

Km 758/24

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 15 położonego w Pabianicach ul. Bugaj 86 dla potrzeb ustalenia ceny wywoławczej na licytacji publicznej w trybie egzekucji z nieruchomości



kw : LD1P/00064818/0

Wartość : 332600zł (trzysta trzydzieści dwa tysiące sześćset zł)

Opinia wykonana w warunkach ograniczonych – dwukrotnie nie uzyskano możliwości wejścia do lokalu sprawdzenia stanu technicznego, standardu wykończenia i wykonania pomiarów

Wycenę sporządził
Maciej Majda

SPIS TREŚCI :

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy formalne, prawne, metodologiczne i merytoryczne wyceny ...	3
4. Opis przedmiotu wyceny	4
5. Analiza i charakterystyka rynku	9
6. Zastosowane podejścia wyceny metoda i technika	11
7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	12
8. Wnioski końcowe	14
9. Klauzule i zastrzeżenia	14
10. Załączniki	15

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w województwie łódzkim, powiat pabianicki jednostka ewidencyjna Pabianice miasto, w budynku mieszkalnym wielolokalowym ul. Bugaj 86 mieszkania 15. Właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 15 jest Krzysztof Głowacki. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych jest założona i prowadzona księga wieczysta LD1P/00064818/0. Odpis księgi stanowi załącznik numer 1 do operatu.

ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego .

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla potrzeb ustalenia ceny wywoławczej na licytacji publicznej w trybie egzekucji z nieruchomości .

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE, METODOLOGICZNE I MERYTORYCZNE WYCENY

PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Podstawą formalną jest zlecenie na wykonania oszacowania:

Zlecający: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach Marta Kopias ; Kancelaria Komornicza nr II w Konstancynie Łódzkim; Ul. Łódzka 27; 95-050 Konstancynów Łódzki

Wykonawca: Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Sieradzu z zakresu szacowania nieruchomości, ruchomości, maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw Maciej Majda

PODSTAWY PRAWNE WYCENY

1. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832);
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (jednolity tekst z 28.6.2024r. Dz. U. 2024 poz. 1145).

- 3.** Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 1360 z późniejszymi zmianami);

PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

1. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, 2006
2. „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” M. Prystupa K. Rygiel, WSHiFM
3. „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury.” R. Cymerman, A. Hopfer PFSRM
4. Nieruchomości. Zagadnienia prawne. Wyd. LeXis Nexis pod red. H. Kisielewskiej W-wa 2004
5. „Podstawy budownictwa dla zarządców i rzeczoznawców budowlanych” Poradnik Doradcy Majątkowego IDM, W-wa 2002
6. Rzeczoznawca majątkowy – wybrane uwarunkowania określenia wartości nieruchomości – Zdzisław Małecki PFSRM Warszawa 2016
7. Nieruchomość w przestrzeni 5 - Bogucki Wydawnictwo naukowe Poznań 2019

ZRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Protokół z wizji lokalnej
2. Plan zagospodarowania przestrzennego
3. Akty notarialne kupna sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej.
4. Odpis księgi wieczystej
5. Informacje posiadane we własnej bazie danych.

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY I INNE DATY

Data sporządzenia wyceny	15 kwiecień 2026
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	15 kwiecień 2026
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	27 marzec 2025
Data oględzin	27 luty 2026, 27 marzec 2025

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

STAN PRAWNY

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Sądzie Rejonowym w Pabianicach w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr LD1P/00064818/0. Odpis księgi stanowi załącznik numer 1 do operatu. Zbadano księgę wieczystą i stwierdzono:

Dział I – O - Oznaczenie nieruchomości

Województwo: łódzkie; Powiat: Pabianicki; Miejscowość: M. Pabianice; ul. Bugaj; Numer budynku: 86; Numer mieszkania: 15; Odrębność: nie; Przeznaczenie: lokal mieszkalny; Kondygnacja: 3; Obszar: 48,16m²; Opis: przedpokój, łazienka, kuchnia, wc, pokój 2x,

Dział I SP – Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa

Dział II – Własność : Krzysztof Głowacki posiadający udział 1/1 w prawie własności

Dział III – Prawa , Roszczenia, Ograniczenia

Wzmianka o wszczęciu egzekucji do spółdzielczego prawa objętego niniejszą księgą wieczystą - z wniosku wierzyciela ultimo Niestandaryzowanego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Wierzytelności we Wrocławiu, w sprawie Km 758/24 - prowadzonej przez Komornika Sądowego Martę Kopias

Wzmianka o przyłączeniu się kolejnego Wierzyciela Ultimo Portfolio Investment (Luxembourg) S.A. w sprawie Km 1709/24 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. Kopias

Wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pabianicach w sprawie Km 1404/25 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. Kopias

Wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu w sprawie km 1793/25 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. Kopias

Wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pabianicach w sprawie Km 2875/25 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach m. Kopias

Wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela Cross Finance S.A. z siedzibą w Gdańsku w sprawie Km 3287/25 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach Martę Kopias

Dział IV – Hipoteka

Hipoteka umowna 472727,02zł (czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset dwadzieścia siedem zł 02/100) na rzecz Bank Polska Kasa Opieki SA

OZNACZNIE NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie informacji z Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej stwierdzono:

- lokal mieszkalny numer 15 przy ulicy Bugaj 86 przysługuje Krzysztofowi Głowackiemu
- Księga wieczysta dla lokalu LD1P/00064818/0 obręb P-14
- Powierzchnia użytkowa lokalu 48,16m²
- księga wieczysta dla nieruchomości LD1P/00047719/3
- budynek oddany do użytkowania w 1978 roku
- skład pomieszczeń:

- pokój duży 20,73 m²
- pokój mały 11,97 m²
- kuchnia 6,02 m²
- przedpokój 6,15 m²
- łazienka 2,20 m²
- wc 1,09 m²

LOKALIZACJA

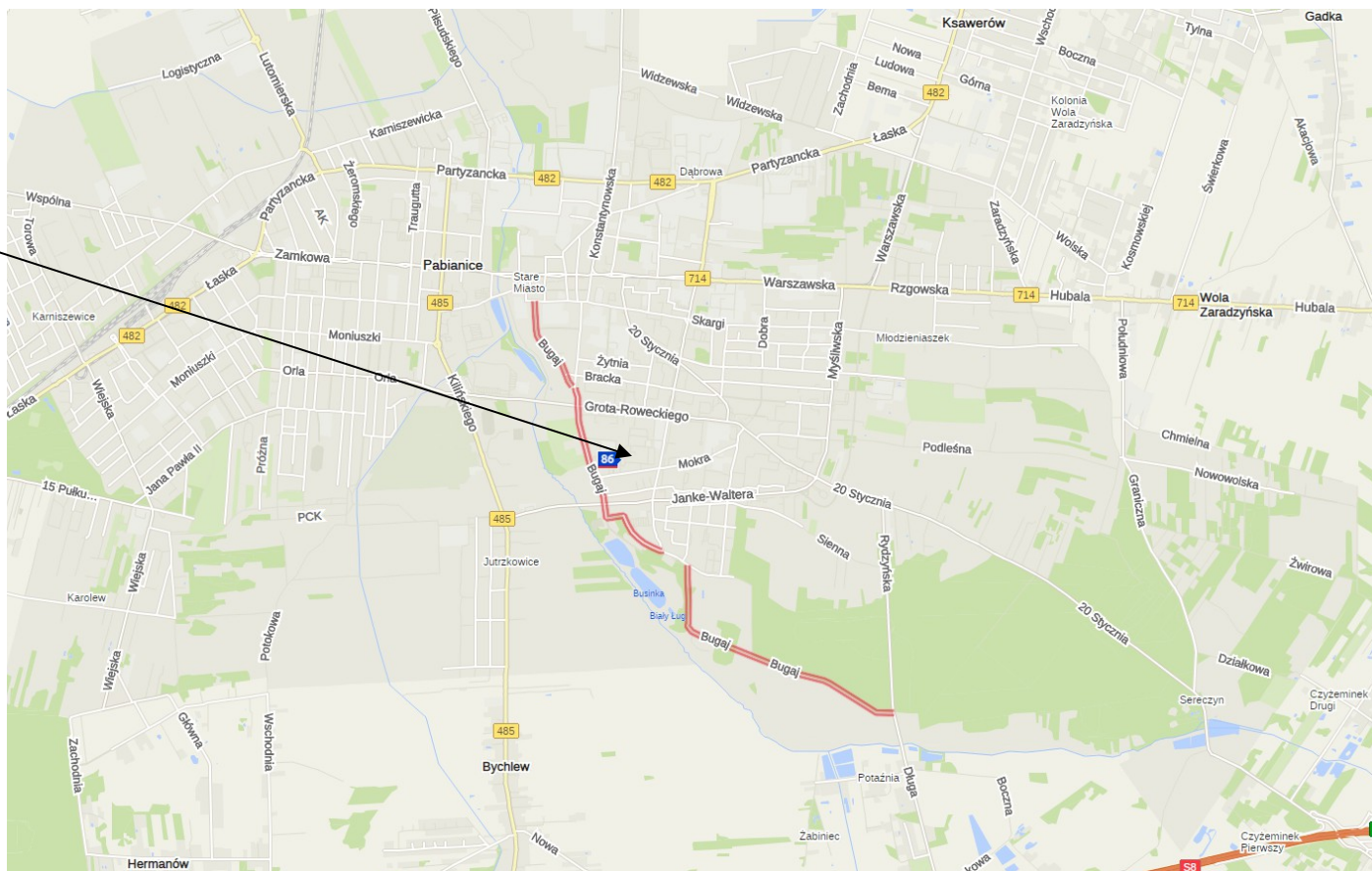
Pabianice – miasto w województwie łódzkim, siedziba powiatu pabianickiego. Drugie co do liczby mieszkańców miasto aglomeracji łódzkiej. Pabianice należą do Związku Miast Polskich. Pod względem powierzchni miasto znajduje się na 10. pozycji w województwie łódzkim, a 150. w Polsce. Były miastem duchownym kapituły katedralnej krakowskiej w powiecie szadkowskim województwa sieradzkiego w końcu XVI wieku. Patronem miasta jest św. Maksymilian Maria Kolbe.

Według danych GUS z 31 grudnia 2020, Pabianice liczyły 63 945 mieszkańców i były pod względem liczby ludności trzecim (po Łodzi oraz Piotrkowie Trybunalskim) miastem w Pabianice leżą w zespole miejskim Łodzi. Obszar miasta obejmuje 32,99 km² co stanowi 6,7% powierzchni powiatu pabianickiego i charakteryzuje się wydłużeniem w kierunku równoleżnikowym rozciągającym się na równinie. Najniższy punkt miasta jest położony nad rzeką Dobrzą, przy północnej granicy Pabianic, jego wysokość wynosi 174 m n.p.m. Najwyższy punkt jest zlokalizowany na południe od lasu miejskiego z wysokością 203 m n.p.m. Pabianice graniczą z Łodzią oraz gminami Dobroń, Ksawerów, Pabianice i Rzgów.

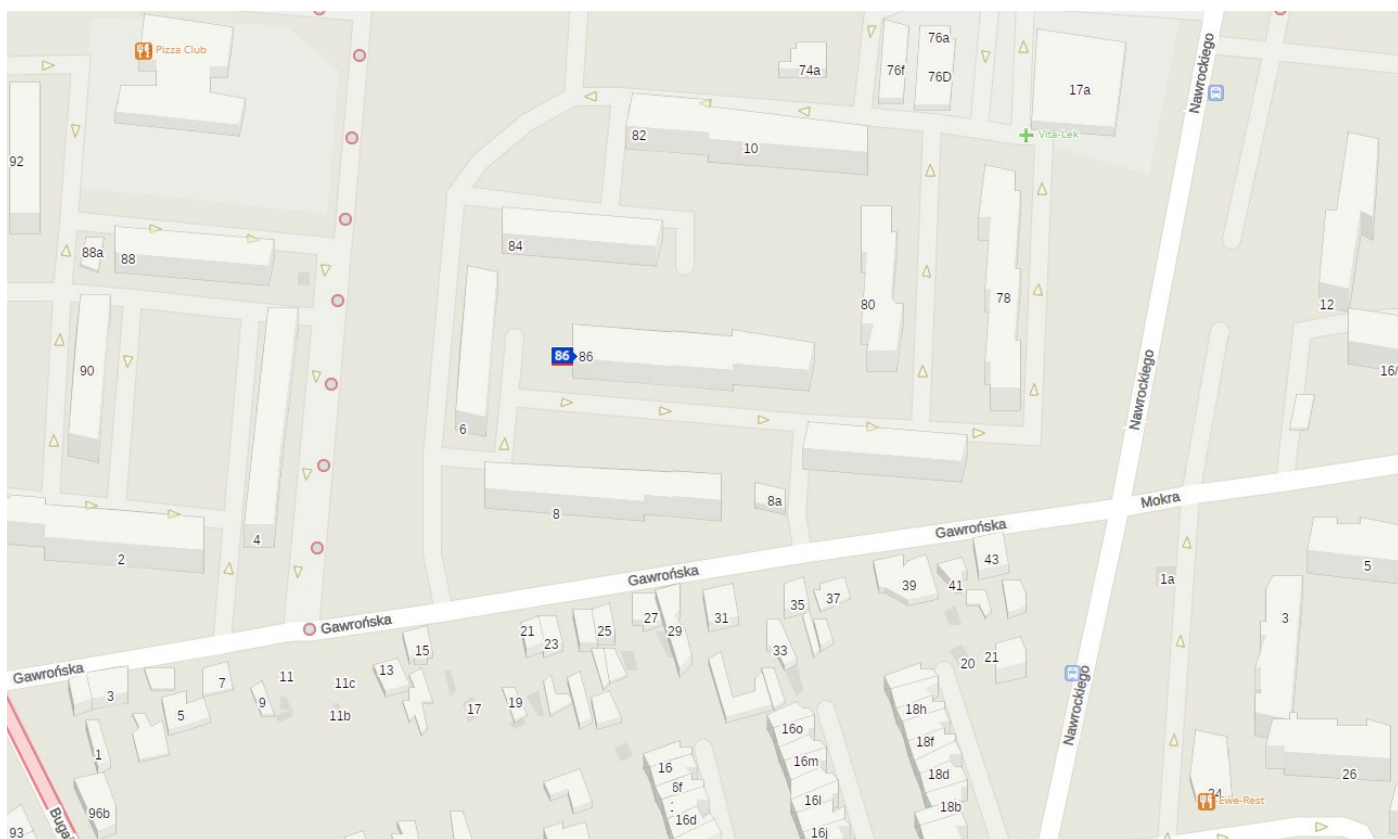
Procentowy podział gleb w mieście pod względem struktury użytkowania:

- użytki rolne: 48,5%
- grunty zurbanizowane i zabudowane: 32,2%
- tereny komunikacyjne: 9,5%
- użytki leśne: 8,9%
- grunty pod wodami i tereny różne: 0,9%^[7]

Pabianice są położone w kredowej niecce łódzkiej, wypełnionej osadami lodowcowymi i aluwialnymi gdzie występują gleby piaskowe i bielcowe (klasa V i VI) oraz gleby aluwialne i mułowo-bagienne klasy IV oraz gleby III klasy zajmujące ok. 9,7% terenu^[7]. W granicach miasta i gminy wiejskiej jest kilka żwirowisk oraz odkrywek gliny żwałowej, przy których budowano miejscowe cegielnie. Cegielnia zlokalizowana przy ul. Rzgowskiej posiadała własną kolejkę wąskotorową.



Lokalizacja ogólna nieruchomości na terenie miasta



Lokalizacja szczegółowa

Szacowany lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Bugaj w południowej części miasta. Sąsiedztwo stanowią budynki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Lokal mieszkalny numer 15 położony w budynku wielolokalowym pod adresem Bugaj 86 obręb P14 w Pabianicach. Grunt w kształcie nieregularnym ogrodzony z podejściami i podjazdami utwardzonymi kostką, z wyznaczonymi wewnętrznymi terenami zielonymi. Zagospodarowanie nieruchomości korzystane.

Budynek mieszkalny wielorodzinny jest obiektem wolnostojącym w kształcie prostokąta 6 kondygnacyjnym, 4 piętrowym w pełni podpiwniczonym wybudowanym około 1978 roku. Technologia budowy wielka płyta OWT. Budynek ocieplony i otynkowany. Schody wewnętrzne żelbetowe licowane lastrykiem, ściany lamperia. Stan techniczny zgodny z wiekiem. Media: woda, energia, kanalizacja, co, cwu, instalacja telewizyjna, domofonowa,

Ogłędziny wykonane w warunkach ograniczonych – dwukrotnie nie uzyskano możliwości wejścia do lokalu sprawdzenia stanu technicznego, standardu wykończenia i wykonania pomiarów

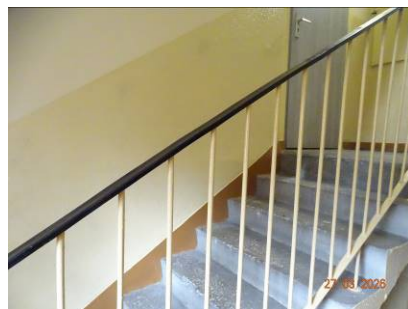
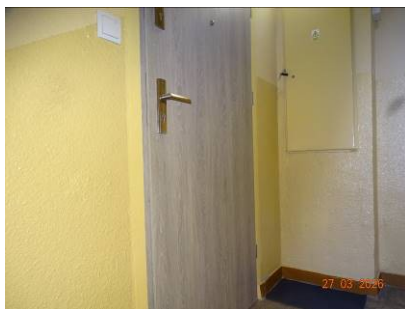
Brak informacji o osobach zameldowanych

Brak informacji o ubezpieczeniu

Szacowany lokal zlokalizowany w środkowej klatce schodowej na 2 piętrze. Lokal składa się z przedpokoju, łazienki, wc, 2 pokoi i kuchni. Wykończenie wnętrza: brak danych

Powierzchnia użytkowa 48,16m². Stolarka okienna pcv. Balkon od strony południowej.

Ogólny stan techniczny przyjęto średni.



PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą LXVII/561/06 z dnia 29 czerwca 2006 roku Rady Miejskiej w Pabianicach zmieniona Uchwałą Nr X/84/11; Nr LVII/729/14; Nr LXIV/801/14; Nr LXV/804/14; Nr XXIV/267/16; Nr XXIV/268/16; Nr XXVI/339/16; Nr XXVIII/358/16; zmieniona wyrokiem WSA z 12.02.2016r. sygn. akt II SA/Łd 938/15 w części odnoszącej się do działek 90 i 91, obręb 9; Nr LVI/719/18; Nr LVI/720/18; Nr IV/40/19; Nr XIII/164/19; Nr XV/180/19; Nr XXVII/290/20; Nr XXXVIII/392/21; Nr XXXIX/409/21; Nr XLII/442/21; Nr L/508/2022; Nr LII/517/22; Nr LVII/565/22; Nr LXXVI/740/24 nieruchomość położona na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 27 .09 .2006 poz. 2552)

5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Na potrzeby wyceny zbadano lokalny rynek nieruchomości miasta Pabianice w 2025/2026 roku w poszukiwaniu transakcji nieruchomości podobnych do szacowanej.

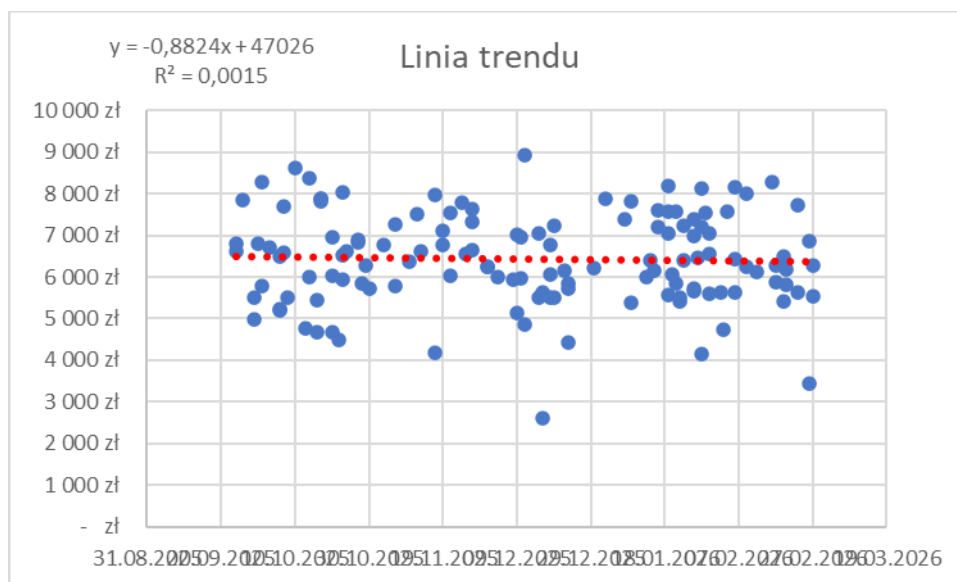
Analiza rynku wykazała cechy i wagi cech charakterystyczne dla podobnych nieruchomości. Na potrzeby wyceny przeprowadzono charakterystykę rynku nieruchomości podobnych do szacowanej oraz dokonano ich analizy na podstawie dostępnych źródeł informacji. Zakres analizy oraz jej stopień szczegółowości wynika z następujących uwarunkowań:

- celu i zakresu wyceny
- przyjętego w operacie sposobu wyceny
- rodzaju nieruchomości porównywalnych stanowiących przedmiot wyceny
- dostępności i liczby danych rynkowych

Celem dokonanej analizy jest określenie podstaw rynkowych sporządzenia wyceny. Zbadano stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do nieruchomości podobnych do szacowanej oraz uwarunkowanie tego rynku a w szczególności zakres popytu i podaży na rynku.

Na terenach miasta zainteresowaniem cieszą się atrakcyjne lokalizacyjnie działki gruntu, budynki mieszkalne zlokalizowane na terenach osiedlowych budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz głównie lokale mieszkalne. Lokalny rynek nieruchomości charakteryzuje się dużą ilością transakcji kupna sprzedaży nieruchomości porównywalnych lokali mieszkalnych. Rynek sprzedaży nieruchomości lokalowych jest największy. Zbadano rynek nieruchomości stanowiących prawo do lokalu na terenie Pabianic i w okresie od października 2025 stwierdzono ponad 140 transakcji nieruchomościami podobnymi w zakresie cenowym od 2400zł do 12585zł przy cenie średniej 6396zł/m². Na ulicy Bugaj stwierdzono 9 transakcji w cenach 5954zł/m² do 7966zł/m² w cenie średniej 6773zł/m². Dokonano analizy rynku odrzucając nieruchomości skrajne, nietypowe, których cena nie wskazuje na wartość i ostateczny zakres analizy rynku dla lokali w przedziale 35-55m² zamknął się w kwotach 5219- 7966zł/m² przy średniej 6384zł/m²

Linia trendu minimalnie ujemna ale uwzględniając całość rynku nie zdecydowano się dokonać korekty i przyjęto stały poziom cen.



Określam lokalny rynek nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym:

- rodzaj rynku: lokale mieszkalne
- obszar rynku: Pabianice
- okres badania cen : wrzesień 2025- marzec 2026
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego : tereny inwestycyjne
- popyt – podaż : stabilizacja
- linia trendu: stała

Lp	Pow.	Nr aktu	Data	Cena	Cena zł/m2	Uwagi
1	47,9	5958/2025	06.10.2025	250000	5 219 zł	Cena minimalna
2	37,94	1267/2026	19.02.2026	205000	5 403 zł	
3	47,95	472/2026	22.01.2026	260000	5 422 zł	
4	45,45	466/2026	22.01.2026	250000	5 501 zł	
5	48,17	7612/2025	18.12.2025	265000	5 501 zł	
6	48,01	7463/2025	15.12.2025	265000	5 520 zł	
7	48,17	460/2026	30.01.2026	270000	5 605 zł	
8	44,42	9393/2025	16.12.2025	250000	5 628 zł	
9	48,17	360/2026	26.01.2026	275000	5 709 zł	
10	38,9	4381/2025	23.12.2025	223000	5 733 zł	
11	48,17	619/2026	20.02.2026	280000	5 813 zł	
12	48,11	9132/2025	08.12.2025	285000	5 924 zł	
13	47,87	6592/2025	23.10.2025	285000	5 954 zł	
14	48,41	7407/2025	04.12.2025	290000	5 990 zł	
15	45,71	7691/2025	14.10.2025	274000	5 994 zł	
16	37,9	7743/2025	18.12.2025	230000	6 069 zł	
17	47,87	7676/2025	22.12.2025	295000	6 163 zł	
18	48,5	2267/2026	20.02.2026	300000	6 186 zł	
19	48,1	8925/2025	01.12.2025	300000	6 237 zł	
20	49,68	8956/2025	01.12.2025	310000	6 240 zł	
21	47,87	1515/2026	27.02.2026	300000	6 267 zł	

22	43,5	723/2026	17.02.2026	273000	6 276 zł	
23	37,76	6661/2025	10.11.2025	240000	6 356 zł	
24	46,05	502/2026	23.01.2026	295000	6 406 zł	
25	45,9	467/2025	23.10.2025	299000	6 514 zł	
26	48,57	6244/2025	07.10.2025	320000	6 588 zł	
27	49,87	6404/2025	24.10.2025	330000	6 617 zł	
28	49,77	8279/2025	03.11.2025	337000	6 771 zł	
29	40,8	525/2026	26.02.2026	280000	6 863 zł	
30	40,7	6455/2025	27.10.2025	280000	6 880 zł	
31	39,02	659/2026	30.01.2026	275000	7 048 zł	
32	48,15	6157/2025	15.12.2025	340000	7 061 zł	
33	44,71	5502/2025	19.11.2025	318000	7 113 zł	
34	45,55	7199/2025	19.12.2025	330000	7 245 zł	
35	49,47	6636/2025	06.11.2025	360000	7 277 zł	
36	47,87	8425/2025	12.11.2025	360000	7 520 zł	
37	48,17	385/2026	19.01.2026	365000	7 577 zł	
38	42,8	176/2026	16.01.2026	325000	7 593 zł	
39	47,87	3257/2025	27.11.2025	365000	7 625 zł	
40	37,66	8537/2025	17.11.2025	300000	7 966 zł	Cena maksymalna

6.ZASTOSOWANE PODEJŚCIA WYCENY, METODA I TECHNIKA

Z uwagi na cel wyceny określám **WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI**.

Oszacowaną wartość nieruchomości określono jako wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wobec powyższego do określenia wartości nieruchomości zastosowano:

podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej

Podejście porównawcze polega na prognozie wartości rynkowej nieruchomości na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, uzyskanych w obrocie wolnorynkowym. Różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi koryguje się stosując poprawki do poszczególnych cech – atrybutów mających wpływ na wartość. Najdokładniejszą prognozę wartości uzyskuje się przy dużym wzajemnym podobieństwie nieruchomości porównywanych i wycenianej pod względem rodzaju, funkcji, lokalizacji, czasu, który upłynął od poszczególnych transakcji i innych cech, istotnych dla danego typu nieruchomości. Do zastosowanie podejścia porównawczego konieczna jest znajomość danego rynku lokalnego transakcji oraz wartości skrajnych danego typu nieruchomości.

Przy **metodzie korygowania ceny średniej** do porównania przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

OKREŚLENIE ROZPIĘTOŚCI CENOWEJ

Na podstawie analizy własnej, danych pośredników handlu nieruchomościami oraz danymi statystycznymi opartymi między innymi o serwis www.money.pl przeprowadzono analizę zmian cen nieruchomości w 2025/2026 roku i stwierdzono stabilizację trendu cen na terenie Pabianic na nieruchomości podobne do szacowanej. Z analizy rynku oraz z danych z tabeli 1 wynika, że cena 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego na terenie miasta kształtuje się **od 5219zł** (cena minimalna) **do 7966zł** (cena maksymalna). Cena średnia wynosi **6384zł/m²**. Położenie ceny średniej 0,4112. Różnica pomiędzy ceną maksymalną a minimalną na rynku wynosi 2687zł.

Określenie granic współczynników korygujących

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 5219\text{zł}/7966\text{zł} = \mathbf{0,8269} \quad C_{\max} / C_{\text{śr}} = 7966\text{zł}/6384\text{zł} = \mathbf{1,2478}$$

OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech rynkowych określono w oparciu o własną bazę danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie badań i obserwacji potencjalnych nabywców oraz informacji z biura obrotu nieruchomościami.

Lp	Cecha rynkowa	Stan	Opis cechy	Waga cechy
1	Stan techniczny lokalu	1-5	Cecha określa stan techniczny na podstawie opinii wizualnej	35 %
2	Lokalizacja	1-5	Cecha uwzględnia otoczenie i sąsiedztwo na podstawie opinii wizualnej	25 %
3	Piętro	1-5	Skrajne o najniższych wartościach a środkowej proporcjonalnie.	15 %
4	Stan techniczny budynku	1-5	Uwzględniono ogólny stan techniczny budynku, technologię budowy	15 %
5	Wielkość powierzchni użytkowej	1-5	Uwzględniono proporcjonalnie im większa powierzchnia tym niższa cena	10 %

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o wartość jednostki porównawczej tj. m² powierzchni. Określenie cech nieruchomości o cenie maksymalnej, minimalnej i szacowanej :

Lp	Cena zł/m ²	Stan techn. Lokalu	Lokalizacja	Stan techniczny budynku	Wielkość pow. uż.	Opis
min	5219	1	1	1	47,90	Lokal położony na 4 piętrze. Z holu mieszkania przechodzimy do pokoju, salonu, łazienki z WC oraz przestronnej i widnej kuchni. Z salonu jest wyjście na balkon. We wszystkich pokojach położony jest parkiet na podłogach. Do mieszkania przynależy komórka lokatorska. Z uwagi na fakt, że mieszkanie posiada ślady wieloletniego użytkowania wymaga ono remontu!
max	7966	5	5	5	37,66	Lokal położony na 2 piętrze po generalnym remoncie, wymieniona instalacja elektryczna, hydrauliczna, okna oraz drzwi zewnętrzne. W pełni gotowy do zamieszkania. W skład mieszkania wchodzi: pokój, salon, kuchnia oraz łazienka. - W cenie zostają meble wykonane pod wymiar oraz AGD w zabudowie Balkon ok. 2 m ² - Piwnica z przestronną szafą
Szacowana		3	5	5	48,16	Wg. Opisu w operacie

Określenie współczynnika korygującego dla lokalu:

Lp.	Cecha rynkowa	Procentowy wpływ na ceny	Zakres współczynników		Wartość współczynnika dla lokalu
			Dolny	Górny	
1	Stan techn. lokalu	35 %	0,2894	0,4367	0,3500
2	Lokalizacja	25 %	0,2067	0,3120	0,3120
3	Piętro	15 %	0,1240	0,1872	0,1500
4	Stan techn. budynku	15 %	0,1240	0,1872	0,1872
5	Wielkość pu	10 %	0,0827	0,1248	0,0827
	RAZEM	100 %	0,8269	1,2478	1,0818

Wartość rynkowa wynosi: $W_R = P * C_{sr} * \sum u_i * k$

W = wielkość pow. użytkowej * cena średnia * suma współczynników korygujących * współczynnik korygujący k (0,9-1,1) .

$$W = 48,16m^2 * 6384zł/m^2 * 1,0818 * 1,00 = \underline{332600zł} \text{ (w zaokrągleniu)}$$

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 15 położonego ul. Bugaj 86 w Pabianicach została określona na **332600zł** (trzysta trzydzieści dwa tysiące sześćset zł)

8.WNIOSKI KOŃCOWE

Biorąc pod uwagę cel wyceny, dane z rynku, możliwość porównania z nieruchomościami podobnymi przyjmuje powyższe wyliczenia za prawidłowe i według mojej opinii wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 15 położonego ul. Bugaj 86 w Pabianicach dla którego jest założona i prowadzona księga wieczysta LD1P/00064818/0 została określona na **332600zł** (trzysta trzydzieści dwa tysiące sześćset zł)

Wartość szacowanej nieruchomości mieści się wśród średnich cen nieruchomości podobnych do szacowanej. Wartość 1m² powierzchni użytkowej szacowanego lokalu mieszkalnego wynosi 7001zł. Oszacowana wartość z uwagi na tendencje panujące w gospodarce oraz sytuację ekonomiczną jest możliwa do osiągnięcia na rynku. Biorąc po uwagę lokalny rynek nieruchomości, grunt oraz

jego zagospodarowanie stwierdzam, że wyceniana nieruchomość posiada wartość na określonym w operacie poziomie. Wartość 1m² lokalu jest wyższa od średnich cen uzyskanych w Pabianicach. Wartość nie uwzględnia obciążenia hipotecznego nieruchomości.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa. Nie może on być wykorzystany do innego celu niż określony w operacie.
2. Operat nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji
3. Wartość określona w operacie nie wyszczególnia podatku VAT. Do oszacowania przyjęto ostateczne ceny, które docelowo zapłacił nabywca.
4. Wartość wycenianej nieruchomości określono z uwzględnieniem stanu wyceny nieruchomości – stwierdzonego podczas oględzin, cen rynkowych oraz siły nabywczej pieniądza ustalonej na dzień sporządzenia operatu.
5. Wartość określona w operacie ma znamiona szacunku.
6. Niniejszy operat może zostać wykorzystany do celu, w którym został stworzony w okresie do 12 miesięcy, chyba że wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 156 ust. 3,4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności z tytułu ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, obciążeń, hipotek i itp., które nie są autorowi znane.
8. Wartość określona w operacie może ulec zmianie wraz z upływem czasu oraz zmian na rynku lub spowodowanych zmianą planów zagospodarowania przestrzennego.
9. Niniejsza opinia nie jest ekspertyzą techniczną ani budowlaną. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu oszacowania, których nie dało się stwierdzić w czasie oględzin. Operat opiera się na oględzinach nieruchomości, zebranych dokumentach. Zakładam że nie istnieją inne nieznane mi fakty mogące wpływać na wartość nieruchomości oraz wady ukryte. Nie wyklucza się zmiany wartości po dokonaniu oględzin wewnątrz lokalu, sprawdzeniu stanu technicznego i standardu wykończenia.
10. Operat sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy otrzymuje Zleceniodawca a jeden pozostaje u Wykonawcy.

10. ZAŁĄCZNIKI

1. Odpis księgi wieczystej
2. Zaświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej
3. Polisa