 brak	2 dostateczne	1 dostateczne
2	luty 24	Zamorska	360000		3 bardzo dobra	2 średnia	2 średnia	1 zły	1 brak	1 słabe	1 dostateczne
3	październik 23	Kominowa	410000		2 dobra	1 mała	2 średnia	3 dobry	1 brak	3 dobre	2 dobre
4	sierpień 23	Centralna	450000	Cmax	3 bardzo dobra	3 duża	1 mała	2 dostateczny	2 występuje	2 dostateczne	2 dobre
5	lipiec 23	Halki	410000		2 dobra	3 duża	1 mała	3 dobry	2 występuje	3 dobre	2 dobre
6	lipiec 23	Pograniczna	300000		3 bardzo dobra	1 mała	1 mała	1 zły	2 występuje	1 słabe	1 dostateczne
7	maj 23	Trybunalska	375000		1 dostateczna	2 średnia	2 średnia	3 dobry	2 występuje	2 dostateczne	2 dobre
8	kwiecień 23	Zamorska	320000		3 bardzo dobra	1 mała	2 średnia	1 zły	2 występuje	1 słabe	1 dostateczne
9	luty 23	Konna	252500	Cmin	1 dostateczna	3 duża	2 średnia	1 zły	1 brak	2 dostateczne	2 dobre

TABELA NR 4 – Tabela opisów nieruchomości podobnych i wycenianej w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Założono poziom istotności wagi dla alfa = 0,25

WYCENIANA			3	3	2	2	2	2	2
Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo						
LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja	Wielkość budynku mieszkalnego	Wielkość powierzchni gruntu	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Dodatkowa zabudowa	Przyłącza na nieruchomości	Zagospodaro- wanie nieruchomości
1	19.07.2024	Demokratyczna	1	2	1	1	1	2	1
2	28.02.2024	Zamorska	3	2	2	1	1	1	1
3	31.10.2023	Kominowa	2	1	2	3	1	3	2
4	16.08.2023	Centralna	3	3	1	2	2	2	2
5	27.07.2023	Halki	2	3	1	3	2	3	2
6	04.07.2023	Pograniczna	3	1	1	1	2	1	1
7	31.05.2023	Trybunalska	1	2	2	3	2	2	2
8	04.04.2023	Zamorska	3	1	2	1	2	1	1
9	08.02.2023	Konna	1	3	2	1	1	2	2
Współczynnik rho			0,88750	0,30417	0,27500	0,71667	0,27500	0,54583	0,42500
Waga cechy			26,00%	9,00%	8,00%	21,00%	8,00%	16,00%	12,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			istotna	istotna	istotna	istotna	istotna	istotna	istotna

W tabeli nr 5 poniżej określono wielkość współczynnika rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych, a następnie określono procentowy udział każdej z cech w ΔC . W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,2670 (rho krytyczne dla $n=9$ i $\alpha=0,25$ (test dwustronny)) (tabela nr 5 kolumna 3).

TABELA NR 5 – Określenie wag cech rynkowych (procentowy i kwotowy)

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla $\alpha = 0,25$	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zakrągleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla teoretycznego przedziału cenowego
1	2	3	4	5	6	7
Lokalizacja	0,88750	0,2670	0,8875	25,88%	26,00%	79 535,36 zł
Wielkość budynku mieszkalnego	0,30417		0,3042	8,87%	9,00%	27 531,47 zł
Wielkość powierzchni gruntu	0,27500		0,2750	8,02%	8,00%	24 472,42 zł
Stan techniczny budynku mieszkalnego	0,71667		0,7167	20,90%	21,00%	64 240,10 zł
Dodatkowa zabudowa	0,27500		0,2750	8,02%	8,00%	24 472,42 zł
Przyłącza na nieruchomości	0,54583		0,5458	15,92%	16,00%	48 944,84 zł
Zagospodarowanie nieruchomości	0,42500		0,4250	12,39%	12,00%	36 708,63 zł
				100,00%	100,00%	100,00%

Jak wynika z przeprowadzonej analizy w wybranym zbiorze nieruchomości podobnych wartość bezwzględna współczynnika rang Spearmana dla wszystkich cech jest większa od przyjętej wartości krytycznej, a zatem wszystkie powyższe cechy rynkowe mają wpływ na wartość wycenianej nieruchomości zabudowanej.

Ostatecznie do niniejszej wyceny przyjęto następujące cechy i wagi rynkowe oraz ich stany:

TABELA NR 6-Opis przyjętych ostatecznie cech rynkowych - ich wagi i zakres.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]	Różnica stanów pomiędzy wycenianą a porównawczą		
		%	[zł]	2	1	0
1	Lokalizacja	26%	51350,00	51350,00	25675,00	0
2	Wielkość budynku mieszkalnego	9%	17775,00	17775,00	8887,50	0
3	Wielkość powierzchni gruntu	8%	15800,00		15800,00	0
4	Stan techniczny budynku	21%	41475,00	41475,00	20737,50	0
5	Dodatkowa zabudowa	8%	15800,00		15800,00	0
6	Przyłącza na nieruchomości	16%	31600,00	31600,00	15800,00	0
7	Zagospodarowanie nieruchomości	12%	23700,00		23700,00	0
	RAZEM	100%	197500,00			

8 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną nieruchomości.

- cena minimalna : **$C_{min} = 252\,500,00$ zł.**
- cena maksymalna : **$C_{max} = 450\,000,00$ zł.**
- cena średnia : **$C_{śr.} = 349\,166,67$ zł.**
- rozstęp cenowy : **$\Delta C = 197\,500,00$ zł.**

Wartość podobnej nieruchomości zabudowanej znajduje się w przedziale:

$$C_{min} = 252\,500 \text{ zł.} \leq C_N \leq C_{max} = 450\,000 \text{ zł.}$$

W oparciu o wybrany zbiór nieruchomości porównawczych poniżej dokonano określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej zabudowanej.

TABELA NR 7- Opis nieruchomości wycenianej w aspekcie przyjętych cech rynkowych.

nr cechy	Określenie cechy	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	3	Bardzo dobra - położenie blisko centrum miasta i osiedla wielorodzinnego, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, bardzo dobry dostęp do komunikacji publicznej, handlu i usług.
2	Wielkość budynku mieszkalnego	3	Duża - budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy 116m ²
3	Wielkość powierzchni gruntu [m ²]	2	Korzystna : (480 m ²)- powierzchnia gruntu mniejsza niż 600 m ² .
4	Stan techniczny budynku mieszkalnego	2	Dobry- budynek drewniany przedwojenny jednokondygnacyjny, po częściowym remoncie
5	Dodatkowa zabudowa	2	Występuje - komórki drewniane o p.z. ok. 55 m ² oraz garaż z płyt betonowych o p.z. ok. 16 m ² .
6	Przyłącza na nieruchomości	2	Dostateczne - przyłącza: e, w, ks - w ulicy wszystkie media.
7	Zagospodarowanie nieruchomości	2	Dobre- teren ogrodzony, zagospodarowany, z nasadzeniami roślin i drzew i krzewów ozdobnych

9 ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE**WYNIK OSZACOWANIA:**

**OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ
W ŁODZI PRZY UL. NIEMOJEWSKIEGO NR 7 WEDŁUG JEJ STANU Z DNIA OGŁĘDZIN I CEN Z DNIA WYDANIA
OPINII WYNOŚI:**

$W_{RNZ}=412\ 000,00\ \text{zł.}$

Słownie : czterysta dwanaście tysięcy złotych.

Zgodnie z § 34 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832;) obowiązujący od dnia 09.09.2023 roku przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.

- W niniejszej opinii oszacowano wartość rynkową prawa własności przedmiotu wyceny tj. nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Niemojewskiego 42 według jej stanu z dnia oględzin i cen aktualnych na dzień wydania opinii.
- Wycenę przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa i uznaną praktyką zawodową.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona przy założeniu, że jej wartość rynkowa stanowi szacunkową kwotę, 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,
 - ✓ nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej poprzedziła szczegółowa analiza lokalnego rynku w grupie podobnych nieruchomości zabudowanych.
- Określenia wag cech rynkowych dokonano przy zastosowaniu korelacji rang Spearmana z wykorzystaniem metody korygowania stanów cech nieruchomości do stanu „ceteris paribus”, opracowanych przez R.Gaca i E. Sawiłow opublikowanych w kwartalniku Rzeczoznawcy Majątkowym Nr 82/2014 i Nr 83/2014.

10 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Opinia sporządzona jest wyłącznie dla celu określonego w pkt.3 opracowania,
- Wycena opiera się na informacjach i dokumentach uzyskanych od Zamawiającego oraz uzyskanych podczas wizji lokalnej od współwłaścicieli- wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość,
- Powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego przyjęto na podstawie informacji zawartych w wypisie z kartoteki budynków.
- Powierzchnię gruntu przyjęto na podstawie danych z rejestru gruntu .
- Wartość rynkowa nieruchomości , została określona w oparciu o ceny sprzedaży netto - bez podatku VAT.

Łódź, dn. 22.07.2025

Sporządziła:



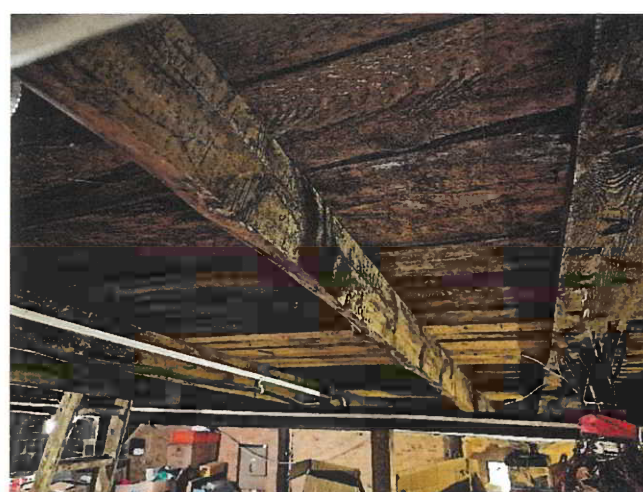
11 ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Wypis z rejestru gruntów,
3. Wypis z kartoteki budynków,
4. Protokół z oględzin.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ZAŁĄCZNIK NR 1

Sypialnia na poddaszu i poddasze nieużytkowe



Parter budynku:

