

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 6 STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ,
POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI LEŚMIERZ POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 3, W
OBREMBIE 0010, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI ⁴⁶⁵⁸/₄₂₂₈₀ CZĘŚCI PRAWA
WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 60/5 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM
W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1G/00074423/8



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Data opracowania: 06 czerwca 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 6 STANOWIĄCEGO ODREBNĄ
NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI LEŚMIERZ POD NUMEREM
PORZĄDKOWYM 3, W OBRĘBIE 0010, WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI ⁴⁶⁵⁸/₄₂₂₈₀
CZEŚCI PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 60/5 ORAZ TAKIM SAMYM
UDZIAŁEM W CZEŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR
LD1G/00074423/8**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności samodzielnego (w sensie art. 2 ustawy o własności lokali) lokalu mieszkalnego nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali, t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), znajdującego się w budynku mieszkalnym parterowym postawionym na działce gruntu nr 60/5 w obrębie 0010 w Leśmierzu pod numerem porządkowym 3 (gmina Ozorków) wraz z udziałem w wysokości ⁴⁶⁵⁸/₄₂₂₈₀ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu.

Jest to lokal usytuowany na I kondygnacji (parterze) i składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc o łącznej powierzchni 46,58 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1G/00074423/8.

Zakres wyceny:

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości ⁴⁶⁵⁸/₄₂₂₈₀ części wspólnych budynku i w takiej samej części udział w prawie własności działki gruntu nr 60/5 w obrębie 0010 Leśmierz, położonych w Leśmierzu pod numerem porządkowym 3 (gmina Ozorków);
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Leśmierzu pod numerem porządkowym 3 (gmina Ozorków) wraz z udziałem w wysokości ⁴⁶⁵⁸/₄₂₂₈₀ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 60/5 w obrębie 0010 Leśmierz, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/413/2024.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Leśmierzu pod numerem porządkowym 3 (gmina Ozorków) wraz z udziałem w wysokości ⁴⁶⁵⁸/₄₂₂₈₀ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 60/5 w obrębie 0010 Leśmierz, ujawnionego w księdze wieczystej LD1G/00074423/8, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

$$W_{RL} = 142\ 000\ \text{zł}$$

słownie: sto czterdzieści dwa tysiące złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:

Operat szacunkowy nieruchomości lokalowej – Leśmierz 3/6 (gm. Ozorków)

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>06 czerwca 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>06 czerwca 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>28 maja 2024 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>28 maja 2024 roku</i>

6. *Autor operatu:* Milena Wieczorek - rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne	5
3.3 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	9
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	11
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
6.1 Wybór metodologii wyceny	16
6.2 Sposób wyceny	16
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	27
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu nr 6.
2. Rzut kondygnacji budynku wielorodzinnego.
3. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 28 maja 2024 roku.
4. Kopia wypisu z rejestru lokali z dnia 28 maja 2024 roku.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 6 stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości $^{4658}/_{42280}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 60/5 w obrębie 0010 w gminie Ozorków;
- b. położenie lokalu: miejscowość Leśmierz pod numerem porządkowym 3, gmina Ozorków, powiat zgierski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia użytkowa lokalu: 46,58 m²;
- d. usytuowanie lokalu: parter (I kondygnacja);
- e. numer księgi wieczystej nieruchomości lokalowej: LD1G/00074423/8;
- f. numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: LD1G/00074417/3.

Zakres wyceny:

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości $^{4658}/_{42280}$ części wspólnych budynku i w takiej samej części udział w prawie własności działki gruntu nr 60/5 w obrębie 0010 Leśmierz, położonych w Leśmierzu pod numerem porządkowym 3 (gmina Ozorków);
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Leśmierzu pod numerem porządkowym 3 (gmina Ozorków) wraz z udziałem w wysokości $^{4658}/_{42280}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 60/5 w obrębie 0010 Leśmierz, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/413/2024.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 15 maja 2024 roku otrzymane od syndyka masy upadłości Anny Przybylak, pana Huberta Sidowskiego, który prowadzi kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp-s/413/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) – UoWL.
3. Rozporządzenie 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.
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględzin oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 28 maja 2024 roku.
2. Uchwała nr XXXVI/272/21 Rady Gminy Ozorków z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Leśmierz.
3. Badanie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów i wypisu z rejestru lokali z dnia 28 maja 2024 roku.
4. Badanie ksiąg wieczystych nr LD1G/00074423/8 i LD1G/00074417/3 z dnia 28 maja 2024 roku.
5. Dane z portali: <https://mapa.inspire-hub.pl/#/ozorkow>; <https://zgierski.e-mapa.net/>

6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Zgierzu).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu</i>	<i>06 czerwca 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	<i>06 czerwca 2024 roku</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	<i>28 maja 2024 roku</i>
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	<i>28 maja 2024 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1G/00074423/8 (nieruchomości lokalowej):**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo łódzkie, powiat zgierski, gmina Ozorków, miejscowość Leśmierz

Ulica: ---

Numer budynku: 3

Numer lokalu: 6

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby - liczba): pokój - 2, kuchnia - 1, łazienka z ubikacją – 1, przedpokój - 1

Kondygnacja: 1,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): /0074417/

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 46,5800 m²

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

PODSTAWĄ OZNACZENIA LOKALU JEST UMOWA USTANOWIENIA I SPRZEDAŻY ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2004 ROKU REP. A NR 5797/04 SPORZĄDZONA PRZEZ NOTARIUSZA MARIUSZA WRÓBLEWSKIEGO, Z KANCELARII NOTARIALNEJ W ŁODZI (AKTA KW).

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

1. Udział związany z własnością lokalu.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: ⁴⁶⁵⁸/₄₂₂₈₀

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: LD1G/00074417/3

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 5

Rodzaj zmiany: dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. Zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownictwa wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Piotrowi (s. Piotra i Janiny) i Annie (c. Zdzisława i Stanisławy) Przybylakom, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu, nr rep. 5797/04, z dnia 2004-09-27.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD1G / 7547 / 24 / 1 - 2024-05-23, 10:18:31 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

1. Roszczenie.

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Na rzecz: Skarb Państwa – Starosta Zgierski

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Księga wieczysta nr LD1G/00074417/3 (nieruchomości gruntowej):**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 60/5

Położenie: województwo łódzkie, powiat zgierski, gmina Ozorków, miejscowość Leśmierz

Sposób korzystania: działka gruntu

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00063484/; 0,2905 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2905 ha

Budynki

Położenie: województwo łódzkie, powiat zgierski, gmina Ozorków, miejscowość Leśmierz

Numer porządkowy budynku: 3

Przeznaczenie budynku: budynek

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): nie

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek): /00063484/

Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu; numer księgi wieczystej): (...) 6; /00074423/ (...)

Urządzenia

Położenie: województwo łódzkie, powiat zgierski, gmina Ozorków, miejscowość Leśmierz

Opis: urządzenia

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

(...)

Numer udziału w prawie: 5

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: ⁴⁶⁵⁸/₄₂₂₈₀

Numer księgi wieczystej wyodrębnionego lokalu: /00074423/

Numer lokalu: 6 (...)

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

Nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z kotłowni znajdującej się na działce 60/5 oraz prawie dostępu do niej w celu konserwacji i napraw znajdujących się w niej urządzeń na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego działki nr 60/4 objętej księgą wieczystą KW 49217, obciążająca prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą.

Numer księgi nieruchomości władnącej: /00049217/

Inne informacje o nieruchomości władnącej: działka nr 60/4

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- Według ewidencji gruntów:**

Własność w udziale ^{4658/42280} we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Piotr Przybylak, Anna Przybylak.

Nr działki	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer księgi wieczystej lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Powierzchnia [ha]	
60/5	Leśmierz 3	0,2905	B – tereny mieszkaniowe	0,2905	LD1G/00074417/3

Uwaga: działka zabudowana budynkami 60/5;3 i 60/5;2.

60/5

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 28 maja 2024 r. (załącznik nr 3). Na działce nr 60/5 w obrębie 0010 Leśmierz, położonej w miejscowości Leśmierz pod numerem porządkowym 3 (gmina Ozorków), o powierzchni 0,2905 ha znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 102006_2.0010.60/5.3_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 590 m², zaś powierzchnia użytkowa lokali odrębnych wynosi 422,8 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

60/5

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 28 maja 2024 r. (załącznik nr 3). Na działce nr 60/5 w obrębie 0010 Leśmierz, położonej w miejscowości Leśmierz pod numerem porządkowym 3 (gmina Ozorków), o powierzchni 0,2905 ha znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 102006_2.0010.60/5.2_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 58 m². Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

- Według wypisu z rejestru lokali:**

Własność w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Piotr Przybylak, Anna Przybylak.

Nr lokalu	Adres	Rodzaj	Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Numer księgi wieczystej lub inne dokumenty
6	Leśmierz 3/6	mieszkalny	1	46,58	LD1G/00074423/8

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem planistycznym obowiązującym dla terenu, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny z przedmiotowym lokalem, jest Uchwała nr XXXVI/272/21 Rady Gminy Ozorków z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Leśmierz. W powyższym dokumencie planistycznym działka gruntu nr 60/5 w obrębie 0010 leży na terenie oznaczonym symbolem: 1MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2KDZ – tereny dróg zbiorczych. Ponadto na działce wyznaczone są nieprzekraczalne linie zabudowy, jak również znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150,0 m.

Mapa 1: Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://mapa.inspire-hub.pl/#/ozorkow>

„§18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MW do 9MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dla terenów 1MW i 3MW: dopuszcza się zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy i remontu istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, (...)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie lokalizacji garaży i budynków gospodarczych: (...)
 - b) na pozostałych terenach garaże i budynki gospodarcze nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od linii zabudowy nieprzekraczalnych wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: (...)
 - c) na pozostałych terenach – 30%;
 - 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna – 0,05,
 - b) maksymalna: (...)
 - dla pozostałych terenów – 0,9;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;
 - 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: (...)
 - dla pozostałych terenów – 3, przy czym dopuszcza się trzecią kondygnację wyłącznie jako poddasze,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 1MW i 3MW – 2,
 - c) pozostałych budynków – 1;
 - 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: (...)
 - dla pozostałych terenów – 12,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 1MW i 3MW – 8,0 m,
 - c) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń – 5,0 m;
 - 7) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych: (...)
 - dla pozostałych terenów – dwu spadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30°;
 - b) mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 1MW i 3MW – dachy płaskie lub dwu spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30°,
 - c) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 30°;
 - 8) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: (...)
 - dla pozostałych terenów – 11,0 m,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 1MW i 3MW – 8,0 m,
 - c) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń – 4,0 m.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego; (...)
 - 3) dla terenu 1MW:

- a) w granicach strefy technologicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ograniczenia zgodnie z §10 pkt 4,
- b) w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ograniczenia zgodnie z §10 pkt 7; (...)

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek:

- a) na terenie 1MW – 2 500,0 m², (...)

2) minimalna szerokości frontów działek:

- a) na terenie 1MW – 40,0 m, (...)

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §14.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z drogi zbiorczej 6KDZ i dróg wewnętrznych poprzez teren publicznie dostępnego samorządowego placu 2PP;

3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż dla mieszkańców: a) dla mieszkańców: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

b) dla pracowników: 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie,

c) dla klientów usług: 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Ozorków leży w województwie łódzkim. Powstała w 1973 r. w wyniku połączenia trzech Gromadzkich Rad Narodowych. Do 1975 r. należała do powiatu łęczyckiego. Od 1 stycznia 1999 roku weszła w skład powiatu zgierskiego. Gmina Ozorków jest zapleczem olbrzymiej aglomeracji łódzkiej i leży ona w północno-zachodniej części województwa łódzkiego, w dolinie rzeki Bzury. Jest to gmina typowo rolnicza. Gmina Ozorków sąsiaduje na granicy południowej i zachodniej z miastem Ozorków oraz od północy z gminami rolniczymi Łęczyca, Piątek, Góra Świętej Małgorzaty. Od wschodu z gminą Ozorków graniczy gmina Zgierz, a od zachodu gmina Parzęczew. Gmina Ozorków jest jedną z 9 jednostek samorządowych powiatu zgierskiego, oddalona niespełna 30 km na północny-zachód od stolicy województwa łódzkiego – Łodzi. Pod względem położenia geograficznego teren gminy zaliczany jest do Wyżyny Łódzkiej wchodzącej w skład Krainy Wielkich Dolin. W podziale Wyżyny Łódzkiej gmina Ozorków rozdzielona jest między Garb Łódzki i Nieckę Łęczycką.

Siedzibą organów gminy jest miasto Ozorków. Urząd Gminy mieści się w Ozorkowie przy ul. Wigury 14. Obecnie, wspólnie z Urzędem Gminy, mają tu również swoje siedziby: Rada Gminy Ozorków, Ośrodek Pomocy Społecznej w Ozorkowie.

Przez teren gminy przebiegają ważne arterie komunikacyjne:

- z północy na południe - droga krajowa nr 91 relacji Gdańsk – Cieszyn (na terenie gminy Ozorków jej długość wynosi 9,00 km),

- ze wschodu na zachód - drogi wojewódzkie: nr 469 Wróblew – Uniejów oraz 708 Ozorków – Modlna – Warszycy – Stryków – Niesułków (na terenie gminy ich długość wynosi 15,20 km).

Bardzo ważną rolę odgrywa droga nr 708, ponieważ pod Strykowem połączyła drogę krajową nr 91 z węzłem autostradowym A-1 i A-2.

Na terenie gminy Ozorków nie działają przedsiębiorstwa państwowe. Dominującą formą prawną podmiotów gospodarczych jest własność prywatna w postaci zakładów osób fizycznych i spółek cywilnych. Pod względem ilości prym wiodą jednoosobowe podmioty zajmujące się handlem obwoźnym. Kolejne to usługi transportowe, budowlane i handel detaliczny wraz z małą gastronomią. Ilość podmiotów funkcjonujących w tej sferze jest względnie stabilna. Podobną tendencję można zauważyć w przypadku podmiotów zajmujących się budownictwem, co sugeruje stabilną koniunkturę w tej branży. Formy prowadzenia działalności gospodarczej istniejące na terenie gminy Ozorków są charakterystyczne dla realizacji przedsięwzięć ekonomicznych na niewielką skalę. Działalność ta realizowana jest głównie przez podmioty niewielkie zarówno pod względem zatrudnienia, jak i kapitałowym, a rodzaje podejmowanej aktywności gospodarczej nie wymagają dużych nakładów inwestycyjnych na ich prowadzenie.

Mapa 2: Położenie gminy Ozorków na tle powiatu zgierskiego.

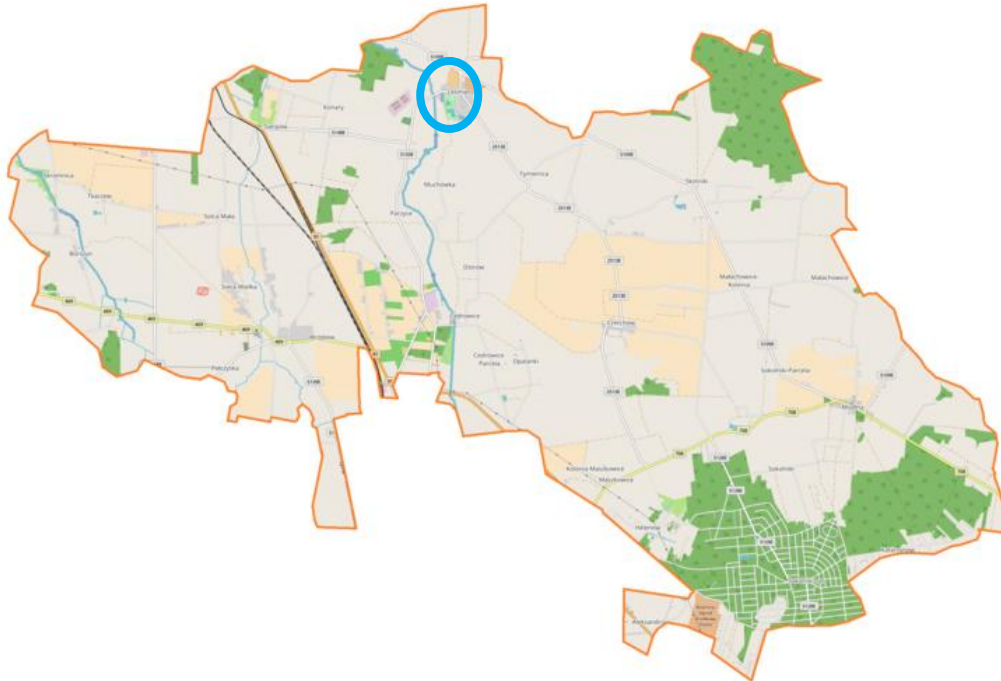


Źródło: <https://www.ug-ozorkow.pl/historia-gminy-ozorkow>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części gminy, w miejscowości Leśmierz. Do 1954 istniała gmina Leśmierz. W latach 1954–1972 wieś należała i była siedzibą władz gromady Leśmierz. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do ówczesnego województwa łódzkiego. Najstarsza wzmianka o wsi pochodzi z II połowy XIV wieku, kiedy to szlachcic Nieśmierski był właścicielem majątku rodowego Nieśmierz.

W otoczeniu budynku z przedmiotowym lokalem znajduje się składnica Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych, cmentarz, pola i rzeka Bzura.

Mapa 3: Lokalizacja budynku z przedmiotowym lokalem na terenie gminy Ozorków.



Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Plik:Ozorków_%28gmina_wiejska%29_location_map.png

Mapa 4: Bezpośrednie otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem.



Źródło: <https://zgierski.e-mapa.net/>

Zdjęcia 1-7: Bezpośrednie otoczenie budynku, w którym jest wyceniany lokal, oraz dojazd.

Operat szacunkowy nieruchomości lokalowej – Leśmierz 3/6 (gm. Ozorków)



Budynek mieszkalny

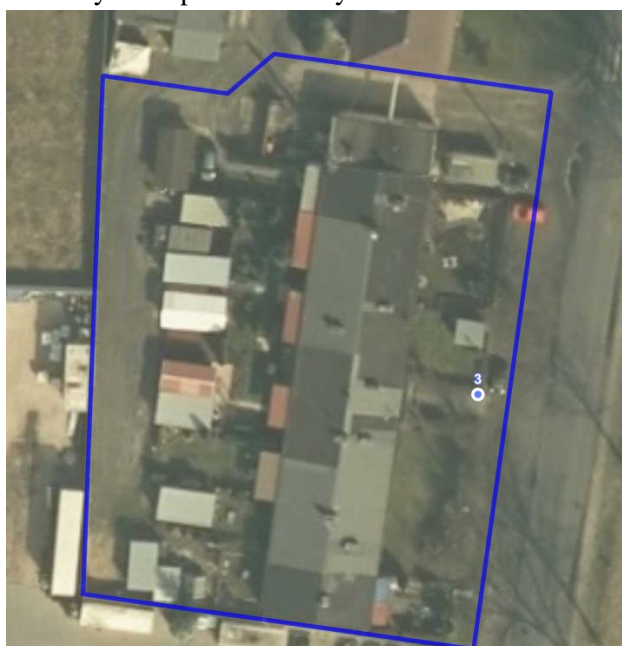
Budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, jest niepodpiwniczonym, parterowym domem mieszkalnym wielorodzinnym – wcześniej użytkowanym jako hotel robotniczy leśmierzowskiej

cukrowni. Budynek ma wykończoną elewację. Wejście jest osobne z ulicy dla każdego z lokali. Budynek ma przyłącze do wody i prądu z sieci, zaś kanalizacja i ogrzewanie są lokalne – odpowiednio szambo i kotłownia z piecem na węgiel usytuowana w budynku gospodarczym i wykorzystywana także dla sąsiedniego budynku wielorodzinnego.

Zgodnie z udostępnioną dokumentacją z inwentaryzacji architektoniczno-konstrukcyjnej budynku hotelu oznaczonego nr „A” w Leśmierzu z czerwca 1976 r. stropy są drewniane (docieplone supremą i płytami pilśniowymi), a dach kryty papą. Tynki są wapienne. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wybudowano z bloków żwirowo-cementowych.

Teren wokół budynku jest indywidualnie zagospodarowany przez właścicieli poszczególnych lokali w obszarach znajdujących się przy ich lokalach na zasadzie umownego podziału i możliwości wyłącznego korzystania z części wspólnych, lecz ta kwestia nie jest uregulowana w księdze wieczystej. Nieruchomość gruntowa leży przy asfaltowej drodze publicznej. Dojazd odbywa się od zaplecza nieruchomości po nawierzchni gruntowej.

Mapa 5: Usytuowanie budynku z przedmiotowym lokalem na działce ewidencyjnej nr 60/5.



Źródło: <https://zgierski.e-mapa.net/>

Zdjęcia 8-11: Budynek mieszkalny z zewnątrz.





Opis lokalu mieszkalnego:

Kondygnacja: I (parter)

Numer lokalu: 6

Struktura lokalu: według danych z księgi wieczystej składa się on z 2 pokoiów, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc – rozkład pomieszczeń przejściowy

Powierzchnia użytkowa: według danych z księgi wieczystej oraz rejestru lokali wynosi 46,58 m²

Ekspozycja okien: wschód

Opis wykończenia lokalu:

Rzeczoznawcy majątkowemu przedmiotowy lokal został udostępniony do czynności oględzin. Upadła udostępniła wymagane dokumenty. Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu nr 6 stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Wyceniany lokal ma stolarkę okienną PCV. Drzwi wejściowe stalowe w okleinie drewnopodobnej. Drzwi wewnętrzne płycinowe. W kuchni ściany pomalowane na gładko z elementami glazury, na podłodze terakota. W pokojach ściany pomalowane na gładko, na podłodze w jednym z nich panele, zaś w drugim wykładzina z tworzywa sztucznego. W przedpokoju ściany pomalowane na gładko, na podłodze panele oraz szafa w zabudowie (pełniąca funkcję spiżarni/schowka). W łazience glazura i terakota, wanna nie jest zabudowana.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”

6.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem 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.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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

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

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały lokale stanowiące odrębną nieruchomość z obrębu P-1 w Łodzi o podobnych parametrach użytkowych.

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

- standard wykończenia lokalu mieszkalnego,
- kondygnacja,
- powierzchnia lokalu;
- otoczenie;
- liczna izb

Wpływ takich cech, jak:

- funkcja lokalu (główna funkcja mieszkaniowa),
- rynek (wtórny),
- lata budowy oraz konstrukcja budynków;
- lokalizacja (Leśmierz),

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

Analiza porównawcza

Do oszacowania przedmiotu wyceny konieczne jest podanie cech różnicujących nieruchomości porównawcze oraz ich stanów. Dane te są przedstawione w Tabeli 1, poniżej. Tu podkreślam, że cechy te nie mają charakteru uniwersalnego i zależą od zbioru nieruchomości porównawczych.

Tabela 1: Opis cech rynkowych z przypisaniem każdej z cech stopni (grupy) w skali wartości.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	Przeciętny	Lokal mieszkalny zadbanej gospodarką remontową wykonywaną na bieżąco. Lokal niewymagający nakładów na remont, lecz jedynie odświeżenia.
		Niski	Lokal wymagający znacznych nakładów na remont.
2	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z przedziału 40-50 m ² .
		Dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z przedziału 51-60 m ² .
3	Otoczenie	Korzystne	Budynek z przedmiotowym lokalem usytuowany w części

Operat szacunkowy nieruchomości lokalowej – Leśmierz 3/6 (gm. Ozorków)

			centralnej miejscowości z dostępem do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego oraz o zwartej zabudowie w sąsiedztwie.
		Średnie	Budynek z przedmiotowym lokalem usytuowany na terenach obrzeżnych miejscowości z dala od podstawowego zaplecza, na terenach o słabej intensywności zabudowy, w sąsiedztwie głównie terenów niezabudowanych oraz uciążliwościami sąsiedztwa bezpośredniego.
4	Kondygnacja	Średnia	Lokal usytuowany na 1 piętrze.
		Zła	Lokal usytuowany na parterze.
5	Liczba izb	Bardzo dobra	Lokal 3 pokojowy
		Dobra	Lokal 2 pokojowy
		Średnia	Lokal 1 pokojowy

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wybrany obszar geograficzny:	Leśmierz																								
Okres badania cen transakcyjnych:	Ostatnie 24 miesiące do dnia oszacowania.																								
Tren zmian cen:	<p>Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie na obszarze poddanym badaniu wśród transakcji kupna sprzedaży lokali mieszkalnych nie zanotowano mierzalnego trendu zmiany cen, co zaprezentowano na wykresie nr 1. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.</p> <div data-bbox="478 705 1444 1288" style="text-align: center;"> <p>Trend zmian cen lokale mieszkalne Leśmierz 05.2022 - 05.2024</p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <caption>Dane do wykresu: Trend zmian cen lokale mieszkalne Leśmierz</caption> <thead> <tr> <th>Data</th> <th>Cena (zł)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>19.05.2022</td><td>2 500,00</td></tr> <tr><td>27.08.2022</td><td>2 100,00</td></tr> <tr><td>05.12.2022</td><td>3 500,00</td></tr> <tr><td>15.03.2023</td><td>4 200,00</td></tr> <tr><td>23.06.2023</td><td>3 400,00</td></tr> <tr><td>01.10.2023</td><td>2 100,00</td></tr> <tr><td>09.01.2024</td><td>1 800,00</td></tr> <tr><td>01.10.2023</td><td>4 400,00</td></tr> <tr><td>09.01.2024</td><td>3 800,00</td></tr> <tr><td>09.01.2024</td><td>2 500,00</td></tr> <tr><td>09.01.2024</td><td>2 900,00</td></tr> </tbody> </table> </div>	Data	Cena (zł)	19.05.2022	2 500,00	27.08.2022	2 100,00	05.12.2022	3 500,00	15.03.2023	4 200,00	23.06.2023	3 400,00	01.10.2023	2 100,00	09.01.2024	1 800,00	01.10.2023	4 400,00	09.01.2024	3 800,00	09.01.2024	2 500,00	09.01.2024	2 900,00
Data	Cena (zł)																								
19.05.2022	2 500,00																								
27.08.2022	2 100,00																								
05.12.2022	3 500,00																								
15.03.2023	4 200,00																								
23.06.2023	3 400,00																								
01.10.2023	2 100,00																								
09.01.2024	1 800,00																								
01.10.2023	4 400,00																								
09.01.2024	3 800,00																								
09.01.2024	2 500,00																								
09.01.2024	2 900,00																								
Zakres cenowy:	<p>Na lokalnym rynku zaobserwowano umiarkowany poziom obrotu lokalami mieszkalnymi zarówno na terenach budynków po pracowniczych jak i kamienicach miejskich. Nieco większy obrót zaobserwowano na terenach osiedli budowanych w technologii wielkopłytkowej w latach późniejszych w blokach typowych 5 kondygnacyjnych. Zakres cenowy przyjętego zbioru cen transakcyjnych po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz nieporównywalnych, po korekcie cen z uwagi na upływ czasu wygląda następująco:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cena średnia – 3 000,87 zł/m²; • cena minimalna skorygowana – 2 535,46 zł/m²; • cena maksymalna skorygowana – 3 390,21 zł/m². 																								
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości, co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy</p>																								

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 standard wykończenia lokalu mieszkalnego, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, liczba izb, kondygnacja, otoczenie, funkcja lokalu, rynek, rok oddania budynku z przedmiotowym lokalem, wysokość budynku, lokalizacja, otoczenie, powierzchnie przynależne 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: funkcja lokalu, rynek, lata budowy, wysokość budynku (budynki niskie), lokalizacja, dostępność komunikacyjna, dostępność mediów i infrastruktury technicznej, kondygnacja, powierzchnie przynależne.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest standard wykończenia lokalu mieszkalnego. Istotne jest dla nabywcy, czy po zakupie będzie musiał poświęcić dodatkowe środki pieniężne na jego remont. Lokale wykończone w nowocześniejszy sposób cechują się wyższymi cenami jednostkowymi transakcyjnymi. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych, wpływ cechy otoczenie wyniósł aż 45%. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest liczba izb oraz powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że zmieniający się model rodziny i formy pracy (uwzględniając trendy utrzymujące się po pandemii koronawirusa) wpływa na potrzeby mieszkaniowe Polaków. Zyskująca popularność praca zdalna często wymaga wydzielenia w mieszkaniu osobnej przestrzeni o funkcji biurowej. Tak więc im więcej pomieszczeń, tym lepiej, stąd wpływ cechy „liczba izb” jest na poziomie 10%. Z kolei czym mniejsza powierzchnia użytkowa mieszkania, tym jest ono szybciej zbywalne na rynku (co jest zjawiskiem pożądanym), stąd wpływ cechy „powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego” wynosi 10%. Jednocześnie istotną z punktu widzenia nabywców jest również cecha „otoczenie” – 20%, a także usytuowanie lokalu na poszczególnej kondygnacji – 15%.

W praktyce, budując model nieruchomości porównywalnych, wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, rzeczoznawca majątkowy kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.

Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku nieruchomości lokalowych z rynku wtórnego o funkcji mieszkalnej z obrębu P-1 zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości lokalowych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności. Jednostką porównawczą w tym przypadku była cena jednostkowa transakcyjna.

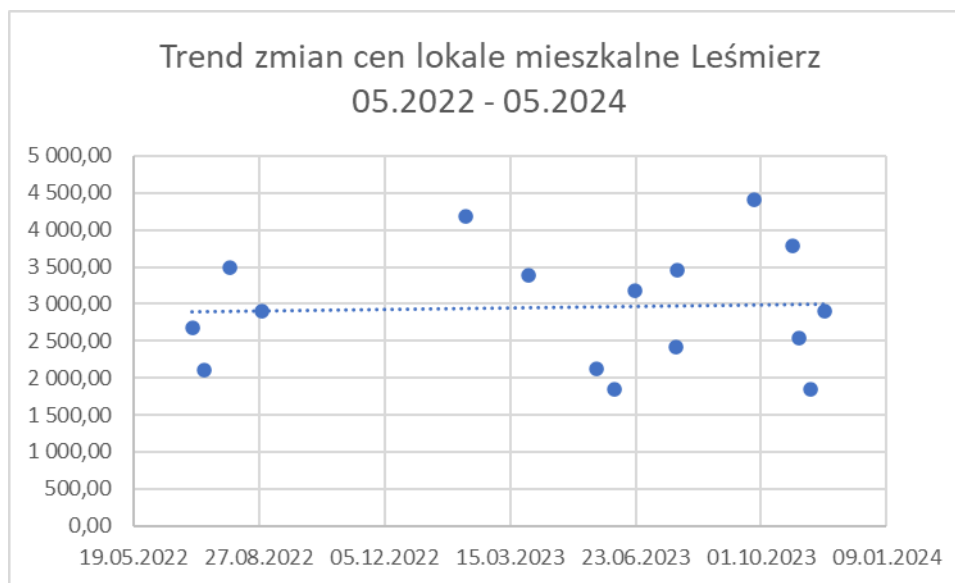
Tabela 2: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej z rynku wtórnego.

Data transakcji	Obręb	Pow. Użytkowa lokalu [m2]	Cena 1m2 pu (netto) [zł]	Program użytkowy	Kondygnacja	Piętro	Otoczenie	Stan techniczny standard wykończenia
31.10.2023	Leśmierz	56,40	2 535,46	pokój:3,kuchnia:1,łazienka z wc:1,przedpokój:1	1	parter	<i>średnie (tereny obrzeżne miejscowości)</i>	<i>niski (lokal do remontu)</i>
21.11.2023	Leśmierz	47,30	2 896,41	pokój:2,kuchnia:1,łazienka:1,pomieszczenie gospodarcze:1	1	parter	<i>korzystne (tereny centralne miejscowości w zwartej zabudowie)</i>	<i>niski (lokal do remontu)</i>
22.06.2023	Leśmierz	42,12	3 181,39	pokój:1,kuchnia:1,łazienka:1	2	1 piętro	<i>korzystne (tereny centralne miejscowości w zwartej zabudowie)</i>	<i>średni (lokal do odświeżenia)</i>
30.03.2023	Leśmierz	45,13	3 390,21	pokój:3,kuchnia:1,łazienka:1,przedpokój:1	2	1 piętro	<i>średnie (tereny obrzeżne miejscowości)</i>	<i>średni (lokal do odświeżenia)</i>

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie na obszarze poddanym badaniu wśród transakcji kupna sprzedaży lokali mieszkalnych nie zanotowano mierzalnego trendu zmiany cen, co zaprezentowano na wykresie nr 1. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy cen nieruchomości.

8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną. Wybrano cenę jednostkową, bowiem rynek nieruchomości lokalowych jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę wpierrw na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Za tym idzie fakt, że mniejsze lokale należą do szybciej zbywalnych na rynku. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

cenę transakcyjną jednostkową minimalną $C_{\min} = 2\,535,46 \text{ zł}$

cenę transakcyjną jednostkową maksymalną $C_{\max} = 3\,390,21 \text{ zł}$

cenę transakcyjną jednostkową średnią $C_{\text{sr}} = 3\,000,87 \text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3\,390,21 \text{ zł} - 2\,535,46 \text{ zł} = 854,75 \text{ zł}$$

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

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	45%	384,64	1	384,64
Kondygnacja	15%	128,21	1	128,21
Powierzchnia lokalu	10%	85,48	1	85,48
Liczba izb	10%	85,48	2	42,74
Otoczenie	20%	170,95	1	170,95
Suma	100%	854,75		

Do porównań przyjęto cztery transakcje nieruchomościami podobnymi, a ich cechy przedstawiono poniżej w tabeli 4.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Leśmierz	Leśmierz	Leśmierz	Leśmierz
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	przeciętny	niski	niski	przeciętny	przeciętny
Kondygnacja	zła	zła	zła	średnia	średnia
Powierzchnia lokalu	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Liczba izb	dobra	bardzo dobra	dobra	średnia	bardzo dobra
Otoczenie	średnie	średnie	korzystne	korzystne	średnie

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

Tabela 5: Określenie wartości wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Leśmierz	Leśmierz	Leśmierz	Leśmierz
Stan techniczny i standard wykończenia lokalu	45%	384,64	384,64	384,64	384,64	0,00	0,00
Kondygnacja	15%	128,21	128,21	0,00	0,00	-128,21	-128,21
Powierzchnia lokalu	10%	85,48	85,48	85,48	0,00	0,00	0,00
Liczba izb	10%	85,48	42,74	-42,74	0,00	42,74	-42,74
Otoczenie	20%	170,95	170,95	0,00	-170,95	-170,95	0,00
Suma	100%	854,75		427,38	213,69	-256,43	-170,95
Cena 1 mkw lokalu [zł]				2 535,46	2 896,41	3 181,39	3 390,21
Cena 1 mkw lokalu z uwzględnieniem poprawki [zł]				2 962,84	3 110,10	2 924,97	3 219,26
Powierzchnia użytkowa lokalu [mkw]				46,58			
Wartość prawa własności 1 mkw prawa własności do lokalu [zł]				3 054,29			
Wartość prawa własności nieruchomości [zł]				142 268,80			

Wartość rynkową prawa własności prawa własności lokalu nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w miejscowości Leśmierz pod numerem porządkowym 3, w obrębie 0010, wraz z udziałem w wysokości 4658/42280 części prawa własności działki gruntu nr 60/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku, księga wieczysta nr LD1G/00074423/8, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została obliczona według wzoru:

$$W_{1m^2} = (2\,962,84 \text{ zł} + 3\,110,10 \text{ zł} + 2\,924,97 \text{ zł} + 3\,219,26 \text{ zł})/4 = 3\,054,29 \text{ zł}$$

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

$$W_{RN} = 3\,054,29 \text{ zł} \times 46,58 = 142\,268,80 \text{ zł}^1$$

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.

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności prawa własności lokalu nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w miejscowości Leśmierz pod numerem porządkowym 3, w obrębie 0010, wraz z udziałem w wysokości 4658/42280 części prawa własności działki gruntu nr 60/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku, księga wieczysta nr LD1G/00074423/8, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

142 000 zł

słownie: sto czterdzieści dwa tysiące złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Takie cechy różnicujące takie, jak funkcja lokalu, rynek, rok oddania budynku z przedmiotowym lokalem, wysokość budynku, lokalizacja, dostępność komunikacyjna, dostępność mediów i infrastruktury technicznej, kondygnacja, powierzchnie przynależne zostały wyeliminowane na etapie doboru nieruchomości porównawczych, o czym napisano w pkt. 6.2.
2. W świetle analizowanych transakcji porównawczych dobranych pod kątem przedmiotu wyceny otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.
3. Przy wycenie prawa odrębnej własności lokalu nr 6 położonego w budynku w miejscowości Leśmierz pod numerem porządkowym 3, do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do nieruchomości lokalowych z terenu miejscowości Leśmierz, których stan prawidłowo odzwierciedla wartość podobnych praw. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
4. Wartość rynkowa prawa własności prawa własności lokalu nr 6 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w miejscowości Leśmierz pod numerem porządkowym 3, w obrębie 0010, wraz z udziałem w wysokości 4658/42280 części prawa własności działki gruntu nr 60/5 oraz takim samym udziałem w częściach wspólnych budynku, księga wieczysta nr LD1G/00074423/8, wyznaczona dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca, wynosi:

142 000 zł

słownie: słownie: sto czterdzieści dwa tysiące złotych

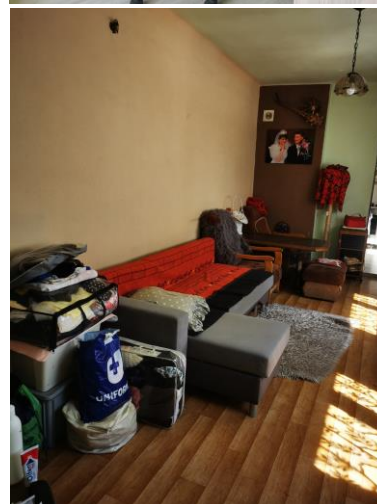
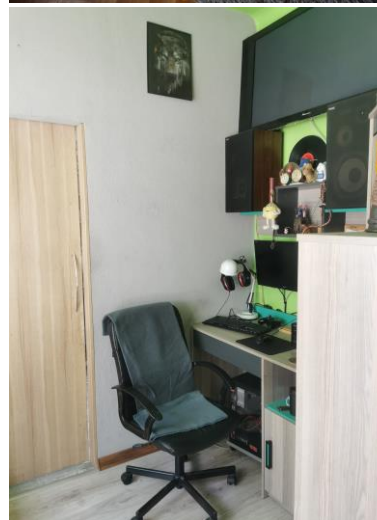
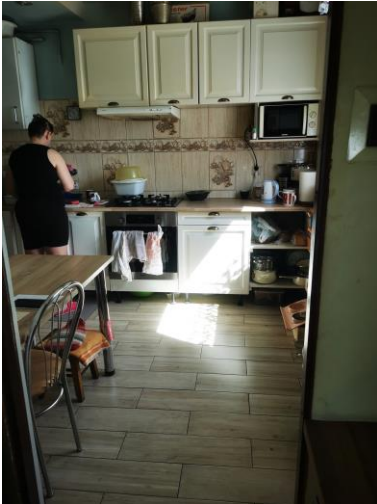
5. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości porównywalnych z porównywalnej lokalizacji z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

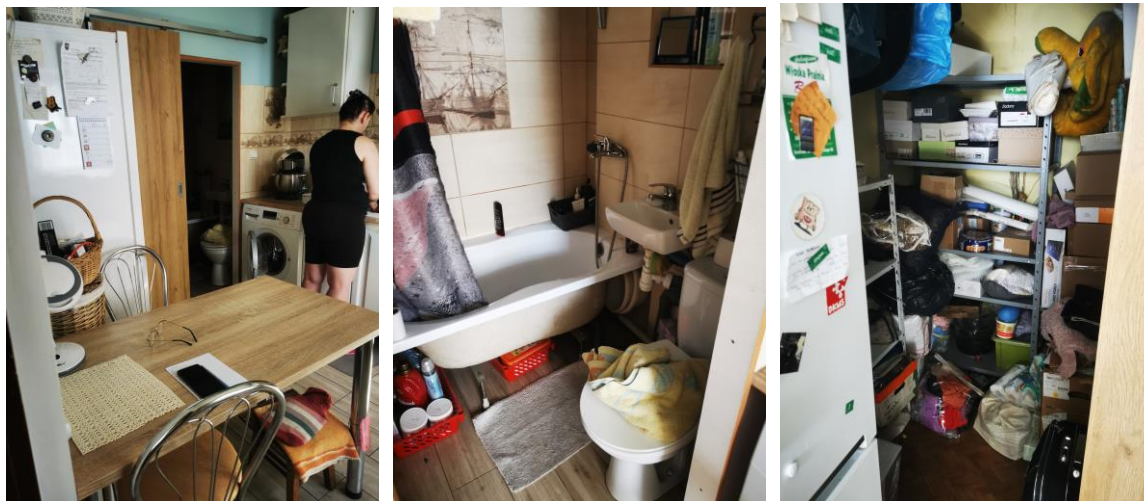
1. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 06 czerwca 2024 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 28 maja 2024 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
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 majątkowemu 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 operatu szacunkowego 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 niniejszego operatu 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 PZU S.A. SRM0014747.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu 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 hipotecznych nieruchomości.
12. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

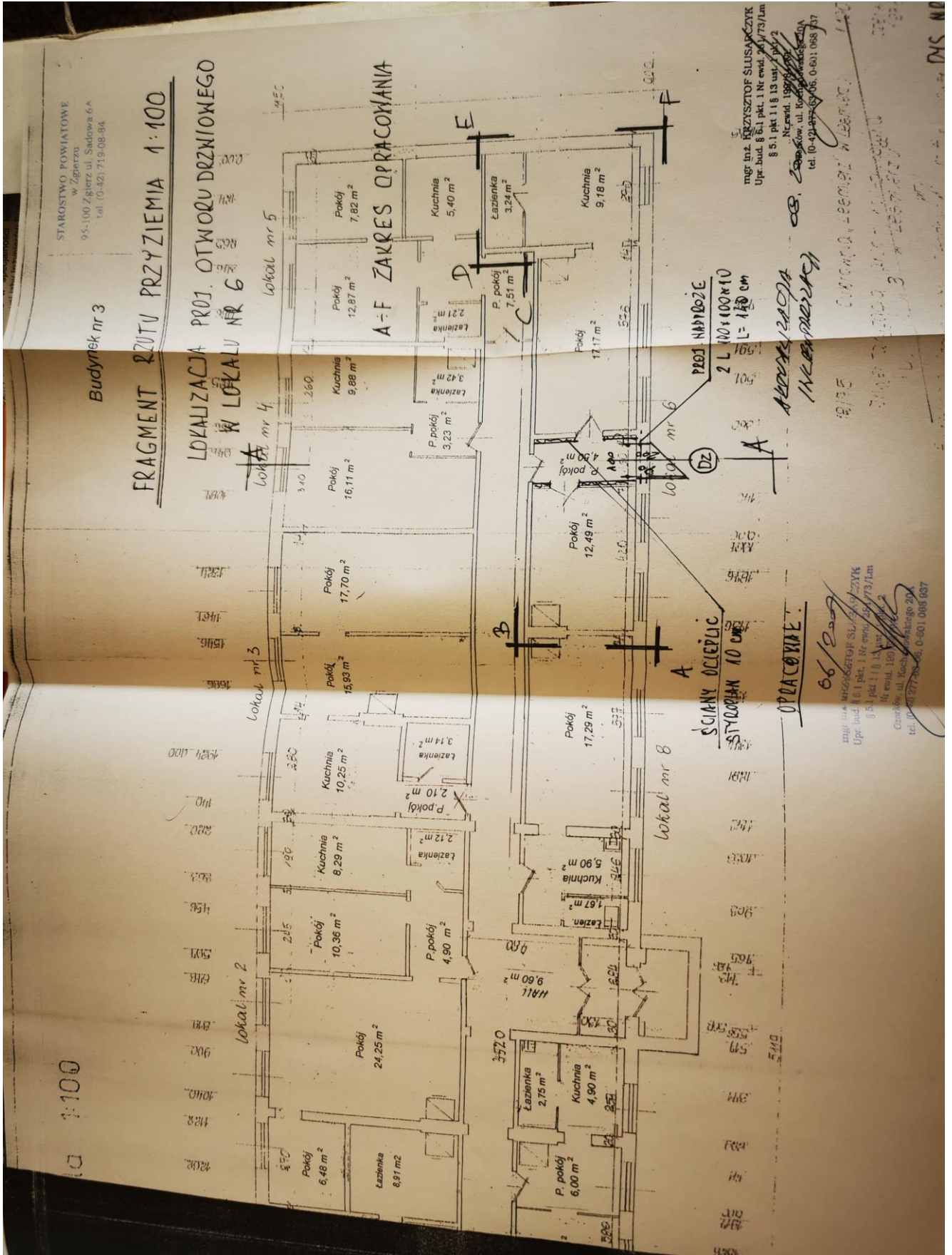
Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu nr 6.



Operat szacunkowy nieruchomości lokalowej – Leśmierz 3/6 (gm. Ozorków)



Załącznik nr 2: Rzut kondygnacji budynku wielorodzinnego.



Załącznik nr 3: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 28 maja 2024 roku.

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru 95-100 Zgierz, ul. Długa 49 tel. 42 2888368, fax. 42 7190263 (nazwa organu wydającego dokument)		Województwo: łódzkie Powiat: zgierski Jednostka ewidencyjna: 102006_2, Ozorków - obszar wiejski Obręb ewidencyjny: 0010, Leśmierz															
UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW sporządzono dnia: 28-05-2024 11:50:36																	
Nr jednostki rejestrowej: G59																	
Osoby: 1 UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Udział Forma władania</th> <th>Dane osoby fizycznej / instytucji</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>wspólność ustawowa 4658/42280 współwłasność</td> <td>Przybylak Piotr (Piotr, Janina) PESEL: 69092811554 adres: Leśmierz 3/6, 95-035 Leśmierz Przybylak Anna (Zdzisław, Stanisława) PESEL: 70072510723 adres: Leśmierz 3/6, 95-035 Leśmierz</td> </tr> </tbody> </table>		Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji	wspólność ustawowa 4658/42280 współwłasność	Przybylak Piotr (Piotr, Janina) PESEL: 69092811554 adres: Leśmierz 3/6, 95-035 Leśmierz Przybylak Anna (Zdzisław, Stanisława) PESEL: 70072510723 adres: Leśmierz 3/6, 95-035 Leśmierz												
Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji																
wspólność ustawowa 4658/42280 współwłasność	Przybylak Piotr (Piotr, Janina) PESEL: 69092811554 adres: Leśmierz 3/6, 95-035 Leśmierz Przybylak Anna (Zdzisław, Stanisława) PESEL: 70072510723 adres: Leśmierz 3/6, 95-035 Leśmierz																
Działki ewidencyjne: 1																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Numer działki Identyfikator</th> <th rowspan="2">Adres</th> <th rowspan="2">Powierzchnia [ha]</th> <th colspan="2">Użytek i klasa bonitacyjna</th> <th rowspan="2">Nr KW lub inne dokumenty</th> </tr> <tr> <th>Oznaczenie</th> <th>Pow. [ha]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60/5 102006_2.0010.60/5</td> <td>Leśmierz 3</td> <td>0.2905</td> <td>B</td> <td>0.2905</td> <td>LD1G/00074417/3</td> </tr> </tbody> </table>		Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty	Oznaczenie	Pow. [ha]	60/5 102006_2.0010.60/5	Leśmierz 3	0.2905	B	0.2905	LD1G/00074417/3		
Numer działki Identyfikator	Adres				Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty									
		Oznaczenie	Pow. [ha]														
60/5 102006_2.0010.60/5	Leśmierz 3	0.2905	B	0.2905	LD1G/00074417/3												
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 60/5,3, 60/5,2.																	
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.2905	ha														
Słownie:		dwa tysiące dziewięćset pięć metrów kwadratowych															
Oznaczenia użytków i klas																	
B - Tereny mieszkaniowe																	
Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2																	
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Identyfikator</td> <td>102006_2.0010.60/5.3_BUD</td> <td>Kondygnacje nadziemne: 1</td> </tr> <tr> <td>Działka</td> <td>102006_2.0010.60/5</td> <td>Kondygnacje podziemne: 0</td> </tr> <tr> <td>Adres</td> <td>Leśmierz 3</td> <td>Powierzchnia zabudowy [m²]: 590</td> </tr> <tr> <td>Rodzaj wg KST</td> <td>budynki mieszkalne</td> <td>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: 422.8 Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -</td> </tr> </tbody> </table>		Identyfikator	102006_2.0010.60/5.3_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1	Działka	102006_2.0010.60/5	Kondygnacje podziemne: 0	Adres	Leśmierz 3	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 590	Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 422.8 Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -				
Identyfikator	102006_2.0010.60/5.3_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1															
Działka	102006_2.0010.60/5	Kondygnacje podziemne: 0															
Adres	Leśmierz 3	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 590															
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: 422.8 Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -															
Uwagi: -																	
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Identyfikator</td> <td>102006_2.0010.60/5.2_BUD</td> <td>Kondygnacje nadziemne: 1</td> </tr> <tr> <td>Działka</td> <td>102006_2.0010.60/5</td> <td>Kondygnacje podziemne: 0</td> </tr> <tr> <td>Adres</td> <td>-</td> <td>Powierzchnia zabudowy [m²]: 58</td> </tr> <tr> <td>Rodzaj wg KST</td> <td>pozostałe budynki niemieszkalne</td> <td>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -</td> </tr> </tbody> </table>		Identyfikator	102006_2.0010.60/5.2_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1	Działka	102006_2.0010.60/5	Kondygnacje podziemne: 0	Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 58	Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -				
Identyfikator	102006_2.0010.60/5.2_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1															
Działka	102006_2.0010.60/5	Kondygnacje podziemne: 0															
Adres	-	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 58															
Rodzaj wg KST	pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -															
Uwagi: -																	
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142) w związku z art. 40 b ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.)																	
Sporządził(a): Violetta Kordowska																	
		Z up. STAROSTY Violetta Kordowska GEOD. I KAT. 28-05-2024 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)															

Załącznik nr 4: Kopia wypisu z rejestru lokali z dnia 28 maja 2024 roku.

Znak sprawy: GK.6621.4192.2024.VK

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
95-100 Zgierz, ul. Długa 49
tel. 42 2888368, fax. 42 7190263

Województwo: łódzkie
Powiat: zgierski
Jednostka ewidencyjna: 102006_2, Ozorków - obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: 0010, Leśmierz

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU LOKALI
sporządzono dnia: 28-05-2024 11:47:48

Nr jednostki rejestrowej: L6

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Przybylak Piotr (Piotr, Janina) PESEL: 69092811554 adres: Leśmierz 3/6, 95-035 Leśmierz Przybylak Anna (Zdzisław, Stanisława) PESEL: 70072510723 adres: Leśmierz 3/6, 95-035 Leśmierz

Lokale: 1

Nr lokalu Identyfikator	Adres	Rodzaj	Kondy- gnacja	Pow. użytkowa [m ²]	Nr KW lub inne dokumenty
6 102006_2.0010.60/5.3_BUD.6_LOK	Leśmierz 3/6	mieszkalny	1	46.58	LD1G/00074423/8

Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m²]: -
Pomieszczenia przynależne: -

.....
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz.2142) w związku z art. 40 b ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. STAROSTY
Violetta Kordowska
GEODETA

Sporządził(a): Violetta Kordowska



2024-05-28
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

Załącznik nr 4: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014747

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: 23/06/2023 - 22/06/2024
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 781.00 PLN



Lidia Machalska
Główny Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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