OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI ⅛ CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 541 W OBRĘBIE 0021 O POWIERZCHNI 0,0693 HA, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI TOMASZÓW MAZOWIECKI PRZY ULICY DANUTY 2, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1T/00074768/9

AUTOR OPRACOWANIA:

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

Data opracowania: 08 marca 2023 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY UPRAWNIENIA NR 5726 MILENA WIECZOREK 92-111 ŁÓDŹ UL. POWSTAŃCÓW ŚLĄSKICH 4 TEL. 600-285-098 (8782)

Milena Wieczorek

LD1M/GUp-s/335/2022

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI ⅛ CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 541 W OBRĘBIE 0021 O POWIERZCHNI 0,0693 HA, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI TOMASZÓW MAZOWIECKI PRZY ULICY DANUTY 2, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PT1T/00074768/9

1. ***Przedmiot wyceny***

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości ⅛ części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działki gruntu o numerze 541 o powierzchni 0,0693 ha, położonej w miejscowości Tomaszów Mazowiecki przy ul. Danuty 2, w gminie miejskiej Tomaszów Mazowiecki, w obrębie 0021.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1T/00074768/9.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale:

- [redacted] która nabyła to prawo na podstawie: umowy sprzedaży numer rep A 221/77, z dnia 1977-01-21; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygnatura akt I NS 1284/16, z dnia 2016-09-30;
- [redacted] który nabył to prawo na podstawie: umowy sprzedaży numer rep A 221/77, z dnia 1977-01-21; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygnatura akt I NS 1284/16, z dnia 2016-09-30;
- [redacted] który nabył to prawo na podstawie: umowy sprzedaży numer rep A 221/77, z dnia 1977-01-21; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygnatura akt I NS 1284/16, z dnia 2016-09-30;
- [redacted] która nabyła to prawo na podstawie: umowy darowizny, numer rep A 2213/2017, z dnia 2017-05-12.

Zakres wyceny:

a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości ⅛ części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej należącej do Magdaleny Stacheckiej;
b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości ⅞ części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. ***Cel wyceny***

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ⅛ części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości Magdaleny Stacheckiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/335/2022.

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

4. ***Wartość rynkowa udziału w wysokości ⅛ części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr 541 w obrębie 0021 o powierzchni 0,0693 ha, położonej w miejscowości Tomaszów Mazowiecki przy ul. Danuty 2, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:***

14 500 zł

słownie: czternaście tysięcy pięćset złotych

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

Data sporządzenia operatu:	*08 marca 2023 roku*
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	*07 marca 2023 roku*
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	*17 lutego 2023 roku*
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	*17 lutego 2023 roku*

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

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 5
2. CEL WYCENY 5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 5
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY 5
3.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE 5
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY 6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 6
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY 6
5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI 7
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 17
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 19
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY 19
7.2 SPOSÓB WYCENY 19
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 23
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 27
9.1 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO 27
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU 541 W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM 27
9.3 OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW W WYSOKOŚCI 1/8 CZĘŚCI W PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI 30
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW 31
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 32

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku.
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 17 lutego 2023 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

a. rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z działki gruntu nr 541;
b. położenie nieruchomości: miejscowość Tomaszów Mazowiecki, obręb 0021, gmina miejska Tomaszów Mazowiecki, powiat tomaszowski, województwo łódzkie;
c. powierzchnia gruntu: 0,0693 ha;
d. numer księgi wieczystej: PT1T/00074768/9.

Zakres wyceny

a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości ⅛ części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej należącej do Magdaleny Stacheckiej;
b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości ⅞ części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości ⅛ części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez syndyka masy upadłości Magdaleny Stacheckiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/335/2022.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 16.12.2022 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Magdaleny Stacheckiej, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp-s/335/2022.

3.2 Podstawy materialno-prawne

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

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 17 lutego 2023 roku.
3. Uchwała nr LI/445/2009 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.
4. Wypis z ewidencji gruntów z dnia 17 lutego 2023 roku.
5. Badanie księgi wieczystej nr PT1T/00074768/9 z dnia 17 lutego 2023 roku.
6. Dane z portali: http://gminy.pl/powiaty/110.html; https://www.gminatomaszowmaz.pl; http://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl; https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net; https://geoportal.lodzkie.pl/imap/.
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim).
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
9. Własna baza danych dotycząca cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Data sporządzenia operatu:	*08 marca 2023 roku*
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	*07 marca 2023 roku*
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	*17 lutego 2023 roku*
Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:	*17 lutego 2023 roku*

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1T/00074768/9**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 541

Identyfikator działki: 101601_1.0021.541

Obręb ewidencyjny: 21

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina miasto Tomaszów Mazowiecki, miasto Tomaszów Mazowiecki

Ulica: Danuty 2

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Oznaczenie zbioru dokumentów: 3428

Obszar całej nieruchomości: 693,0000 m^2

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziałach:

- [redacted] która nabyła to prawo na podstawie: umowy sprzedaży numer rep A 221/77, z dnia 1977-01-21; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygnatura akt I NS 1284/16, z dnia 2016-09-30;
- [redacted] który nabył to prawo na podstawie: umowy sprzedaży numer rep A 221/77, z dnia 1977-01-21; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygnatura akt I NS 1284/16, z dnia 2016-09-30;
- [redacted] który nabył to prawo na podstawie: umowy sprzedaży numer rep A 221/77, z dnia 1977-01-21; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, sygnatura akt I NS 1284/16, z dnia 2016-09-30;
- [redacted] która nabyła to prawo na podstawie: umowy darowizny, numer rep A 2213/2017, z dnia 2017-05-12.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. DZ. KW. / PT1T / 17882 / 22 / 1 - 2022-12-30, 08:29:08 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

1. Inny wpis

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z 1/8 udziału w prawie własności przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim Piotra Skoczylasa z wniosku wierzyciela: SKOK im. F. Stefczyka w Gdyni przeciwko Magdalenie Stacheckiej (Km 276/20).

Rodzaj zmiany: dodano wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 256/20.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 26015,75 (dwadzieścia sześć tysięcy piętnaście 75/100) zł tytułem zabezpieczenia wierzytelności, należności objętej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym - na rzecz Horyzont Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie.

W udziale: Magdaleny Stacheckiej

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w udziałach:

[redacted]

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
541	Tomaszów Maz., Danuty 2	tereny mieszkaniowe	B	0,0693	0,0693	I Ns 1284/16 PT1T/00074768/9 rep. A 2213/17

541

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 17 lutego 2023 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 541 przy ul. Danuty 2 położonej w obrębie 0021, gmina miejska Tomaszów Mazowiecki, o pow. 0,0693 ha znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 101601_1.0021.408_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (nadziemną) o pow. zabudowy 70,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

5.2 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Tomaszów Mazowiecki to miasto i gmina we wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie tomaszowskim, położone nad rzeką Pilicą oraz Zalewem Sulejowskim. Położenie gminy w centrum Polski powoduje doskonałą dostępność do głównych ośrodków miejskich takich, jak: Warszawa w odległości 110 km, Łódź 55 km oraz Katowice w odległości 180 km. Ponadto Tomaszów Mazowiecki leży w odległości 25 km od Piotrkowa Trybunalskiego czy 30 km od Rawy Mazowieckiej. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w gminie miejskiej Tomaszów Mazowiecki. Gmina od północy sąsiaduje z gminą Lubochnia, natomiast pozostałe tereny zajmuje gmina wiejska Tomaszów Mazowiecki. Powierzchnia gminy miejskiej zajmuje 41,3 km², natomiast łączna powierzchnia gminy Tomaszów Mazowiecki zajmuje blisko ponad 150 km². Według danych statystycznych z GUS z roku 2017 gminę zamieszkiwało 63 238 osób.

Przez miasto przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: międzynarodowa droga E-67 łącząca Warszawę poprzez Wrocław z Pragą, droga krajowa 48 (relacji Tomaszów Maz.-Radom), droga wojewódzka 713 (relacji Łódź-Opoczno) i linie kolejowe: relacji Koluszki-Skarżysko-Kamienna i Koluszki-Radom. Ponadto w roku 2022 w Rządowym Programie Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. rząd przyjął inwestycje, dzięki której powstanie obwodnica w Tomaszowie Mazowieckim, droga S12 relacji Kozenin-Tomaszów Mazowiecki-Łódź Południe oraz S74 w wariancie Tomaszowa, która usprawni szybszą komunikację z Łodzią. Na terenie Tomaszowa Mazowieckiego obowiązuje bezpłatna komunikacja miejska, której warunkiem jest uzyskanie „Karty tomaszowianina" .

Na terenie gminy i w okolicy znajduje się wiele atrakcji oraz zabytków. Zalicza się do nich między innymi Rezerwat Niebieskie Źródła, Skansen Rzeki Pilicy, Groty Nagórzyckie, Arena Lodowa, Pałac Ostrowskich, Muzeum w Tomaszowie Mazowieckim czy drewniany kościół św. Marcina Biskupa.

Krajobraz okolic miasta ukształtował się w okresie polodowcowym, który determinuje jakość gleb, które uformowane są z gliny morenowej bądź piasków glacjofluwialnych. Tomaszów Mazowiecki otaczają rozległe Lasy Spalskie. Ponadto na terenie miasta znajduje się Obszar Natura 2000.

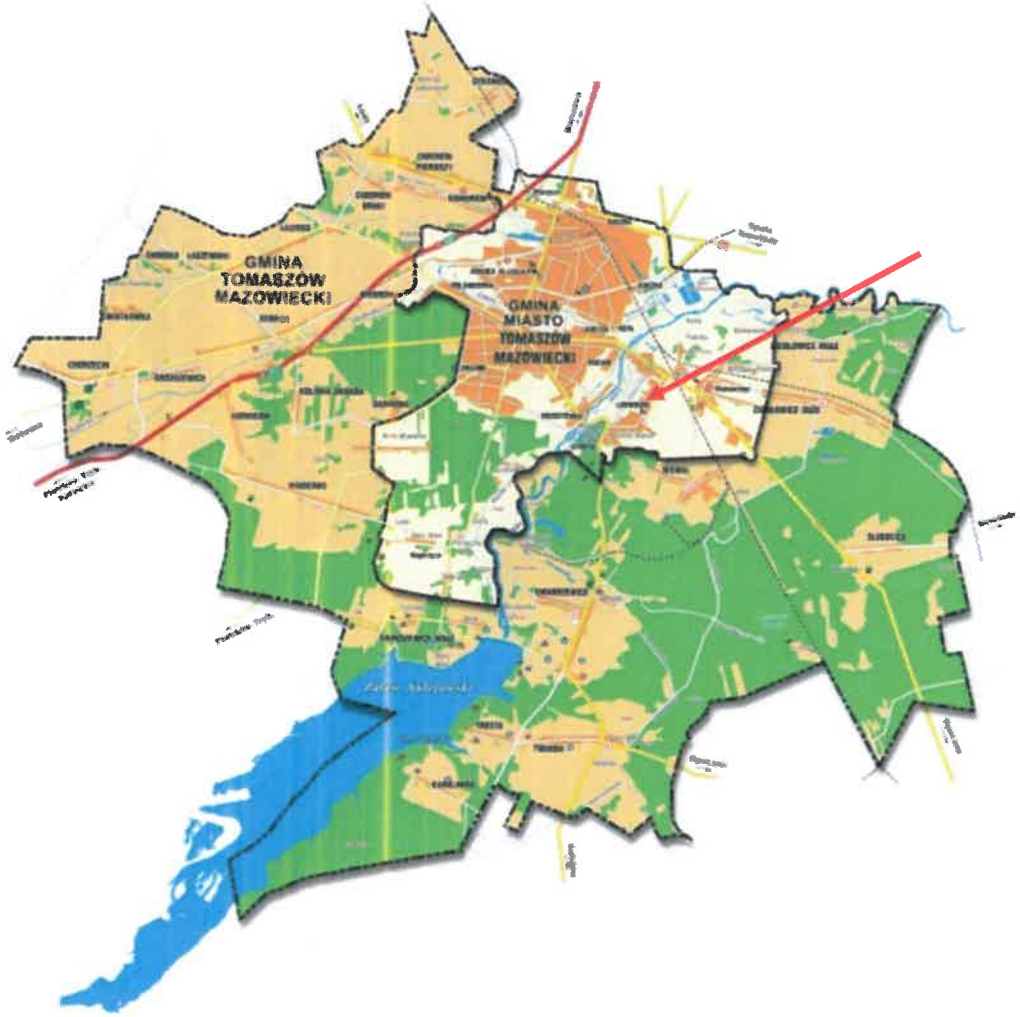
Według wykopalisk archeologicznych tereny miasta były zamieszkiwane już w okresie prehistorycznym. Jednak według dokumentacji, początki osadnictwa datuje się na okres późnego średniowiecza. Mimo to za początek Tomaszowa Mazowieckiego uważa się rok 1788, kiedy to nad rzeką Wolbórką powstała niewielka osada, w której zamieszkali pracownicy zatrudnieni przy wytopie żelaza w wielkim piecu hutniczym, zbudowanym przez właściciela okolicznych dóbr - hrabiego Tomasza Ostrowskiego. To od jego imienia powstała pierwsza część nazwy miasta, druga część nawiązuje do ówczesnej przynależności administracyjnej, w której Tomaszów się znajdował. Od 1805 r. nowym właścicielem osady został najstarszy syn Tomasza Ostrowskiego – Antoni. W 1812 r. wybudował on w Tomaszowie klasycystyczny pałac (obecnie Muzeum), który wkrótce stał się główną siedzibą rodu. W roku 1830 Tomaszów Mazowiecki uzyskał prawa miejskie.

Tomaszów Mazowiecki od wielu lat opierał swoją działalność na przemyśle, czerpiąc siłę z okolicznych rzek. Tomaszowianie głównie zajmowali się włókiennictwem, jednak wraz z rozwojem przemysłu i techniki liczne fabryki włókiennicze zaczynały podupadać. Tomaszów obecnie jest dużym ośrodkiem przemysłu mineralnego, chemicznego, spożywczego, elektromaszynowego, logistyki oraz usług. Miasto obejmuje Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna. Na terenie gminy dominują gleby IV i V klasy bonitacyjnej, gdyż zajmują 70% wszystkich gleb użytków rolnych. Z kolei tereny użytkowane rolniczo wynoszą 19% całej powierzchni gminy.

Mapa 1: Lokalizacja gminy Tomaszów Mazowiecki na tle powiatu tomaszowskiego.

Źródło: http://gminy.pl/powiaty/110.html

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na terenie gminy miejskiej Tomaszów Mazowiecki.



Źródło: https://www.gminatomaszowmaz.pl

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Danuty 2, w dzielnicy Ludwików. Znajduje się we wschodniej części miasta.

Mapa 3: Zaznaczenie przedmiotu wyceny.

Źródło: http://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne. Nieco dalej w promieniu około 650 m położona jest rzeka Pilica, około 2 km kopalnia kruszywa oraz przejazd kolejowy w odległości około 800 m.

Mapa 4: Zagospodarowanie sąsiedztwa wycenianej nieruchomości.

Źródło: http://pabianice.geoportal2.pl

Zdjęcia 1-3: Otoczenie przedmiotu wyceny.

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostęp do podstawowego zaplecza usług bytowych jest bardzo dobry. Do najbliższego sklepu spożywczego jest około 650 m, natomiast do przystanku autobusowego około 350 m.

Dostępność komunikacyjna

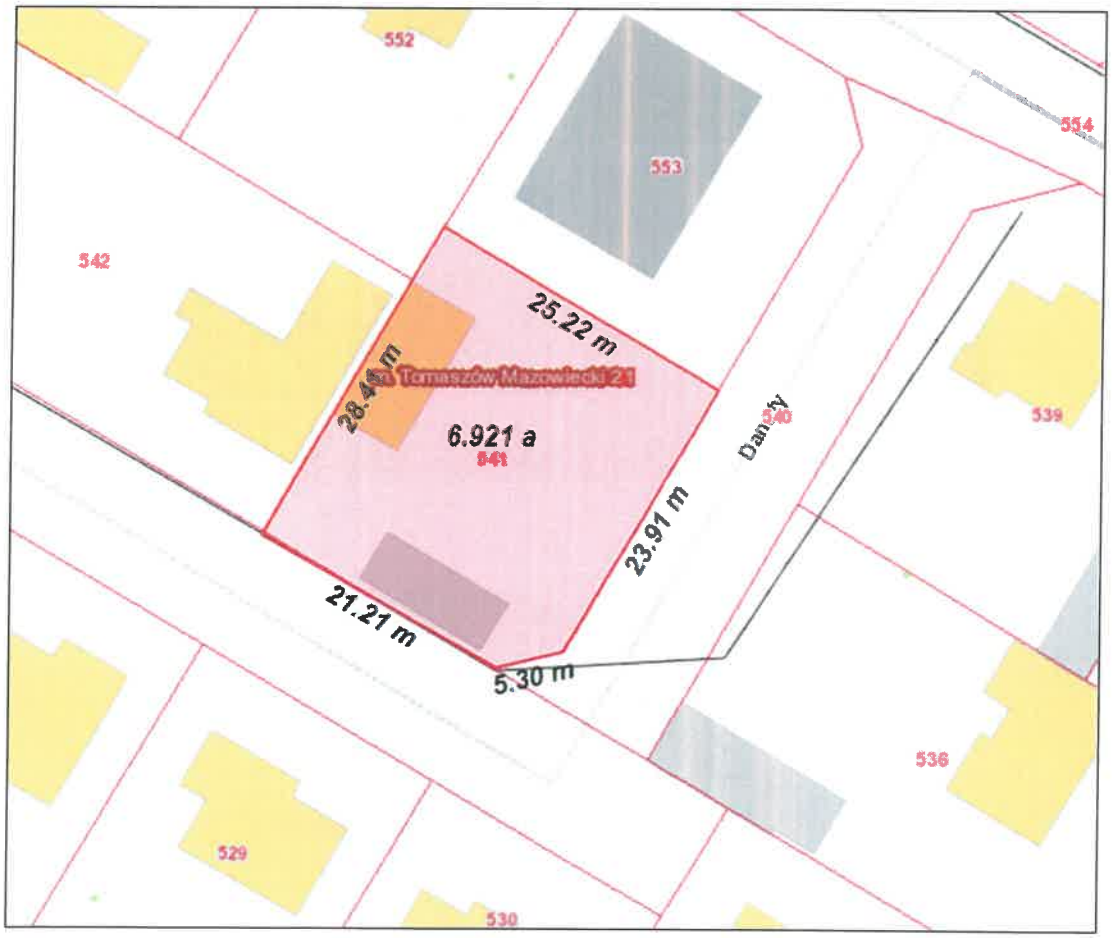
Działka nr 541 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej płytami jumbo.

Zdjęcie 4-5: Dojazd do nieruchomości.

Działka 541

Działka o numerze ewidencyjnym o powierzchni 693 m^2 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej płytami jumbo. Działka o kształcie zbliżonym do kwadratu o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5. Na terenie działki znajduje się parterowy dom jednorodzinny, komórki blaszane oraz drewniane niezwiązane trwale z gruntem, studnia oraz nieliczne nasadzenia.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki nr 541 i jej kształt.



Źródło: https://geoportal.lodzkie.pl/imap/

Zagospodarowanie terenu

Budynek mieszkalny oraz komórki znajdują się w północno-zachodniej części działki. Ogrodzenie wykonane z płyt betonowych prefabrykowanych. Dwuskrzydłowa brama oraz furtka metalowe spawane, uzupełnione metalową siatką. Na działce znajdują się nieliczne nasadzenia. W zachodnim narożniku działki znajduję się nieużywana, wyschnięta studnia. Teren działki zaniedbany, porośnięty dużą ilością trawy. Teren nie jest utwardzony. W południowym narożniku działki został wydzielony mały obszar z materiału użytego do ogrodzenia na przestrzeń z budą dla psa.

Zdjęcia 6-12: Zagospodarowanie terenu przedmiotowej nieruchomości.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nr 541 ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej. W drodze istnieje sieć wodociągowa. Na terenie działki znajduje się wyschnięta studnia.

Mapa 6: Dostępność mediów i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

Źródło: http://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl

Opis zabudowań

Powyższy opis został sporządzony na podstawie protokołu z oględzin nieruchomości dokonanych w dniu 17 lutego 2023 roku. Przedmiotową nieruchomość do czynności oględzin udostępniła matka upadłej.

Na działce ewidencyjnej nr 541 znajduje się dom jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony. Stolarka okienna PCV. Drzwi zewnętrzne w złym stanie. Ogrzewanie typu „koza". Budynek ma około 50 lat. Elewacja budynku w stanie do odświeżenia. Dach jednospadowy, kryty papą termozgrzewalną, około 15 lat temu. Podłogi wewnątrz budynku stare, zerwane. Ściany malowane na gładko, w złym stanie. W przedpokoju ściany wyłożone boazerią drewnianą. Budynek od dłuższego czasu nieużytkowany, niezamieszkały.

Układ funkcjonalny i powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego:

Budynek mieszkalny składa się z następujących pomieszczeń: kuchni, łazienki, przedpokoju i 2 pokojów. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi około 59,5 m^2 i tę wartość przyjęto do późniejszych obliczeń.

Ponadto na działce znajdują się również komórki drewniane oraz blaszane niezwiązane trwale z gruntem. Elewacja do odświeżenia, dach jednospadowy, wykonany z blachy. Brama garażowa dwuskrzydłowa, metalowa.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Zdjęcia 13-15: Zabudowania z zewnątrz.

6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według stanu na datę wyceny na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje Uchwała nr LI/445/2009 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

W powyższym dokumencie planistycznym działka gruntu nr 541 w obrębie 0021 leży na terenie oznaczonym symbolem jako: I-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Mapa 7: Przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net

„Strukturę polityki przestrzennej miasta Tomaszowa Mazowieckiego tworzą trzy strefy określające przyjęte kierunki rozwoju, a jednocześnie przeznaczenie terenu. Są to:

I – Strefa mieszkaniowo-usługowa,

II – Strefa usługowo-przemysłowa,

III – Strefa przyrodniczo-ekologiczna.

Strefę I i II stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, natomiast strefę III tereny wyłączone z zabudowy lub o specjalnych warunkach zabudowy. W ramach ww. stref zostały wyodrębnione podstawowe typy terenów, dla których określono: rodzaj użytkowania oraz kierunki i wytyczne ich przekształceń, stanowiące podstawę dalszych opracowań planistycznych, wydawanych decyzji oraz działań podejmowanych w ramach zarządzania przestrzenią. (…)

I – Strefa mieszkaniowo-usługowa (Tereny M, U, U/M, UC)

Zagospodarowanie przestrzenne tych obszarów wymaga:
- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków lub na wydzielonych działkach,
- wykształcenia przestrzeni publicznych niezbędnych do wytworzenia lokalnych centrów, z którymi identyfikować będą się mieszkańcy (place, rynki, ciągi piesze, pasaże, tereny ogólnodostępnej zieleni, place, skwery),
- estetyzacji otoczenia,
- dążenie do likwidacji oddziaływania użytkowania działki poza jej teren.

Przekształcenia zabudowy winny zostać ukierunkowane w stronę:
- wykorzystania istniejących zasobów (i ich uzupełnienia) dla lokalizacji usług charakterystycznych dla centrum miasta (zróżnicowany w profilu handel, gastronomia, administracja, kultura, oświata),
- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków,
- wykształcenia przestrzeni publicznej o wysokim poziomie estetycznym i funkcjonalnym, tak by centrum stało się miejscem, w którym koncentruje się życie miasta, z którym identyfikują się mieszkańcy,
- wykluczenia użytkowania sprzecznego z funkcją i charakterem obszaru, obniżających jego estetykę,

Należy dążyć do:
- kształtowania obszaru strefy centralnej Miasta jako ważnego miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni poprzez ochronę wartościowego zainwestowania, intensyfikację funkcji centrotwórczych oraz zwiększenie atrakcyjności usług,
- określenia czytelnych granic pomiędzy poszczególnymi terenami zabudowy mieszkaniowej.

Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

W ramach wydzielonej strefy polityki przestrzennej wyodrębnia się tereny o następujących podstawowych typach zagospodarowania przestrzennego:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Dla nowych terenów określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpić powinno na etapie opracowania planu miejscowego. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym i atrialnym. Zabudowa niska. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%.

Działania inwestycyjne na działkach niezabudowanych muszą być zgodne z zasadami kontekstu urbanistyczno-architektonicznego i nawiązywać w szczególności do gabarytów, rodzajów dachów, linii zabudowy, procentu zieleni itp. Obowiązuje zasada nawiązania do charakteru przeważającej zabudowy w danym zespole urbanistycznym, w drugiej kolejności do bezpośredniego sąsiedztwa. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej w szczególności w sąsiedztwie terenów zieleni."

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych."

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1:

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej."

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

„Art. 153.1 UoGN [Podejścia: **porównawcze**, dochodowe, kosztowe] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej."

Stosownie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość."

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Z uwagi na przyjętą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi zastosowano metodę porównywania parami.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

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

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości gruntowe zabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:
- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia gruntu,
- standard i stan techniczny budynku mieszkalnego,
- warunki użytkowe terenu,
- dojazd i dostępność mediów,
- dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:
- forma władania gruntem,
- technologia budowy budynku mieszkalnego,
- funkcja budynku

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

Analiza porównawcza

Do analizy porównawczej przyjęto niżej wymienione cechy rynkowe, które w najistotniejszy sposób wpływają na wartość rynkową nieruchomości zabudowanej. Każdej z cech przypisano stopnie (grupy) w skali wartości.

Tabela 1: Cechy różnicujące oraz ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Korzystne	Do centrum Tomaszowa Mazowieckiego powyżej 4 km. W otoczeniu jednolita zabudowa o funkcji mieszkaniowej, brak uciążliwości. Duże walory przyrodnicze otoczenia (rzeka Pilica) w promieniu około 1 km.
Niekorzystne	Do centrum Tomaszowa Mazowieckiego do 4 km. W otoczeniu jednolita zabudowa o funkcji mieszkaniowej, mogą występować uciążliwości w postaci uciążliwego sąsiedztwa, torów kolejowych w odległości poniżej 1 km. Duże walory przyrodnicze otoczenia (rzeka Pilica) w promieniu około 1 km
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 801-1100 m^2.
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 500-800 m^2.
Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego	
Średni	Budynek mieszkalny wymaga niewielkich nakładów na odświeżenie w odniesieniu do elementów wykończenia zewnętrznego
Zły	Budynek mieszkalny wymaga dużych nakładów w odniesieniu do elementów wykończenia zewnętrznego, w stanie do generalnego remontu.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Regularny kształt, teren płaski, ogrodzony, uporządkowany, utwardzony, występują nasadzenia ozdobne, korzystne uwarunkowania planistyczne. Jedna cecha spośród wyżej wymienionych jest niespełniona.
Średnie	Dwie z cech stanu „dobre" niespełnione.
Słabe	Więcej niż dwie z cech stanu „dobre" niespełnione.
Dojazd i dostępność mediów	
Dobre	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Ma dostęp w postaci istniejących przyłączy do 3 z 4 wymienionych mediów: prąd, woda, gaz, kanalizacja.
Średnie	Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej utwardzonej kostką betonową lub płytami betonowymi. Ma dostęp w postaci istniejących przyłączy do 3 z 4 wymienionych mediów: prąd, woda, gaz, kanalizacja.
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Występuje	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza o powierzchni zabudowy z przedziału 30-75 m^2.
Brak	Dodatkowa powierzchnia gospodarcza nie występuje.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 71-100 m^2.
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 50-70m^2.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

GRUNTY ZABUDOWANE

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny (miasto Tomaszów Mazowiecki) oraz lokalizacjach porównywalnych. Analizowano transakcje zawarte w okresie jednego roku poprzedzającego datę wyceny.
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	Tomaszów Mazowiecki to miasto i gmina we wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie tomaszowskim, położone nad rzeką Pilicą oraz Zalewem Sulejowskim. Położenie gminy w centrum Polski powoduje doskonałą dostępność do głównych ośrodków miejskich takich, jak: Warszawa w odległości 110 km, Łódź 55 km oraz Katowice w odległości 180 km. Ponadto Tomaszów Mazowiecki leży w odległości 25 km od Piotrkowa Trybunalskiego czy 30 km od Rawy Mazowieckiej. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w gminie miejskiej Tomaszów Mazowiecki. Gmina od północy sąsiaduje z gminą Lubochnia, natomiast pozostałe tereny zajmuje gmina wiejska Tomaszów Mazowiecki. Powierzchnia gminy miejskiej zajmuje 41,3 km^2, natomiast łączna powierzchnia gminy Tomaszów Mazowiecki zajmuje blisko ponad 150 km^2. Według danych statystycznych z GUS z roku 2017 gminę zamieszkiwało 63 238 osób. W okresie ostatniego roku rynek nieruchomości był miejscem stosunkowo niewielu transakcji kupna-sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Tereny miast i gmin oddalonych od aglomeracji łódzkiej nie są raczej miejscem zakupów inwestycyjnych. Niemniej jednak dobre skomunikowanie oraz położenie, a także miejsca pracy zapewnione okolicy sprawiają, że rynek rozwija się w sposób stabilny. Tereny powiatu tomaszowskiego dzięki drogom krajowym i o znaczeniu ponadlokalnym są dobrze skomunikowane. Coraz częściej w krajobrazie nie tylko terenów podmiejskich, ale i wiejskich widać domy stosunkowo nowe – kilku/kilkunastoletnie. Deweloperzy interesują się gminami korzystnie położonymi pod względem komunikacyjnym z uwagi na tańsze grunty, a wciąż dobrej dostępności do większych, bardziej aktywnych przedsiębiorczo ośrodków miejskich. W związku z tym są w stanie osiągać wysoki zysk z takich inwestycji. Takie nowozabudowane nieruchomości znajdują szybko nabywców, a ich ceny w opinii kupujących są atrakcyjniejsze niż w mieście.

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z terenu miasta Tomaszów Mazowiecki. Analizowano transakcje z okresu ostatniego roku lat poprzedzających datę wyceny.
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto miasto Tomaszów Mazowiecki.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z okresu 12 miesięcy poprzedzających datę wyceny.

Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała stabilny poziom cen na tym lokalnym rynku. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z terenu miasta Tomaszów Mazowiecki.
Aktualna oferta:	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Na terenie miasta Tomaszów Mazowiecki odnotowano wystarczającą ilość danych do przeprowadzenia analizy rynku. Zauważono, iż w okresie ostatnich 12 miesięcy ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych pozostały na niezmienionym poziomie. Analizując dane zgromadzone w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny odnotowano 14 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Doboru nieruchomości porównawczych dokonano mając na względzie cechy wycenianej nieruchomości. Nie wszystkie transakcje ze zbioru odznaczały się podobnymi warunkami użytkowymi terenu. Część z nich nie spełniania kryterium porównywalności, zatem została odrzucona w dalszej części analizy. Kierując się kryteriami podobieństwa, z dalszej analizy odrzucono nieruchomości, co do których istniało ryzyko zawarcia w warunkach nierynkowych oraz te, które znacznie różniły się od przedmiotu wyceny. W zbiorze pozostały 4 transakcje, które w największym stopniu spełniały kryteria podobieństwa.
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na upływ czasu:	Ceny transakcyjne łączne przy przyjęciu braku zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 120 000,00 zł – 160 000,00 zł.
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:	Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku. Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja i otoczenie, powierzchnia gruntu, standard i stan techniczny budynku mieszkalnego, warunki użytkowe terenu, dojazd i dostępność mediów, dodatkowa powierzchnia gospodarcza, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, forma władania gruntem, technologia budowy budynku mieszkalnego, funkcja budynku i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając

	zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak: forma władania gruntem, technologia budowy budynku mieszkalnego, funkcja budynku. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jedną z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest standard i stan techniczny budynku mieszkalnego. Determinuje on, czy trzeba po zakupie ponieść dodatkowe nakłady na jego poprawę. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15% rozstępu przedziału cen. Istotne są też dojazd i dostępność mediów, a ich łączny wpływ oszacowano na 15%. Polacy coraz chętniej wybierają gminy ościenne wielkich miast z racji tańszych kosztów życia, lecz dalej to owe duże miasta zapewniają w dużym stopniu miejsca pracy. Uzbrojenie nieruchomości też jest ważne, bo czym więcej istniejących przyłączy, tym wartość w oczach nabywcy jest większa. W tym kontekście należy też zwrócić uwagę na lokalizację i otoczenie, których wypływ na wartość określono na 15%. Ponadto ważna jest powierzchnia gruntu, której wpływ oceniono na 10% rozstępu przedziału cen. Szczególnie po pandemii zaczęto doceniać istnienie własnego przydomowego ogródka, więc czym większa powierzchnia gruntu, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, tym lepiej. Ostatnimi równie ważnymi cechami są: powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oraz dodatkowe powierzchnie gospodarcze. Wpływ każdej z cech wynosi odpowiednio 15% i 10%. Model rodziny, życia i pracy przeciętnego Polaka ulega zmianie, a co za tym idzie lepiej jest, jeśli użytkowane powierzchnie są większe. Ostatnią cechą, której wpływ zauważono, są warunki użytkowe terenu. Ich wpływ na wartość wynosi najwięcej, bo 20% rozstępu przedziału cen. W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, rzeczoznawca majątkowy kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w przypadku niniejszej wyceny była cena łączna transakcyjna.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Cena łączna transakcyjna [zł]	Obręb	Pow. gruntu [m^2]	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m^2]
1.	07.10.2022	120 000,00	31	1009	58
2.	07.11.2022	140 000,00	6	840	98
3.	30.11.2022	160 000,00	14	597	62

C_{min} – ☐ C_{max} – ☐

Opis transakcji porównawczych:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie nr 31 o powierzchni gruntu 1009 m^2 zabudowanej murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 58 m^2, tak więc powierzchnia gruntu jest bardzo dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia. Dodatkowa powierzchnia gospodarcza występuje, a jej powierzchnia zabudowy wynosi 46 m^2. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz przyłącze do wody, prądu i kanalizacji, więc dojazd i dostępność mediów są dobre. Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego jest średni. Warunki użytkowe terenu są dobre. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa i rzeka Pilica w odległości około 1 km. Do centrum Tomaszowa Mazowieckiego około 6,2 km. Tak więc lokalizacja i otoczenie są korzystne.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 2 – Prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie nr 6 o powierzchni gruntu 840 m^2 zabudowanej murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 98 m^2, tak więc powierzchnia gruntu jest bardzo dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest dobra. Dodatkowa powierzchnia gospodarcza występuje, a jej powierzchnia zabudowy wynosi 70 m^2. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz przyłącze do wody, prądu i kanalizacji, więc dojazd i dostępność mediów są dobre. Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego jest średni. Warunki użytkowe terenu są średnie. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, rzeka Pilica w odległości około 200 m i tory kolejowe w odległości około 400 m. Do centrum Tomaszowa Mazowieckiego około 2,5 km. Tak więc lokalizacja i otoczenie są niekorzystne.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 3 – Prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie nr 20 o powierzchni gruntu 597 m^2 zabudowanej murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 62 m^2, tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia. Dodatkowa powierzchnia gospodarcza nie występuje. Nieruchomość ma pośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej utwardzonej płytami betonowymi oraz przyłącze do wody, prądu i kanalizacji, więc dojazd i dostępność mediów są średnie. Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego jest zły. Warunki użytkowe terenu są słabe. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, rzeka Pilica w odległości około 650 m i tory kolejowe w odległości około 200 m, a w bliskim sąsiedztwie uciążliwa działalność gospodarcza. Do centrum Tomaszowa Mazowieckiego około 3,1 km. Tak więc lokalizacja i otoczenie są niekorzystne.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmiany cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od marca 2022 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był zbliżony do 0,0%. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała stabilny poziom cen na tym lokalnym rynku. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z terenu miasta Tomaszów Mazowiecki.

9.2. Określenie wartości prawa własności działki gruntu 541 w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

cenę minimalną C_{min} = **120 000,00 zł**

cenę maksymalną C_{max} = **160 000,00 zł**

cenę średnią $C_{śr.}$ = **140 000,00 zł**

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 160\,000{,}00\text{ zł} - 120\,000{,}00\text{ zł} = 40\,000{,}00\text{ zł}$$

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Lokalizacja i otoczenie	15%	6 000,00	1	6 000,00
Powierzchnia gruntu	10%	4 000,00	1	4 000,00
Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	6 000,00	1	6 000,00
Warunki użytkowe terenu	20%	8 000,00	2	4 000,00
Dojazd i dostępność mediów	15%	6 000,00	1	6 000,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	4 000,00	1	4 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	6 000,00	1	6 000,00
Suma	**100%**	**40 000,00**		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, ich cechy przedstawiono poniżej w tabeli nr 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	31	6	14
Lokalizacja i otoczenie	niekorzystne	korzystne	niekorzystne	niekorzystne
Powierzchnia gruntu	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego	średni	średni	średni	zły
Warunki użytkowe terenu	słabe	dobre	średnie	słabe
Dojazd i dostępność mediów	ekstrapolacja (*)	dobre	dobre	średnie
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	występuje	występuje	występuje	brak
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	średnia	średnia	dobra	średnia

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „dojazd i dostępność mediów". Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną 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 dojazdu i dostępności mediów przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej utwardzonej płytami jumbo, jak również ma dostęp sieci w postaci istniejących przyłączy do 2 z 4 wymienianych mediów (tylko do wody i prądu z sieci miejskiej). Żadna z nieruchomości porównawczych nie odznaczała się podobnym dojazdem i dostępnością mediów, stąd też zaistniała konieczność ekstrapolacji tej cechy in minus.

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

Tabela 5: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	31	6	14
Lokalizacja i otoczenie	15%	6 000,00	6 000,00	-6 000,00	0,00	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	4 000,00	4 000,00	-4 000,00	-4 000,00	0,00
Standard i stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	6 000,00	6 000,00	0,00	0,00	6 000,00
Warunki użytkowe terenu	20%	8 000,00	4 000,00	-8 000,00	-4 000,00	0,00
Dojazd i dostępność mediów	15%	6 000,00	6 000,00	-9 000,00	-9 000,00	-3 000,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	4 000,00	4 000,00	0,00	0,00	4 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	6 000,00	6 000,00	0,00	-6 000,00	0,00
Suma	**100%**	**40 000,00**		**-27 000,00**	**-23 000,00**	**7 000,00**
Cena łączna transakcyjna [zł]				**120 000,00**	**140 000,00**	**160 000,00**
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				**93 000,00**	**117 000,00**	**167 000,00**
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				**125 666,67**		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 541 w obrębie 0021, położonej w miejscowości Tomaszów Mazowiecki przy ulicy Danuty 2, o powierzchni 0,0693 ha, dla potrzeb postępowania upadłościowego, została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek})/3$$

$$W_{RN} = (93\,000{,}00 \text{ zł} + 117\,000{,}00 \text{ zł} + 167\,000{,}00 \text{ zł})/3 = \mathbf{125\,666{,}67 \text{ zł}}$$ [1]

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 541 znajdującej się w obrębie 0021 o powierzchni 693 m², położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Danuty 2, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00074768/9, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu od pełnych stu złotych wynosi:

125 700 zł

słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy siedemset złotych

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

9.3 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 1/8 części w przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udziałów w wysokości 1/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicieli będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/8 części należącego do Magdaleny Stacheckiej w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów, obliczono według wzoru:

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$

$$W_U = 125\,666{,}67 \text{ zł} \times 0{,}92 = 115\,613{,}33 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/8 części w każdej z oszacowanych odrębnie działek gruntu dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/2} = W_U \times 1/8$$

$$W_{U\,1/2} = 115\,613{,}33\ zł \times 1/8 = 14\,451{,}67\ zł$$ [2]

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr 541 w obrębie 0021 o powierzchni 0,0693 ha, położonej w miejscowości Tomaszów Mazowiecki przy ul. Danuty 2, dla potrzeb postępowania upadłościowego, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

14 500 zł

słownie: czternaście tysięcy pięćset złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Tomaszów Mazowiecki w gminie Tomaszów Mazowiecki Miasto, na działce o numerze ewidencyjnym nr 541 w obrębie 0021 o powierzchni 0,0693 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

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

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0012807.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu szacunkowego oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 32 (słownie: trzydzieści dwie) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku.

STAROSTA TOMASZOWSKI

Województwo : **ŁÓDZKIE**
Powiat : **TOMASZOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI**
Obręb : **0021 21**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.650.2023

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 17.02.2023

Jednostka rejestrowa : **G.203**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
	[redacted]	Własność	1/8
		Własność	5/8
		Własność	1/8
		Własność	1/8

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
541	TOMASZÓW MAZ.; DANUTY 2	tereny mieszkaniowe	B	0.0693	0.0693	I Ns 1284/16 PT1T/00074768/9 REP.A 2213/17

Id działki: **101601_1.0021.541**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **101601_1.0021.408_BUD**

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 70.00

Adres budynku: TOMASZÓW MAZ.; DANUTY 2

Ident. działek: 101601_1.0021.541

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Razem powierzchnia działek : 0.0693 ha

Słownie : sześćset dziewięćdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 17.02.2023

Sporządził : Iwona Kozar

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty
mgr Iwona Kozar
Inspektor

17.02.2023 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Uwaga!
Informacje dla budynków o identyfikatorze powyżej 10000 stworzono wyłącznie dla potrzeb cyfryzacji. Atrybuty budynków oznaczonych numerem ewidencyjnym zaczynającym się od 10000 nie spełniają wymagań dokładnościowych i służą do celów poglądowych.

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012807

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

na okres: 23/06/2022 - 22/06/2023
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 882.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

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