



Jolanta Galia

93-357 Łódź, ul Kosynierów Gdyńskich 37 tel. kom. 0 505 012 514 e-mail : jgalia @ o2.pl

OPERAT SZACUNKOWY

WYCENA


**LOKALU MIESZKALNEGO NR 22
BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI
POŁOŻONEGO W ŁODZI PRZY UL. STANISŁAWA CZERNIKA NR 15,
POWIAT ŁÓDŹ, WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE
DLA PRZEDMIOTOWEGO LOKALU MIESZKALNEGO
PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA
NR LD1M/00199084/7**



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



ŁÓDŹ, DNIA 14 GRUDNIA 2023 ROK

RAPORT Z WYCENY		
1. Opis przedmiotu wyceny	Województwo	łódzkie
	Powiat	Łódź M.
	Gmina	Gmina Miejska Łódź
	Miejscowość	Łódź
	Adres- ulica	ŁÓDŹ, UL. STANISŁAWA CZERNIKA NR 15 M 22
	Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	44,50 M ²
	Księga wieczysta	LD1M/00199084/7
	Krótką charakterystyka	Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 22 będący przedmiotem odrębnej własności , położony w Łodzi, przy ul. Stanisława Czernika nr 15. Lokal składa się z dwóch pokoi, łazienki, wc, przedpokoju i kuchni. Lokal mieszkalny położony jest na parterze budynku wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego, całkowicie podpiwniczony. Stan techniczny i standard lokalu określono jako do remontu.
2. Cel wyceny	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego.	
3. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości	<p><u>Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 22, będącego przedmiotem odrębnej własności o powierzchni użytkowej równej 44,50 m² położonego w Łodzi przy ul. Stanisława Czernika 15 według jego stanu i cen aktualnych wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">W_{RNL} = 297 700,00 zł.</p> <p style="text-align: center;"><u>Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych .</u></p>	
4. Daty istotne dla wyceny	Data sporządzenia opinii	14.12.2023 r.
	Data, na którą określono stan nieruchomości	06.11.2023 r.
	Data, na którą określono wartość nieruchomości	14.12.2023 r.
5. Autor wyceny		

SPIS TREŚCI

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Stanisława Czernika nr 15 m 22	wykonała: J. Galia
-----------------------	--	--------------------

1	PRZEDMIOT OPINII.....	4
2	ZAKRES OPINII.....	4
3	CEL OPINII.....	4
4	PODSTAWY OPRACOWANIA	4
	4.1 Podstawa formalna	4
	4.2 Podstawy materialno - prawne	4
	4.3 Podstawy metodologiczne.....	4
	4.4 Źródła danych merytorycznych.....	4
5	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINII.....	4
6	OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU MIESZKALNEGO.....	5
	6.1 Stan prawny	5
	6.2 Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położony jest przedmiot opinii.....	7
	6.3 OPIS PRZEDMIOTU OPINII W TYM STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.....	8
	6.3.1 Lokalizacja ogólna.....	8
	6.3.2 Sposób zagospodarowania otoczenia i sąsiedztwa.....	10
	6.3.3 Stan techniczno-użytkowy budynku.....	10
	6.3.4 Informacje o lokalu mieszkalnym	11
7	OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	16
	7.1 Metoda wyceny.....	16
	7.2 WYBÓR JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ.....	17
8	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	17
9	CECHY RYNKOWE	22
	9.1 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJACYCH NA WARTOŚĆ PRZYJĘTYCH DO WYCENY LOKALI PORÓWNAWCZYCH (DLA CEN AKTUALNYCH).....	23
10	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ WG CEN AKTUALNYCH NA DATĘ WYDANIA OPINII.....	25
11	ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE	27
12	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
13	ZAŁĄCZNIKI.....	28

1 PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość lokalową oznaczony nr 22 o powierzchni użytkowej równej 44,50 m², położony w budynku wielorodzinnym w Łodzi przy ul. Stanisława Czernika nr 15, w obrębie W - 21 miasta Łodzi. Dla lokalu mieszkalnego w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Nr LD1M/00199084/7.

2 ZAKRES OPINII

Zgodnie ze zleceniem Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź-Widzew z dnia 29 września 2023 roku znak sprawy : 1014-SEE-2.711.173.2023.RR.

- Określenie rynkowej wartości prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 22, położonego przy ul. Stanisława Czernika nr 15 w Łodzi,
- określenie części nieruchomości nie podlegających wycenie – nie występują.

3 CEL OPINII.

Określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu mieszkalnego nr 22 położonego w Łodzi przy ul. Stanisława Czernika nr 15 dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego.

4 PODSTAWY OPRACOWANIA .

4.1 Podstawa formalna

Podstawą formalną jest zleceniem Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź-Widzew z dnia 29 września 2023 roku znak sprawy : 1014-SEE-2.711.173.2023.RR.

4.2 Podstawy 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),

4.3 Podstawy metodologiczne

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

4.4 Źródła danych merytorycznych.

1. Księga wieczysta lokalowa LD1M/00199084/7.
2. Dane uzyskane w Łódzkim Ośrodku Geodezji na temat cen transakcyjnych kupna-sprzedaży podobnych lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności.
3. Dane z obowiązujących dokumentów planistycznych,
4. Baza danych prowadzona przez Łódzkie Stowarzyszenie Analityków Rynku Nieruchomości.
5. Notowania własne - informacje z rynku i z biur obrotu nieruchomości,

5 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPINII

- Data sporządzenia opinii: **14 grudnia 2023 r.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **14 grudnia 2023 r.**
- Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu opinii: **06 listopada 2023 r. przy założeniu , że nie uległ zmianie do dnia 14 grudnia 2023 r.**
- Data przeprowadzenia oględzin : **06 listopada 2023 r.**

6 OPIS I OKREŚLENIE STANU LOKALU MIESZKALNEGO.

6.1 Stan prawny

Stan prawny nieruchomości lokalowej:

Dla opiniowanej nieruchomości lokalowej została urządzona księga wieczysta nr KW LD1M/00199084/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych .

Treść księgi wieczystej nr LD1M/00199084/7 według stanu obecnego na dzień wydania opinii :

Typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I – O „Oznaczenie nieruchomości”

Lokal

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość, dzielnica): ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW,

Ulica; Numer budynku; Numer lokalu: JÓZEFA STANISŁAWA CZERNIKA; NR 15 ; 22;

Przeznaczenie lokalu: LOKAL MIESZKALNY

Opis lokalu(rodzaj izby-liczba):POKÓJ-2,KUCHNIA-1,ŁAZIENKA-1, WC- 1, PRZEDPOKÓJ-1

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej - LD1M/00179011/9

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): TAK

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 44,5000 M2

Dział I – Sp - Spis praw związanych z własnością

Brak wzmianki:

Rodzaj prawa: UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

Treść praw:

WŁAŚCICIELOWI LOKALU PRZYSŁUGUJE WYNOSZĄCY 4450/960812 CZĘŚCI UDZIAŁ W PRAWIE WSPÓŁWŁASNOŚCI GRUNTU, ORAZ CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU I URZĄDZEŃ NIE SŁUŻĄCYCH WYŁĄCZNEMU UŻYTKOWI WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 4450/960812

Numer księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal : LD1M/00179011/9

Podstawa wpisu:

- UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI, 12489/2007, 2007-12-19, MARIUSZ WRÓBLEWSKI, ŁÓDŹ;;

Dział II – Własność

Wielkość udziału -1 /1;

Lp.1. Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

- BARTŁOMIEJ BAZYLI ZGORZELSKI, 79080706092

Podstawa wpisu:

- UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI, 12489/2007, 2007-12-19, MARIUSZ WRÓBLEWSKI, ŁÓDŹ;;

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

1.

Rodzaj wpisu: INNY WPIS

Treść wpisu: WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI UREGULOWANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ.

Podstawa wpisu:

Zawiadomienie wierzyciela o zajęciu nieruchomości , 1014-SEE-2.711.64818356.2022.1.EB, 2022-12-12, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-WIDZEW.

Dział IV – Hipoteka:

Lp. 1.

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Stanisława Czernika nr 15 m 22	wykonała: J. Galia
-----------------------	--	--------------------

Suma (słownie), waluta: 187322,40 (STO OSIEMDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA DWADZIEŚCIA DWA 40/100) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG WYNIKAJĄCA Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO STOSOWANEGO W EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNACH WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIENIA.

Wierzyciel hipoteczny:

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

Lp. 2.

Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: 154896,30 (STO PIĘCDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET DZIEWIĘDZIESIĄT SZEŚĆ 30/100) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG WYNIKAJĄCA Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH STOSOWANYCH W EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNACH WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.

Wierzyciel hipoteczny:

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

Lp. 3.

Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: 129109,54 (STO DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO DZIEWIĘĆ 54/100) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): ZABEZPIECZENIE SPŁATY Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENIA

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600403

Lp. 4. -

Numer hipoteki (roszczenia): 4

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: 254725,50 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET DWADZIEŚCIA PIĘĆ 50/100) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG WYNIKAJĄCA Z TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH STOSOWANYCH W EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNACH WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.

Wierzyciel hipoteczny:

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

Lp. 5.

Numer hipoteki (roszczenia): 5

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: 52355,46 (PIĘCDZIESIĄT DWA TYSIĄCE TRZYSTA PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ 46/100) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): ZABEZPIECZENIE SPŁATY Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH WRAZ Z ODSETKAMI, ZA OKRES 12/2021

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600403

Lp. 6.

Numer hipoteki (roszczenia): 6

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta: 142327,80 (STO CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE TRZYSTA DWADZIEŚCIA SIEDEM 80/100) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI

Wierzyciel hipoteczny:

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

Stan prawny nieruchomości gruntowej

Budynek wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny nr 22 położony jest na nieruchomości oznaczonej nr działek: 176/76 o powierzchni 1,1979 ha położonej w obrębie W – 21 miasta Łodzi. Nieruchomość położona jest w dzielnicy Łódź-Widzew, w miejscowości Łódź, w powiecie M.Łódź, w województwie łódzkim. Na przedmiotowej nieruchomości posadowione są trzy budynki wielorodzinne, w tym budynek mieszkalny, wielorodzinny, o pięciu kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony, w którym położony jest wyceniany lokal. Przedmiotowy budynek posiada 51 samodzielnych lokali mieszkalnych. Współwłaścicielami nieruchomości gruntowej są Spółdzielnia Mieszkaniowa IM. Stefana Batorego w 452366/960812 części oraz właściciele wyodrębnionych lokali w przypadających im udziałach, w tym w 4450/960812 części właściciel lokalu nr 22. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr LD1M/00179011/9.

Budynek wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny posiada pięć kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną.

6.2 Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położony jest przedmiot opinii.

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. Na dzień sporządzenia operatu szacunkowego dla terenu, na którym położony był budynek, w którym znajdował się wyceniany lokal mieszkalny nie było obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

3.²⁷⁾ 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 NIEKÓTORYCH 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.

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.

Stosownie do ustaleń tego Studium przedmiot wyceny zlokalizowany jest w granicach jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem: **M1 - tereny wielkich zespołów mieszkaniowych w strefie ogólnomiejskiej.**

Jest to obszar stanowiący istotny zasób mieszkaniowy miasta z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej rozmieszczonej w układach grzebieniowych lub swobodnych, o wysokiej intensywności. Charakteryzują się rozbudowaną dostępnością do infrastruktury technicznej i społecznej.

Przeznaczenie terenów w jednostkach

Dopuszczalne:

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Stanisława Czernika nr 15 m 22	wykonała: J. Galia
-----------------------	--	--------------------

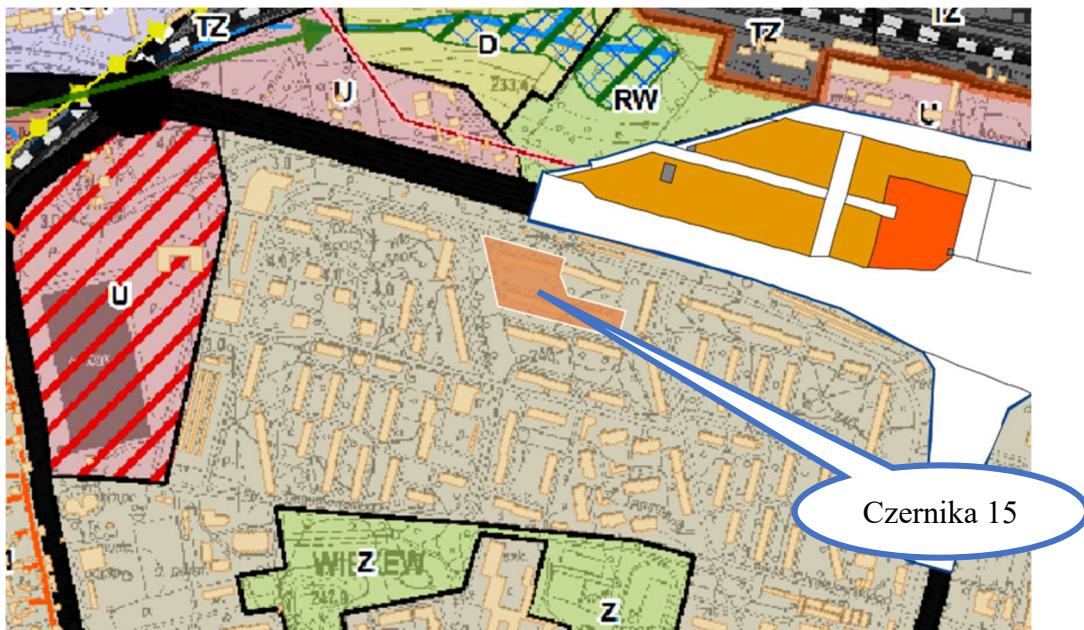
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Dopuszczalne z ograniczeniami:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

UZASADNIENIE:

Wobec braku w dacie ustalenia stanu dla przedmiotu wyceny obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, 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) , jak również braku planu ogólnego gminy przeznaczenie terenu określono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które jest zgodne z faktycznym sposobem użytkowania tej działki.



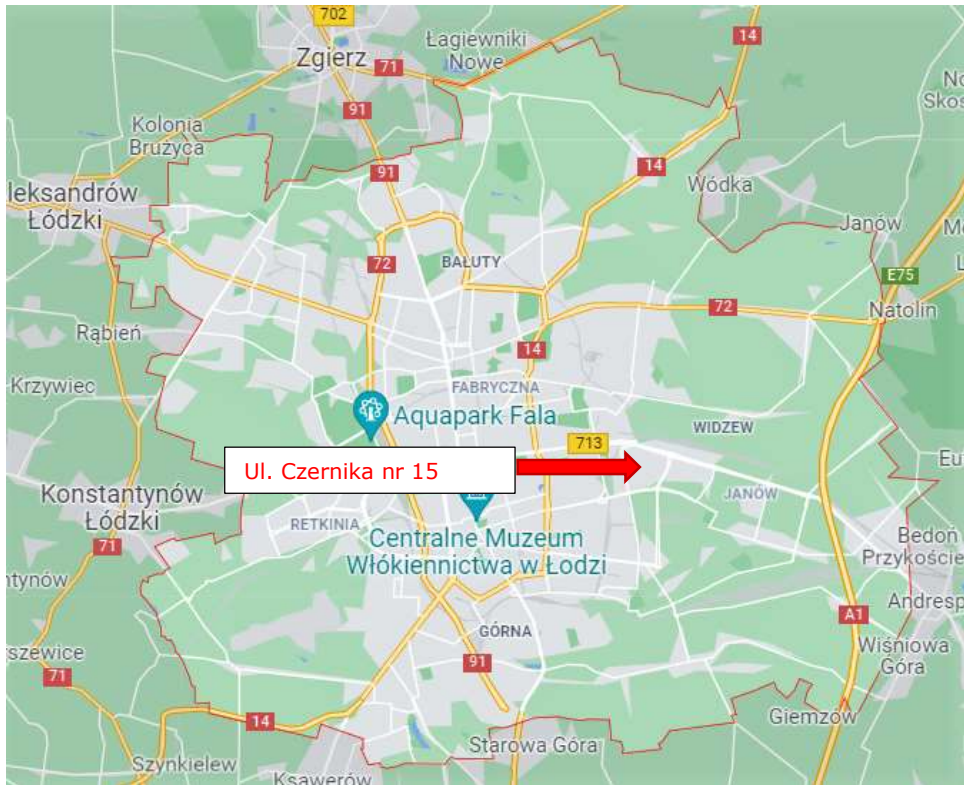
6.3 OPIS PRZEDMIOTU OPINII W TYM STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY.

6.3.1 Lokalizacja ogólna.

Przedmiot opinii położony jest we wschodniej części miasta Łodzi, przy ul. Stanisława Czernika 15 na Widzewie Wschodzie w obrębie osiedla należącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej im. STEFANA BATOREGO.

Jest to część Osiedla leżąca po lewej stronie ul. Puszkina jadąc w kierunku wschodnim.

Budynek, w którym położony jest opiniowany lokal mieszkalny położony jest na terenie wyznaczonym przez :ul. Józefa Stanisława Czernika, ul. Beli Bartoka, ul. Józefa Adwentowicza. Jest to osiedle domów wielorodzinnych niskich i wysokich wybudowanych w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego stulecia. Budynek, w którym znajduje się przedmiot opinii położony jest przy ul. Stanisława Czernika 15 w odległości ok. 500 m od al. Aleksandra Puszkina i około 100m od ul. Rokocińskiej. Do ścisłego centrum miasta tj. skrzyżowania ul. Piotrkowskiej z al. Piłsudskiego jest około 5,5 km w linii prostej.



Przedmiot opinii położony jest na Widzewie Wschodzie, przy ul. Stanisława Czernika nr 15. Budynek wielorodzinny, w którym usytuowany jest wyceniany lokal mieszkalny położony jest przy ul. Stanisława Czernika nr 15, na Widzewie Wschodzie w odległości około 500 m od ścisłego centrum handlowo-usługowego tego osiedla.



Google maps

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Stanisława Czernika nr 15 m 22	wykonała: J. Galia
-----------------------	--	--------------------

6.3.2 Sposób zagospodarowania otoczenia i sąsiedztwa.

Budynek wielorodzinny, w którym położony jest wyceniany lokal mieszkalny nr 22 zlokalizowany jest około 100m od ul. Rokicińskiej leżącej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 713. Ulica Rokicińska i al. Aleksandra Puszkina to ulice o dużym natężeniu ruchu kołowego wzdłuż których przebiegają linie komunikacji publicznej tramwajowej i autobusowej zapewniające mieszkańcom bardzo dobre połączenie z innymi rejonami miasta Łodzi, w tym z centrum miasta. Do ścisłego centrum usługowo-handlowego tego osiedla jest około 500m.

W promieniu od 300m do 800 m znajdują się placówki oświatowe z obiektami sportowo-rekreacyjnymi (liceum ogólnokształcące, szkoła podstawowa, żłobek, przedszkole) , ośrodki zdrowia i placówki usługowo-handlowe, w tym Galeria Widzewska, Biedronka, ALDI, RYNEK WIDZEWSKI i wiele innych punktów handlowych, gastronomicznych i usługowych. W odległości niespełna 400 m zlokalizowany jest Park Osiedlowy Górka Widzewska, a nieco ponad 500m budynek Kościoła Parafialnego.

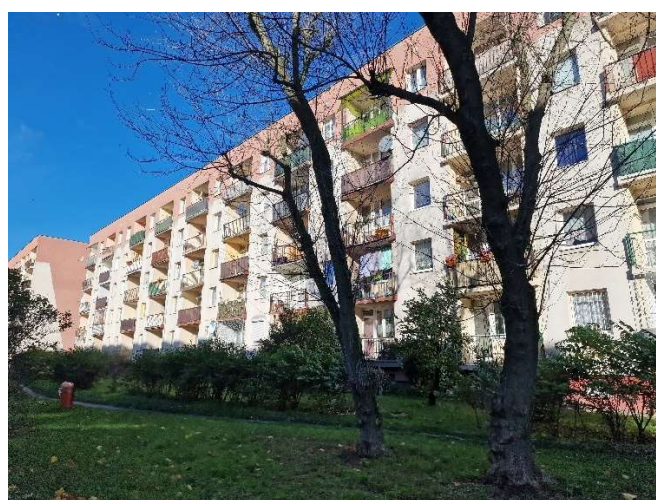
W bezpośrednim otoczeniu i sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z podobnego okresu co przedmiot wyceny, brak obiektów uciążliwych. W otoczeniu dużo zieleni , teren wokół budynku ładnie urządzony. Należy stwierdzić, że lokalizacja przedmiotu opinii zapewnia bardzo dobry dostęp do handlu, usług oraz obiektów oświatowych i użyteczności publicznej, jak również przystanków komunikacji publicznej autobusowej i tramwajowej. Najbliższe przystanki komunikacji miejskiej tramwajowej i autobusowej zlokalizowane są przy ul. Rokicińskiej i al. Aleksandra Puszkina .

Teren wokół budynku oświetlony , z urządzoną zielenią niską i wysoką . Ciągi pieszo- jezdne przed budynkiem utwardzone, miejsca parkingowe dla samochodów osobowych utwardzone kostką betonową .

6.3.3 Stan techniczno-użytkowy budynku.

Budynek, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny oznaczony nr 22 stanowiący przedmiot opinii, to budynek wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony. Budynek został wybudowany w latach siedemdziesiątych ubiegłego stulecia i posiada łącznie 51 samodzielnych lokali. Budynek zaprojektowany i wykonany w technologii wielkiej płyty.

Przy drzwiach wejściowych do budynku zainstalowano domofon. Budynek wyposażony jest w następujące przyłącza miejskie i instalacje: elektryczną, telefoniczną, telewizyjną, wodociągową miejskie, ciepłej wody - miejską, kanalizacyjną-miejską, centralnego ogrzewania-z sieci miejskiej, gazową- z sieci miejskiej, dzwonek, domofonową.





6.3.4 Informacje o lokalu mieszkalnym

Wyceniany lokal mieszkalny położony jest na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym pięciokondygnacyjnym i oznaczony jest nr 22. Składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji, przedpokoju. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 44,50 m². Wysokość pomieszczeń zgodnie z normami przyjętymi w roku budowy budynku. Lokal posiada balkon w pokoju dziennym. Wystawa okien północno-wschodnia (mały pokój) oraz południowo-zachodnia (pokój dzienny, kuchnia).

Położenie na piętrze: parter.

Układ funkcjonalny:

lp.	Rodzaj pomieszczeń	P.uż. [m²]
1	Kuchnia	9,00
2	Ubikacja	1,14
3	Łazienka	2,92
4	Pokój 1	15,02
5	Pokój 2	10,63
6	Przedpokój	5,79
	RAZEM	44,50

Powierzchnia użytkowa mieszkania to 44,50m² (dane z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu). Właściciele lokalu mieszkalnego korzystają z komórki lokatorskiej zlokalizowanej w piwnicy budynku.

Do dalszej wyceny przyjęto powierzchnie użytkową lokalu równą 44,50 m².

Rzut poziomy lokalu w załączniku.

Opis lokalu wg stanu z dnia oględzin tj. na dzień 6 listopada 2023 roku .

Stolarka okienna: okna PCV około 21-letnie.

Stolarka drzwiowa: drzwi wewnętrzne do kuchni i dużego pokoju wymienione kilka lat wcześniej w dobrym stanie, drzwi do małego pokoju harmonijkowe zniszczone. Pozostałe drzwi do łazienki i ubikacji stare z daty zasiedlenia budynku w stanie dostatecznym. Drzwi wejściowe do lokalu wymieniane kilka lat wcześniej w dobrym stanie.

Podłogi:

W pokojach płytki PCV z daty zasiedlenia budynku wykazujące znaczne zużycie. W kuchni , łazience, ubikacji i przedpokoju terakota .

Wykończenie ścian i sufitów:

W kuchni na części ścian pomiędzy szafkami płytki glazurowane, pozostałe ściany i sufit pomalowane farbą emulsyjną. W łazience i ubikacji na ścianach glazura, sufity pomalowane farbą. W pokojach tynk tradycyjny pomalowany farbą emulsyjną. Powłoki malarskie zniszczone i zabrudzone.

Wyposażenie:

W kuchni zlewozmywak metalowy w dobrym stanie z 2010 r., kuchnia gazowa, armatura standardowa .

W łazience zabudowana wanna i umywalka ceramiczna z szafką pod umywalkową. W ubikacji sedes ze spłuczką PCV z 2010 r. Armatura i biały montaż standardowe wykazujące normalne zużycie.

W przedpokoju szafa na wymiar z drzwiami przesuwными.

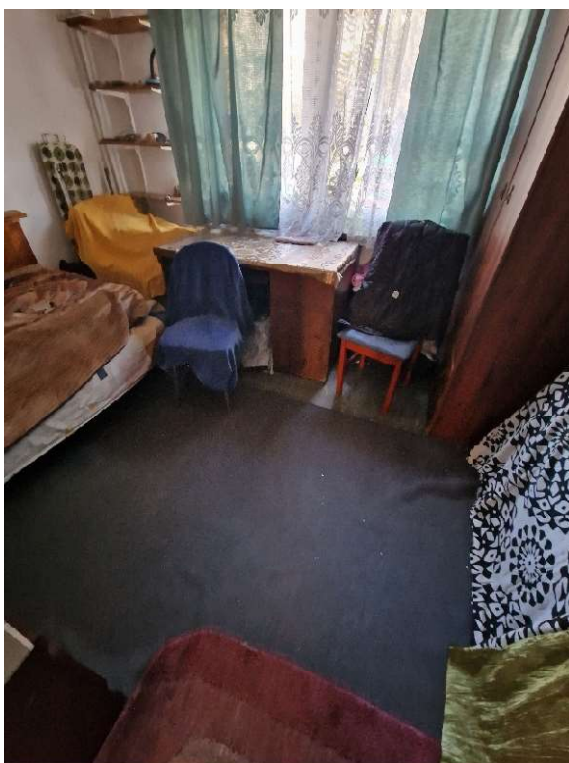
Instalacje : elektryczna , wodno-kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania nie wymieniane od daty zasiedlenia. Grzejniki stare żeliwne.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin oraz informacji uzyskanych od osoby uczestniczącej w oględzinach stan techniczny i standard wykończenia lokalu określono jako dobry (wymagający częściowego remontu) .

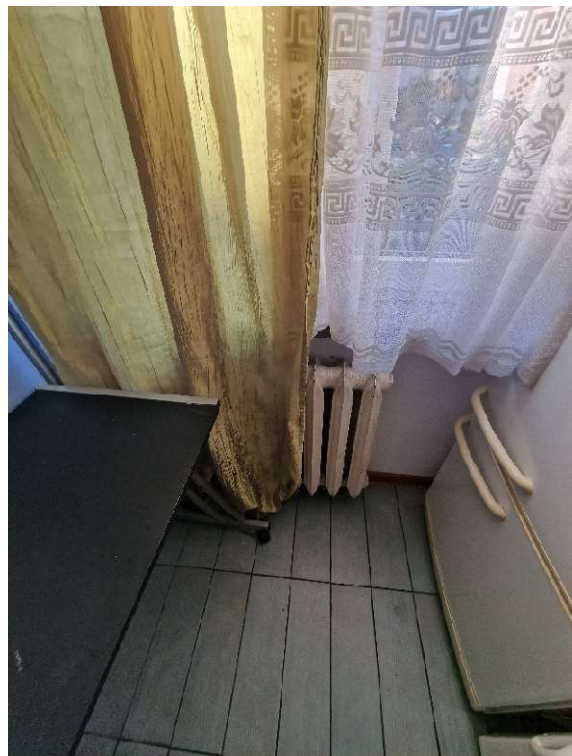
Funkcjonalność lokalu mieszkalnego dobra.

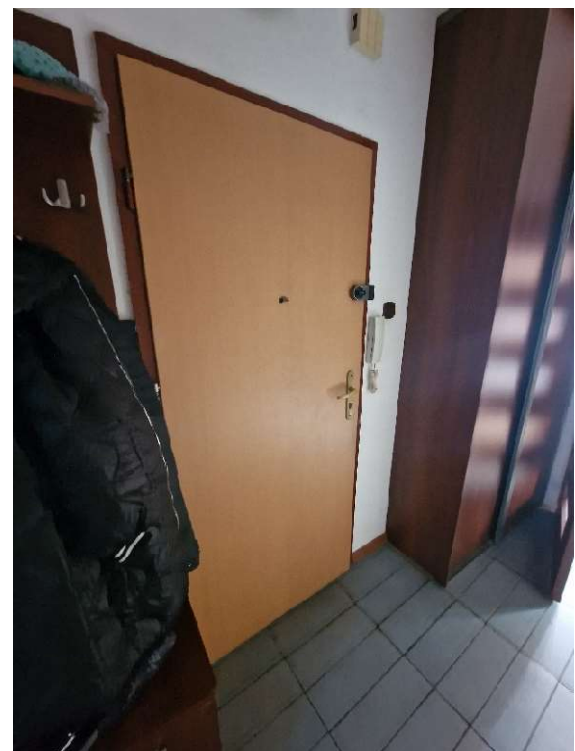
Dokumentacja fotograficzna z dnia oględzin tj. 6 listopada 2023 r. poniżej.

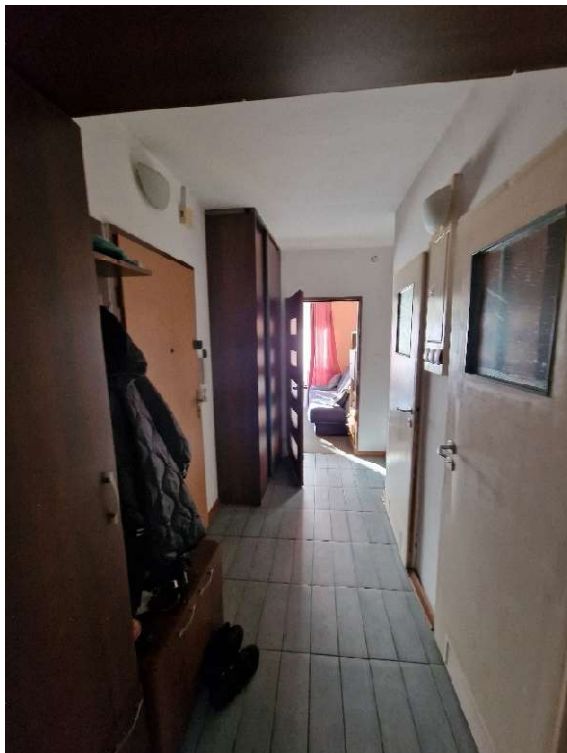
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z DNIA OGLĘDZIN











7 OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

7.1 Metoda wyceny.

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

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, oszacowano **wartość rynkową prawa własności do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową.**

Wartość rynkową nieruchomości zgodnie z brzmieniem art. 151 uogn 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 rozeznanem i postępują rozważnie,
- nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu:

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

Zgodnie z przyjętym celem wyceny oraz charakterem nieruchomości wycenianej przyjęto do wyceny aktualny sposób jej użytkowania tj. jako lokal mieszkalny.

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 okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, 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).

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach. 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. Ostateczną wartość przyjmuje się jako średnią arytmetyczną lub średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wygląda następująco:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 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.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 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.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 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.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu, lub całej nieruchomości).

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej zostanie oszacowana według jej stanu aktualnego i cen aktualnych.

7.2 WYBÓR JEDNOSTKI PORÓWNAWCZEJ.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

8 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzebę wyceny określono:

- Rynek wtórny lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności.
- Okres badania cen : dwa lata poprzedzające datę wyceny,
- Badaniem objęto dzielnicę Widzew, zwłaszcza obrót wtórny lokalami w obrębie miasta Łodzi właściwym dla miejsca położenia lokalu wycenianego tj. W-21,

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.

RELACJE MIĘDZY POPYTEM A PODAŻĄ:

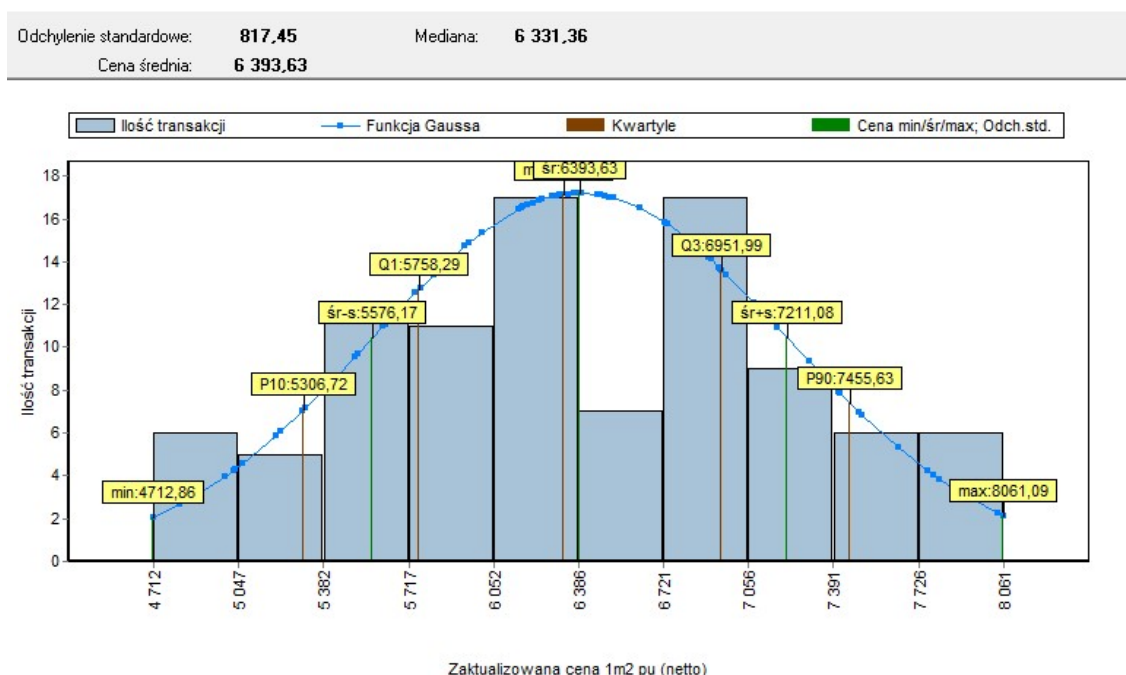
Od 2018 roku obserwujemy znaczący wzrost dynamiki cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w całej Polsce, który utrzymywał się również przez cały 2019 rok i I kwartał 2020 roku. Sytuacja w kraju od marca 2020 roku tj. po ogłoszeniu stanu epidemiologicznego spowodowanego COVID -19 uległa pewnym zawirowaniom, co również przełożyło się na stan rynku nieruchomości. Na rynek do sprzedaży trafia w tym okresie więcej mieszkań, które dotychczas przynosiły zyski z najmu krótkoterminowego, a który w dobie COVID -19 nie przynoszą dochodów. Wszystko to oraz coraz większe wymagania stawiane przed kredytobiorcami przez Banki musiało wpłynąć na zmniejszenie dotychczasowej dynamiki sprzedaży nieruchomości i spłaszczenie krzywej wzrostu cen jednostkowych nieruchomości. Druga połowa 2020 roku oraz cały 2021 i 2022 roku to ponowny znaczący wzrost dynamiki sprzedaży mieszkań i kolejne wzrosty ich cen, przy czym na wtórnym rynku obserwuje się w 2022 roku nieznaczne spowolnienie wzrostu dynamiki cen mieszkań w stosunku do okresów wcześniejszych. W ofertach sprzedaży w 2022 roku zaczyna pojawiać się coraz więcej ofert mieszkań po generalnym remoncie i ceny tych ofert są zdecydowanie wyższe niż lokali do remontu lub odświeżenia. Z ostatnich raportów Narodowego Banku Polskiego dotyczący aktywności polskiego rynku nieruchomości w dobie pandemii wynika, że po zmniejszonej aktywności na rynku nieruchomości w II kwartale 2020 roku spowodowanej pandemią nastąpiło znaczne ożywienie i wzrosty cenowe już w III kwartale 2020 r. który to trend wzrostowy obserwuje się również w 2021 roku i 2022 roku zwłaszcza na niewielkie mieszkania dwupokojowe. W grupie mieszkań o dużych powierzchniach użytkowych dynamika cen transakcyjnych jest znacznie mniejsza, a i liczba zawieranych transakcji jest tu zdecydowanie mniejsza. Ostatecznie należy stwierdzić, że kryzys związany z pandemią oraz wybuch wojny na Ukrainie nie spowodował obniżek cen na rynku nieruchomości, jak wcześniej się spodziewano. Tendencja wzrostowa się zachowała, ale dynamika sprzedaży wyraźnie spowolniła w porównaniu do tempa poprzednich lat. Póki co nie widać jeszcze obniżek cen, ale w ostatnich miesiącach obserwuje się wyraźne spowolnienie wzrostu cen. Od IV kwartału 2022 roku oraz w dwóch pierwszych kwartałach 2023 roku na terenie miasta Łodzi mamy do czynienia z wyraźnym spadkiem liczby zawieranych transakcji kupna-sprzedaży i to zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym oraz wyhamowanie wzrostu cen transakcyjnych, co wynika z nadal utrzymujących się wysokich stóp procentowych i wysokiej inflacji. Okazuje się jednak, że wprowadzenie od lipca 2023 roku nowego programu mieszkaniowego oprocentowanego 2% wyraźnie rozbudziło rynek nieruchomości mieszkaniowych, a tym samym obserwuje się od tego czasu tendencje do kolejnych wzrostów cen ofertowych nieruchomości mieszkaniowych i to zarówno na rynku pierwotnym i wtórnym. Analitycy rynku nieruchomości są zdania, że w kilkuletniej perspektywie ceny nieruchomości mieszkaniowych powinny nadal rosnąć. Nie przewidują oni tendencji spadkowej. Uzasadniają to m.in. utrzymywaniem się wysokiej inflacji oraz wynikającym z niej wzrostem kosztów materiałów budowlanych, wykonawstwa oraz finansowania inwestycji, jak również wejścia w życie nowego programu mieszkaniowego oprocentowanego 2%.

W branży deweloperskiej dominują prognozy, zgodnie z którymi podwyżki cen mieszkań nie będą tak wysokie jak w ubiegłych latach. Na przyspieszenie tempa ich wzrostu mogą jednak wpłynąć nieprzewidywane zdarzenia, np. znaczące obniżenie stóp procentowych, które pobudzi popyt na rynku nieruchomości.

Obecne prognozy dla rynku nieruchomości w Polsce najczęściej nie przewidują spadku cen mieszkań. Mogą one jednak z końcem 2023 roku obniżyć się nieznacznie w przypadku lokali, na których zakup istnieje najmniejszy popyt. Są to głównie mieszkania o stosunkowo dużym metrażu – 65-95 m². Może również dojść do niewielkiego obniżenia cen na rynku nieruchomości w małych miastach. Nowe mieszkania będą szybciej taniały, jeśli dojdzie do sporego spowolnienia gospodarczego.

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO NA TERENIE WIDZEWA WEDŁUG CEN AKTUALNYCH

Dane rynkowe o lokalnym rynku mieszkaniowym do przedmiotowej wyceny pozyskano z Łódzkiego Ośrodka Geodezji. Od listopada 2021 roku do dnia sporządzenia opinii na terenie dzielnicy Widzewa, zwłaszcza w obrębie W-21, przeanalizowano blisko 100 transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności na rynku wtórnym o powierzchniach użytkowych od 40 m² do 55 m² (lokale dwupokojowe). Poniżej wykres rozkładu normalnego tych cen:



Jak widać na powyższym wykresie zakres cen jednostkowych tych lokali jest bardzo zróżnicowany, ale najwięcej transakcji zawarto przy cenach jednostkowych od 5382 zł./m² do 7391 zł./m². Cena średnia lokalu mieszkalnego na badanym rynku to obecnie około 6 393,63 zł./m², a mediana 6331,36 zł./m².

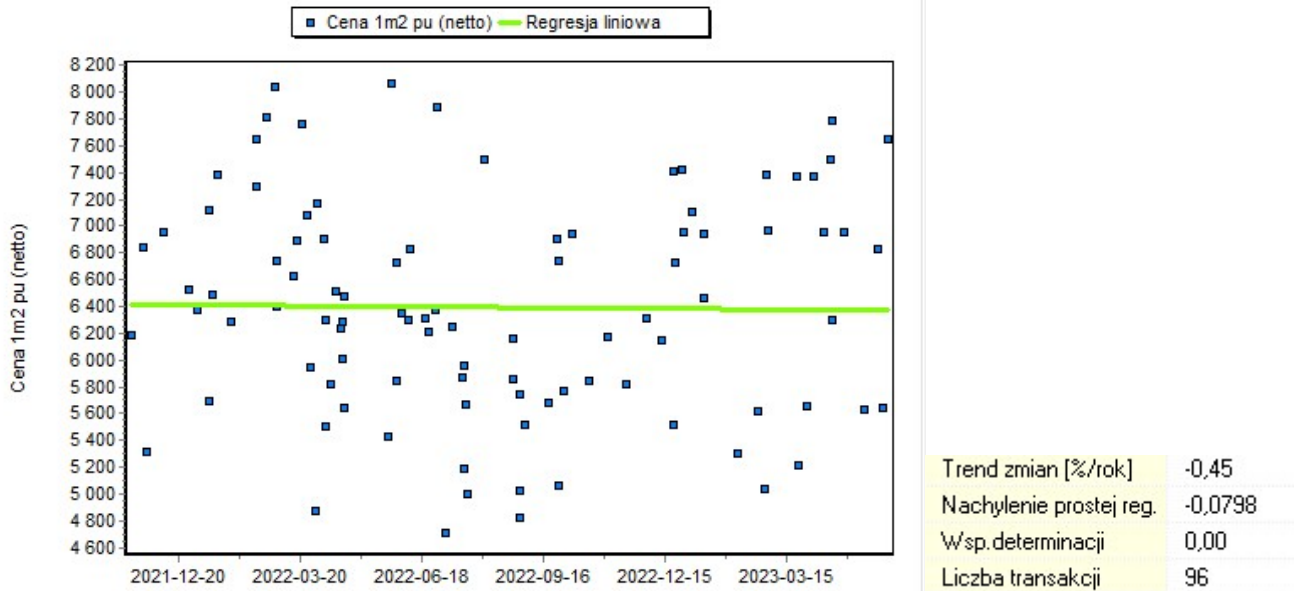
Z obserwacji lokalnego rynku widać, że najwięcej w obrębie W-21 sprzedano lokali dwupokojowych o powierzchniach od 40m² do 55 m², a ich cena średnia to około 6530 zł./m². Średnia cena sprzedaży mieszkań jednopokojowych do 40 m² PUM to około 6406 zł./m², natomiast najniższe ceny uzyskiwały lokale mieszkalne o powierzchniach większych niż 50 m² PUM, których średnia cena kształtowała się około 6270 zł./m² PUM. Dalszą analizę przeprowadzona w stosunku do lokali dwupokojowe położonych o podobnej lokalizacji ogólnej oraz podobnej funkcjonalności i zbliżonej wielkości powierzchni mieszkania.

Nie zaobserwowano różnicy w cenach transakcyjnych jeśli chodzi o spółdzielcze własnościowe prawo czy odrębną własność lokalu. Dla potencjalnego klienta najważniejsze jest, aby lokal zaspakajał jego potrzeby w zakresie lokalizacji, funkcjonalności, położenia na pięttrze, standardu

technicznego. Rzeczą wtórną jest rodzaj nabywanego prawa do lokalu zwłaszcza w sytuacji, gdy przekształcenie swpl w odrębną własność w wielu przypadkach jest tylko formalnością. Nie zaobserwowano również, aby wielkość udziału w częściach wspólnych oraz wielkość pomieszczenia przynależnego wpływały na cenę lokalu mieszkalnego, dlatego też tych elementów nie uwzględniono w dalszej wycenie.

Biorąc pod uwagę tytuł własności ostatecznie do wyceny wybrano jedynie lokale mieszkalne będące przedmiotem odrębnej własności.

TREND CZASOWY



Ceny transakcyjne od listopada 2021 roku w grupie badanych lokali mieszkalnych wykazują nieznacznie trend opadający (nachylenie linii trendu wynosi $-0,0798$) wynoszący około $-0,45$ % rocznie. Biorąc pod uwagę duże zróżnicowanie cech rynkowych badanych lokali oraz nieznaczny trend opadający znajdujący się poniżej błędu oszacowania zdecydowano do dalszej wyceny przyjąć trend czasowy równy 0% .

Ostatecznie ustalono, że ceny jednostkowe uzależnione są od następujących cech rynkowych :

- lokalizacji szczegółowej,
- stanu technicznego i standardu wyposażenia lokalu,
- położenia na piętrze,
- wielkości powierzchni użytkowej lokalu

Ostatecznie do wyceny wybrano kilkanaście transakcji najbardziej podobnych lokali mieszkalnych, które zostały zamieszczone w tabeli nr 1.

Kryteria wyboru lokali mieszkalnych do porównania:

Podstawą prawidłowej wyceny nieruchomości jest dobór transakcji porównawczych o jak największym podobieństwie do nieruchomości wycenianej. W przypadku dobrze rozwiniętego rynku jest to znacznie łatwiejsze niż, gdy dany rynek nieruchomości jest słabo rozwinięty.

W związku z powyższym wyboru nieruchomości do porównania dokonano według następujących kryteriów:

- Kryterium lokalizacyjne- położenie na terenie dzielnicy Widzewa i w obrębie W-21.
- Kryterium rodzaju praw do lokalu mieszkalnego: lokale będące przedmiotem odrębnej własności,
- Kryterium liczby pokoi – dwa pokoje .

W ten sposób wiele cech rynkowych wpływających na wartość lokalu mieszkalnego takich jak lokalizacja ogólna, rodzaj praw do lokalu, liczba pokoi i wielkość powierzchni lokalu, funkcjonalność, przeznaczenie terenu zostały wyeliminowane już na etapie doboru transakcji porównawczych.

Należy przy tym 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 pomiędzy spółkami 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 w niniejszej wycenie przyjęto po odrzuceniu cen nierynkowych oraz odrzuceniu cen maksymalnych i minimalnych W przyjętym do analizy okresie na badanym rynku spośród wszystkich transakcji po wstępnej analizie wybrano transakcje najbardziej podobne do lokalu wycenianego. Ceny transakcyjne 1m2 PUM ostatecznie wybranych do porównania lokali mieszkalnych będących przedmiotem odrębnej własności, które znalazły się w obrocie rynkowym w badanym okresie zawierały się w przedziale **od 5 213,99 zł./m2 do 7 645,01 zł./m2, przy cenie średniej równej 6480,89 zł./m2 i medianie 6 630,66**

Do oszacowania wartości rynkowej lokalu mieszkalnego zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami.

TABELA NR 1- Opis transakcji porównawczych przyjętych do wyceny

lp.	Data transakcji	Ulica	Piętro	Rodzaj praw	Rodzaj bud.	Wdział w nieruch. wspól.	PU [m2]	cena trans.	Cena za 1 m2 PU [zł/m2]
1	wrzesień 23	Elsnera	2 piętro	nl	w	0,0153	51,12	369000	7218,31
2	lipiec 23	Elsnera	6 piętro	nl	w	0,0052	48,85	277000	5670,42
3	maj 23	Adwentowicza	5 piętro	nl	w	0,0072	46,03	351900	7645,01
4	maj 23	Bartoka Beli	2 piętro	nl	w	0,0048	46,03	260000	5648,49
5	kwiecień 23	Adwentowicza	parter	nl	n	0,0047	46,03	320000	6951,99
6	kwiecień 23	Bartoka Beli	3 piętro	nl	n	0,0460	44,18	331000	7492,08
7	kwiecień 23	Bartoka Beli	7 piętro	nl	w	0,0320	46,03	320000	6951,99
8	kwiecień 23	Adwentowicza	3 piętro	nl	w	0,0048	46,03	339000	7364,76
9	marzec 23	Bartoka Beli	10 piętro	nl	w	0,0032	46,03	240000	5213,99
10	marzec 23	Adwentowicza	9 piętro	nl	w	0,0072	46,03	339000	7364,76
11	luty 23	Czernika	2 piętro	nl	n	0,0040	44,50	250000	5617,98
12	luty 23	Adwentowicza	5 piętro	nl	w	0,0072	46,03	244000	5300,89
13	grudzień 22	Bartoka Beli	7 piętro	nl	w	0,0032	46,03	320000	6951,99
14	grudzień 22	Czernika	8 piętro	nl	w	0,0302	44,38	280008	6309,33
15	listopad 22	Adwentowicza	8 piętro	nl	w	0,0072	46,03	268000	5822,29
16	listopad 22	Adwentowicza	3 piętro	nl	n	0,0050	46,03	284000	6169,89
									Cśr=
									6480,89
									Cmin=
									5213,99
									Cmax=
									7645,01
									ΔC=
									2431,02

9 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 zastosowaniu 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 82/2084 i nr 83/2084. 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:

$$W_j = \frac{|rs+8j|}{\sum |rs+8j|}$$

gdzie :

W_j - waga poszczególnych cech rynkowych,

$rs+8j$ -współczynnik korelacji rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych

$\sum |rs+8j|$ - 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,

di – 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 lokali mieszkalnych podobnych do wycenianego z wykorzystaniem współczynnika korelacji rang Spearmana, pozwalających na określenie siły wpływu cech rynkowych przy niewielkiej liczbie transakcji

Punktem wyjścia w tej metodzie jest wybór a priori cech rynkowych, które zdaniem większości uczestników rynku oraz samej biegłej 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 wpływ ten jest na tyle mały, że należy ją pominąć jako nieistotną z punktu widzenia konkretnej wyceny.

9.1 OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ PRZYJĘTYCH DO WYCENY LOKALI PORÓWNAWCZYCH (DLA CEN AKTUALNYCH).

Dokonując analizy rynku lokali mieszkalnych założono następujące cechy rynkowe:

TABELA NR 2- Cechy rynkowe mające wpływ na wartość rynkową przedmiotu opinii

nr cechy	Określenie cechy	Skala
1	Lokalizacja szczegółowa	2
2	Stan techniczny i standard lokalu	3
3	Położenie na piętrze	3
4	Rodzaj budynku	2

TABELA NR 3- Opis cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena		Opis cech	Charakterystyka
1	Lokalizacja szczegółowa	B. dobra	2	Lokalizacja w spokojnej okolicy dobrze zagospodarowanej z dobrym dostępem do handlu, usług i komunikacji publicznej.	Cmax
		Dobra	1	Lokalizacja z dobrym dostępem do usług, handlu i komunikacji publicznej, ale położone bezpośrednio przy obiektach lub ulicach generujących zwiększony ruch samochodowy.	Cmin
2	Stan techniczny i standard lokalu mieszkalnego	Bardzo dobry	3	Lokale dobrze utrzymane w dobrym standardzie wykończenia.	Cmax
		Dobry	2	Lokale o przeciętnym stanie technicznym i przeciętnym standardzie wykończenia wymagające częściowego remontu	
		Dostateczny	1	Lokale do remontu kapitalnego	Cmin
3	Położenie na piętrze	B. dobre	3	pierwsze i drugie piętro	Cmax
		Dobre	2	pozostałe piętra	
		Dostateczne	1	parter i ostatnie piętra	Cmin
4	Rodzaj budynku	Niski	2	budynki niskie	Cmax
		Wysoki	1	budynki wysokie	Cmin

W kontekście założonych cech rynkowych i przyjętej ich skali opisano lokale podobne zamieszczone w tabeli nr 1 opinii - wynik opisu lokali podobnych w aspekcie cech rynkowych zawiera również poniżej tabela nr 4.

TABELA NR 4 – Tabela opisów lokali podobnych w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomości oceniane-podobne			Ocena cech punktowo			
LP	Data transakcji	Położenie	Lokalizacja szczegółowa	Stan techniczny i standard lokalu	Położenie na piętrze	Rodzaj budynku
1	wrzesień 23	Elsnera	2	2	3	1
2	lipiec 23	Elsnera	2	1	2	1
3	maj 23	Adwentowicza	2	3	2	1
4	maj 23	Bartoka Beli	1	2	3	1
5	kwiecień 23	Adwentowicza	2	3	1	2
6	kwiecień 23	Bartoka Beli	2	3	2	2
7	kwiecień 23	Bartoka Beli	2	2	2	1
8	kwiecień 23	Adwentowicza	2	3	2	1
9	marzec 23	Bartoka Beli	2	1	1	1
10	marzec 23	Adwentowicza	2	2	2	1
11	luty 23	Czernika	1	2	3	2
12	luty 23	Adwentowicza	2	1	2	1
13	grudzień 22	Bartoka Beli	2	2	2	1
14	grudzień 22	Czernika	1	2	2	1
15	listopad 22	Adwentowicza	2	2	2	1
16	listopad 22	Adwentowicza	2	1	2	2
Współczynnik rho			0,65956	0,74191	0,22647	0,19706
Waga cechy			36,00%	41,00%	12,00%	11,00%
Istotność wagi dla alfa = 0,25			istotna	istotna	istotna	istotna

Założono poziom istotności wagi dla alfa =0,25

W tabeli nr 5 poniżej określono wielkość współczynnika rang Spearmana dla poszczególnych cech rynkowych, a następnie określono procentowy oraz wartościowy udział każdej z cech w ΔC . W opiniowanym przypadku wielkość krytyczna współczynnika rho odczytana z tablic wynosi 0,1820 (rho krytyczne dla n=16 i alfa=0,25 (test dwustronny)) (tabela kolumna 3).

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

Cecha	Wielkość współczynnika rang Spearmana	Wartość krytyczna współczynnika dla alfa = 0,25	Istotność - wartość bezwzględna współczynnika, powyżej progu. (wartości krytycznej)	Obliczony udział cechy	Udział cechy po zakręgleniu	Udział cechy kwotowo obliczony dla empirycznego przedziału
1	2	3	4	5	6	7
Lokalizacja szczegółowa	0,65956	0,1820	0,6596	36,14%	36,00%	875,17 zł
Stan techniczny i standard lokalu	0,74191		0,7419	40,65%	41,00%	996,72 zł
Położenie na piętrze	0,22647		0,2265	12,41%	12,00%	291,72 zł
Rodzaj budynku	0,19706		0,1971	10,80%	11,00%	267,41 zł
				100,00%	100,00%	100,00%

Jak wynika z przeprowadzonej analizy w wybranym zbiorze nieruchomości podobnych wartość bezwzględna współczynnika rang Spearmana dla wszystkich założonych cech

rynkowych jest większa od wartości krytycznej, a zatem wszystkie powyżej opisane cechy rynkowe zostaną przyjęte do wyceny.

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

TABELA NR 6-Opis przyjętych ostatecznie cech rynkowych - ich wagi, zakres, wartość poprawek kwotowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy	Wartość poprawek kwotowych w stosunku do różnicy ocen		
				2	1	0
		%	zł	zł.	zł.	zł.
1	Lokalizacja szczegółowa	36%	875,17	875,17		0
2	Stan techniczny i standard lokalu mieszkalnego	41%	996,72	996,72	498,36	0
3	Położenie na piętrze	12%	291,72	291,72	145,86	0
4	Rodzaj budynku	11%	267,41	267,41		0
	RAZEM	100%	2431,02			

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ WG CEN AKTUALNYCH NA DATĘ WYCENY

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m2 powierzchni lokalu .

- cena minimalna : **C_{min}=5 213,99 zł./m2**
- cena maksymalna : **C_{max}=7 645,01 zł./m2**
- rozstęp cenowy : **ΔC= 2 431,02 zł./m2**

Wartość 1 m2 PU wycenianego lokalu mieszkalnego znajduje się w przedziale:

$$C_{\min} = 5\,213,99 \text{ zł./m}^2 \leq C_N \leq C_{\max} = 7\,645,01 \text{ zł./m}^2$$

W oparciu o wybrany zbiór cen jednostkowych transakcyjnych podobnych lokali poniżej dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotu opinii.

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

nr cechy	Określenie cechy	Opis
1	Lokalizacja szczegółowa	2 Bardzo dobra- położenie w cichej okolicy z dużą ilością zieleni, brak obiektów uciążliwych, dobry dostęp do handlu, usług i komunikacji publicznej.
2	Stan techniczny standard lokalu mieszkalnego	2 Dobry- lokal o przeciętnym standardzie, do częściowego remontu.
3	Położenie na piętrze	1 Dostateczne - parter budynku
4	Rodzaj budynku	2 Bardzo dobry- budynek niski.

Opis lokali podobnych w aspekcie przyjętych cech rynkowych znajduje się w tabeli nr 8 poniżej.

TABELA NR 8- opis lokali podobnych w aspekcie cech rynkowych

lp.	Data transakcji	Ulica	PU [m2]	cena trans.	Cena za 1 m2 PU [zł/m2]	Lokalizacja szczegółowa		Stan techniczny i standard lokalu		Położenie na piętrze		Rodzaj budynku	
1	wrzesień 23	Elsnera	51,12	369000	7218,31	b.dobra	2	dobry	2	b.dobre	3	wysoki	1
2	lipiec 23	Elsnera	48,85	277000	5670,42	b.dobra	2	dostateczny	1	dobre	2	wysoki	1
3	maj 23	Adwentowicza	46,03	351900	7645,01	b.dobra	2	b.dobry	3	dobre	2	wysoki	1
4	maj 23	Bartoka Beli	46,03	260000	5648,49	dobra	1	dobry	2	b.dobre	3	wysoki	1
5	kwiecień 23	Adwentowicza	46,03	320000	6951,99	b.dobra	2	b.dobry	3	dostateczne	1	niski	2
6	kwiecień 23	Bartoka Beli	44,18	331000	7492,08	b.dobra	2	b.dobry	3	dobre	2	niski	2
7	kwiecień 23	Bartoka Beli	46,03	320000	6951,99	b.dobra	2	dobry	2	dobre	2	wysoki	1
8	kwiecień 23	Adwentowicza	46,03	339000	7364,76	b.dobra	2	b.dobry	3	dobre	2	wysoki	1
9	marzec 23	Bartoka Beli	46,03	240000	5213,99	b.dobra	2	dostateczny	1	dostateczne	1	wysoki	1
10	marzec 23	Adwentowicza	46,03	339000	7364,76	b.dobra	2	dobry	2	dobre	2	wysoki	1
11	luty 23	Czernika	44,50	250000	5617,98	dobra	1	dobry	2	b.dobre	3	niski	2
12	luty 23	Adwentowicza	46,03	244000	5300,89	b.dobra	2	dostateczny	1	dobre	2	wysoki	1
13	grudzień 22	Bartoka Beli	46,03	320000	6951,99	b.dobra	2	dobry	2	dobre	2	wysoki	1
14	grudzień 22	Czernika	44,38	280008	6309,33	dobra	1	dobry	2	dobre	2	wysoki	1
15	listopad 22	Adwentowicza	46,03	268000	5822,29	b.dobra	2	dobry	2	dobre	2	wysoki	1
16	listopad 22	Adwentowicza	46,03	284000	6169,89	b.dobra	2	dostateczny	1	dobre	2	niski	2

Do wyceny przyjęto wszystkie transakcje podobne.

TABELA NR 9- ARKUSZ WYCENY LOKALU MIESZKALNEGO

LP	Data transakcji	Polozenie	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł/za ujp*]	Poprawki - kwotowo				Suma poprawek	Cena skorygowana
				Lokalizacja szczegółowa	Stan techniczny i standard lokalu	Polozenie na piętrze	Rodzaj budynku		
1	wrzesień 23	Elsnera	7 218,31 zł	0,00 zł	0,00 zł	-291,72 zł	267,41 zł	-24,31 zł	7 194,00 zł
2	lipiec 23	Elsnera	5 670,42 zł	0,00 zł	498,36 zł	-145,86 zł	267,41 zł	619,91 zł	6 290,33 zł
3	maj 23	Adwentowicza	7 645,01 zł	0,00 zł	-498,36 zł	-145,86 zł	267,41 zł	-376,81 zł	7 268,21 zł
4	maj 23	Bartoka Beli	5 648,49 zł	875,17 zł	0,00 zł	-291,72 zł	267,41 zł	850,86 zł	6 499,35 zł
5	kwiecień 23	Adwentowicza	6 951,99 zł	0,00 zł	-498,36 zł	0,00 zł	0,00 zł	-498,36 zł	6 453,63 zł
6	kwiecień 23	Bartoka Beli	7 492,08 zł	0,00 zł	-498,36 zł	-145,86 zł	0,00 zł	-644,22 zł	6 847,86 zł
7	kwiecień 23	Bartoka Beli	6 951,99 zł	0,00 zł	0,00 zł	-145,86 zł	267,41 zł	121,55 zł	7 073,54 zł
8	kwiecień 23	Adwentowicza	7 364,76 zł	0,00 zł	-498,36 zł	-145,86 zł	267,41 zł	-376,81 zł	6 987,95 zł
9	marzec 23	Bartoka Beli	5 213,99 zł	0,00 zł	498,36 zł	0,00 zł	267,41 zł	765,77 zł	5 979,76 zł
10	marzec 23	Adwentowicza	7 364,76 zł	0,00 zł	0,00 zł	-145,86 zł	267,41 zł	121,55 zł	7 486,31 zł
11	luty 23	Czernika	5 617,98 zł	875,17 zł	0,00 zł	-291,72 zł	0,00 zł	583,45 zł	6 201,42 zł
12	luty 23	Adwentowicza	5 300,89 zł	0,00 zł	498,36 zł	-145,86 zł	267,41 zł	619,91 zł	5 920,80 zł
13	grudzień 22	Bartoka Beli	6 951,99 zł	0,00 zł	0,00 zł	-145,86 zł	267,41 zł	121,55 zł	7 073,54 zł
14	grudzień 22	Czernika	6 309,33 zł	875,17 zł	0,00 zł	-145,86 zł	267,41 zł	996,72 zł	7 306,05 zł
15	listopad 22	Adwentowicza	5 822,29 zł	0,00 zł	0,00 zł	-145,86 zł	267,41 zł	121,55 zł	5 943,84 zł
16	listopad 22	Adwentowicza	6 169,89 zł	0,00 zł	498,36 zł	-145,86 zł	0,00 zł	352,50 zł	6 522,39 zł
Określenie wartości rynkowej nieruchomości (WR)									
1	Średnia arytmetyczna cena poprawiona jednostki porównawczej		$C_{PŚR} = \sum C_p / n$	6 690,56 zł					
2	Ilość umownych jednostek porównawczych		P	44,50					
3	Współczynnik korekcyjny		K	1,00					
4	WARTOŚĆ RYNKOWA (WR) PO ZAOKRĄGLENIU		WR = C_{PŚR} * P * K	297 700,00 zł					
5	SŁOWNIE	dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych 0/100 groszy							

11 ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE

WYNIK OSZACOWANIA:

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 22, będącego przedmiotem odrębnej własności o powierzchni użytkowej równej 44,50 m² położonego w Łodzi przy ul. Stanisława Czernika 15 według jego stanu i cen aktualnych wynosi:

$$W_{RNL} = 297 700,00 \text{ zł.}$$

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset złotych .

- 1) Określona wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 22, będącego przedmiotem odrębnej własności o pow. użytkowej równej 44,50m² położonego w Łodzi przy ul. Stanisława Czernika 15 mieści się w przedziale zmienności cen jednostkowych uzyskiwanych za podobne lokale mieszkalne na lokalnym rynku i znajduje się blisko mediany określonej

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Stanisława Czernika nr 15 m 22	wykonała: J. Galia
-----------------------	--	--------------------

na podstawie cen uzyskiwanych w obrocie rynkowym na badanym rynku w okresie od listopada 2022 roku do dnia wyceny.

- 2) Wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego została określona wg stanu lokalu z dnia oględzin tj. z dnia 06.11.2023 r. przy założeniu, że nie zmienił się do dnia sporządzenia wyceny oraz według cen aktualnych.
- 3) Powyższa wartość stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wydania opinii można uzyskać za lokal mieszkalny będący przedmiotem odrębnej własności w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają:
 - o stanowczy zamiar zawarcia umowy,
 - o działają z rozeznanem i postępują rozważnie,
 - o nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
- 4) Określenia wag cech rynkowych będący analizą danych rynkowych o nieruchomościach podobnych dokonano przy zastosowaniu 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.

12 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsza opinia sporządzona został zgodnie z przepisami prawa, zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Opinia sporządzona jest wyłącznie dla celu określonego w pkt.3 opracowania,
- Opinia opiera się na informacjach i dokumentach dostarczonych przez Zleceniodawcę oraz uzyskane w ŁOG – wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte lokalu mieszkalnego oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jego wartość,
- Autor opinii nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania opinii w innym celu aniżeli został on sporządzony,
- Ocena stanu technicznego lokalu zamieszczona w opinii nie stanowi ekspertyzy technicznej i została ustalona w oparciu o informacje uzyskane podczas oględzin lokalu.
- Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego została określona w oparciu o ceny sprzedaży netto - bez podatku VAT.

Opinię opracowała:



13 ZAŁĄCZNIKI

1. Rzut poziomy lokalu,
2. Wydruk internetowy księgi wieczystej lokalu,
3. Protokół z oględzin.

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Stanisława Czernika nr 15 m 22	wykonała: J. Galia
-----------------------	--	--------------------

Nieruchomość lokalowa	Łódź, ul. Stanisława Czernika nr 15 m 22	wykonała: J. Galia
-----------------------	--	--------------------