

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej
oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów
gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie

Wykonawca:

Rzecznawca Majątkowy
mgr Karolina Kwarta
nr uprawnień 6402



K. Kwarta

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Karolina Kwarta
Gowarzędów 97, 97-540 Gidle
NIP 772 230 13 64 REGON 362189623
tel. 697 541 731 e-mail: kkkwarta@vp.pl

Gowarzędów, 22.04.2022r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, zlokalizowana w miejscowości Eminów pod numerem 22B.

Nieruchomość gruntowa oznaczona jest w ewidencji gruntów jako grunty orne RV o powierzchni 0,0471 ha i grunty orne RVI o powierzchni 0,0639 ha, co daje razem powierzchnię 0,1110 ha. Zgodnie ze stanem faktycznym przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym - domem letniskowym, wolnostojącym, jednokondygnacyjnym, o konstrukcji drewnianej, krytym dachem jednospadowym, krytym papą, o powierzchni zabudowy 51,00 m², wybudowanym najprawdopodobniej w roku 1994. Budynek jest niezewidencjonowany, nie ma dla niego założonej kartoteki budynków oraz nie jest naniesiony na mapy w Starostwie Powiatowym w Tomaszowie Mazowieckim. Ponadto, nieruchomość jest ogrodzona, zieleń urządzona.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi własność Marka Dłużyńskiego, syna Tadeusza i Weroniki, zam. Jaracza 38, Łódź - udział we własności 1/2 oraz Teresy Komar, córki Tadeusza i Weroniki, zam. Tomaszewicza 4m26, Łódź - udział we własności 1/2.

Dla nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim, księga wieczysta numer PT1T/00034401/7.

2. Cel wyceny:

określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w tym udziału 1/2 w tym prawie, przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania, pod warunkiem potwierdzenia legalności lub zalegalizowania budynku, którym jest zabudowana, dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Wartość rynkową przedmiotu wyceny określono w wysokości:

134 000,00 zł. (słownie: sto trzydzieści cztery tysiące złotych)

- w tym udział 1/2: 67 000,00 zł. (słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych)

4. Wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości określono:

według stanu na dzień 04.04.2022r. oraz według poziomu cen na dzień 22.04.2022r.

5. Data sporządzenia operatu:

22.04.2022r.

Operat sporządziła:

Karolina Kwarta
Rzecznawca Majątkowy
numer uprawnień 6402



Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego	2
Spis treści	3
I. Przedmiot i zakres wyceny	4
II. Cel wyceny	5
III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	5
1. Podstawa formalna wyceny	5
2. Podstawy materialno – prawne wyceny	5
3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych	6
IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	7
1. Data sporządzenia wyceny	7
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	7
3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	7
4. Data dokonania oględzin nieruchomości	7
V. Opis i określenie stanu nieruchomości	8
1. Stan prawny nieruchomości	8
2. Opis nieruchomości	12
VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości	13
VII. Przedstawienie sposobu wyceny	14
1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	14
VIII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	16
1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości	16
2. Charakterystyka lokalnego rynku oraz wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	20
IX. Określenie wartości nieruchomości	21
1. Określenie wag cech rynkowych	21
2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych	22
3. Określenie wartości przedmiotu wyceny	24
X. Wynik końcowy wyceny	26
XI. Klauzule i ustalenia dodatkowe	27
XII. Załączniki	28

I. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, zlokalizowana w miejscowości Eminów pod numerem 22B.

Nieruchomość gruntowa oznaczona jest w ewidencji gruntów jako grunty orne RV o powierzchni 0,0471 ha i grunty orne RVI o powierzchni 0,0639 ha, co daje razem powierzchnię 0,1110 ha. Zgodnie ze stanem faktycznym przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny - domem letniskowym, wolnostojącym, jednokondygnacyjnym, o konstrukcji drewnianej, krytym dachem jednospadowym, krytym papą, o powierzchni zabudowy 51,00 m², wybudowanym najprawdopodobniej w roku 1994. Budynek jest niezewidencjonowany, nie ma dla niego założonej kartoteki budynków oraz nie jest naniesiony na mapy w Starostwie Powiatowym w Tomaszowie Mazowieckim. Konieczne jest potwierdzenie legalności lub legalizacja budynku, którym zabudowana jest nieruchomość. Ponadto, nieruchomość jest ogrodzona, zieleń urządzona.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa stanowi własność Marka Dłużyńskiego, syna Tadeusza i Weroniki, zam. Jaracza 38, Łódź - udział we własności 1/2 oraz Teresy Komar, córki Tadeusza i Weroniki, zam. Tomaszewicza 4m26, Łódź - udział we własności 1/2.

Dla nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim, księga wieczysta numer PT1T/00034401/7.

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w tym udziału 1/2 w tym prawie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, zlokalizowanej w miejscowości Eminów pod numerem 22B, przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania, pod warunkiem potwierdzenia legalności lub zalegalizowania budynku, którym jest zabudowana, według stanu na dzień wizji lokalnej, tj. 04.04.2022r. oraz według cen z dnia wyceny, tj. 22.04.2022r.

II. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w tym udziału 1/2 w tym prawie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, zlokalizowanej w miejscowości Eminów pod numerem 22B, przy założeniu aktualnego sposobu użytkowania, pod warunkiem potwierdzenia legalności lub zalegalizowania budynku, którym jest zabudowana, dla potrzeb postępowania upadłościowego.

III. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

1. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy sporządzono na podstawie zlecenia Pana Bartosza Zacharka, Doradcy Restrukturyzacyjnego, numer licencji 664, ulica Piotrkowska 270/412, 90 - 361 Łódź, na rzecz firmy Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Karolina Kwarta (numer uprawnień rzeczoznawcy majątkowego: 6402) Gowarzędów 97, 97-540 Gidle, NIP 772 230 13 64.

2. Podstawy materialno – prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).
- Ustawa z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1974 nr 38 poz. 229).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, z późniejszymi zmianami).

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177, 1598, 2140, z 2022 r. poz. 655).
- Rozporządzenie Rady Ministrów, z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 555).
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP "Wartość Rynkowa" (Uchwała nr 7/03/2017 Rady Krajowej PFSRM z 27-28 marca 2017r.).

3. Źródła danych merytorycznych i metodologicznych

- Uproszczony wypis z rejestru gruntów, z dnia 18.03.2022r., wydany przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.
- Mapa zasadnicza, z dnia 22.03.2022r., wydana przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.
- Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, z dnia 12.04.2022r., wydany przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.
- Księga wieczysta numer PT1T/00034401/7.
- Akt notarialny Repertorium A NR 7485/94, z dnia 22.09.1994r., Umowa sprzedaży.
- Kopia zawiadomienia o oddaniu obiektu budowlanego do użytku, z dnia 12.12.1994r.
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 04.04.2022r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokiciny.
- Dane o cenach transakcyjnych w obrocie nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi oraz domkami letniskowymi na terenie powiatu tomaszowskiego i powiatu piotrkowskiego.
- Geoportal Powiatu Tomaszowskiego.
- System Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim.

- System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy w Rokicinach.
- Informacje uzyskane od pracowników Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim oraz w Urzędzie Gminy Rokiciny.
- R. Cymerman, A. Hopfer, *"Procedury określania wartości nieruchomości"*, Wyd. PFSRM, Warszawa 2014.
- red. J. Dydenko, *"Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe"*, Wyd. Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015.
- Pozostałe Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – pomocniczo.

IV. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

1. Data sporządzenia wyceny

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano dnia 22.04.2022r. (data sporządzenia operatu szacunkowego).

2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono na dzień 22.04.2022r. (data przyjętego poziomu cen).

3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny

Dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości uwzględniono jej stan z dnia 04.04.2022r.

4. Data dokonania oględzin nieruchomości

Oględzin przedmiotowej nieruchomości dokonano dnia 04.04.2022r.

V. Opis i określenie stanu nieruchomości

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, stanowi własność Marka Dłużyńskiego, syna Tadeusza i Weroniki, zam. Jaracza 38, Łódź - udział we własności 1/2 oraz Teresy Komar, córki Tadeusza i Weroniki, zam. Tomaszewicza 4 m 26, Łódź - udział we własności 1/2.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim, księga wieczysta numer PT1T/00034401/7.

W rejestrze gruntów oraz w księdze wieczystej przedmiotowa nieruchomość gruntowa oznaczona jest jak poniżej.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, z dnia 12.04.2022r.:

- województwo: łódzkie
- powiat: tomaszowski
- jednostka ewidencyjna: 101607_2 Rokiciny
- obręb: 0005 Eminów
- jednostka rejestrowa: G.147
- podmiot ewidencyjny: 1. Marek Dłużyński, rodzice: Tadeusz i Weronika,
zam. Jaracza 38, Łódź
2. Teresa Komar, rodzice: Tadeusz i Weronika,
zam. Tomaszewicza 4 m 26, Łódź
- charakter własności / władania: własność
własność
- udział: 1/2
1/2
- numer działki: 95/1
- położenie działki: Eminów; 22B

- opis i oznaczenie użytku: grunty orne RV
grunty orne RVI
- powierzchnia użytku [ha]: 0,0471
0,0639
- powierzchnia działki [ha]: 0,1110
- nr KW lub inny dokument własności: PT1T/00034401/7, Rep. A 7485/94

Dla nieruchomości prowadzona jest, przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim, księga wieczysta numer PT1T/00034401/7, w której na dzień badania, tj. 07.04.2022r.:

	nieruchomość gruntowa
	wzmianki
	1. DZ. KW. / PT1T / 4514 / 22 / 1 - 2022-04-05, 14:01:56 - sprostowanie oznaczenia / obszaru nieruchomości
	numer bieżący nieruchomości: 1
	działki ewidencyjne
<u>Dział I:</u>	Lp. 1.
<i>oznaczenie nieruchomości</i>	nr działki: 95/1
	położenie: województwo piotrkowskie, gmina Rokiciny, miejscowość Eminów
	sposób korzystania: działka ziemi
	obszar całej nieruchomości: 0,1110 ha
<u>Dział I SP:</u>	
<i>spis praw związanych z własnością</i>	brak wpisów
	właściciele
	Lp. 1.
	lista wskazań udziałów w prawie: 1/2
	osoba fizyczna: Teresa Komar, córka Tadeusza i Weroniki
<u>Dział II:</u>	Lp. 2.
<i>własność</i>	lista wskazań udziałów w prawie: 1/2
	osoba fizyczna: Marek Dłużyński, syn Tadeusza i Weroniki

Dział III:

*prawa, roszczenia
i ograniczenia*

Lp. 1.

numer wpisu: 2

rodzaj wpisu: *inny wpis*

treść wpisu: *postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Michała Ratuszniaka Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim w sprawie o Sygn. Akt KM 873/18 z wniosku wierzyciela Obligo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty RFI 1440 w Warszawie przeciwno dłużnikowi Markowi Dłużyńskiemu z 1/2 udziałów we własności nieruchomości przysługujących Markowi Dłużyńskiemu*

rodzaj zmiany: *dodano kolejnego wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 874/18 dot. dłużnika Marka Dłużyńskiego*

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *Obligo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty RFI 1440. z siedzibą w Warszawie*

Dział IV:

hipoteka

Lp. 1.

numer hipoteki: 1

rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

suma: *79873,50 (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt trzy 50/100) zł*

udział (numer udziału w prawie): 2

wierzytelność i stosunek prawny: *należność objęta tytułem wykonawczym - nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym*

wierzyciel hipoteczny

inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: *Obligo SPV1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Łodzi, REGON 101690104, KRS 0000484334*

Zgodnie ze stanem faktycznym przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym - domem letniskowym: wolnostojącym, jednokondygnacyjnym, o konstrukcji drewnianej, krytym dachem jednospadowym, krytym papą, o powierzchni zabudowy 51,00 m², wybudowanym najprawdopodobniej w 1994 roku. Budynek ten nie jest zewidencjonowany, nie ma założonej dla niego kartoteki budynków oraz nie jest naniesiony na mapy w Starostwie Powiatowym w Tomaszowie Mazowieckim. Widnieje jednak w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Rokiciny oraz w Systemie Informacji Przestrzennej Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim. Załącznikiem do niniejszego operatu szacunkowego jest kopia zaświadczenia o oddaniu obiektu budowlanego do użytku, z dnia 12.12.1994r., nie posiadająca jednak ani widocznej pieczętki Urzędu Gminy w Rokicinach ani potwierdzenia przyjęcia niniejszego zaświadczenia. Zarówno pracownicy Starostwa

Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim, jak również pracownicy Urzędu Gminy w Rokicinach nie potrafili w procesie wyceny jednoznacznie wyjaśnić zaistniałej sytuacji, która w związku z powyższym najprawdopodobniej wymaga potwierdzenia legalności lub zalegalizowania budynku przez właściciela.

Pozostałe dane zawarte w rejestrze gruntów oraz w księdze wieczystej są spójne i domniema się ich zgodność ze stanem faktycznym przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Wracając do legalności wybudowania budynku, którym zabudowana jest nieruchomość - przepisy prawa nie zawierają sztywnej definicji samowoli budowlanej, a ostateczna decyzja w tej kwestii należy do inspektora nadzoru budowlanego. W polskim prawie budowlanym samowola budowlana występuje wtedy, gdy obiekt został wzniesiony bez pozwolenia na budowę. Istnieją sytuacje, kiedy pozwolenie nie jest wymagane, ale wtedy najczęściej trzeba dokonać zgłoszenia prac budowlanych. O tym, kiedy trzeba mieć pozwolenie, a kiedy wystarczy jedynie zgłoszenie, stanowią przepisy prawne. Zgodnie z aktualnie obowiązującym art. 29 Ustawy Prawo budowlane *"1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa: 1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane; 1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora (...)* 16) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy: a) do 35 m², b) powyżej 35 m², ale nie więcej niż 70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych do 6 m i wysięgu wsporników do 2 m – przy czym liczba tych budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki (...)"

Brak jednak jednoznacznego potwierdzenia, kiedy przedmiotowy budynek został wybudowany. Stąd, niebagatelne znaczenie ma również fakt, że ustawa Prawo budowlane weszła w życie 1 stycznia 1995 roku, w związku z czym nie ma zastosowania dla inwestycji zakończonych przed tą datą, na co wskazuje załączona kopia zawiadomienia. W takim przypadku obowiązywałaby poprzednia ustawa – z 1974 roku, gdzie konsekwencje samowoli budowlanej mogą być nieco inne, niż te, które przewiduje aktualnie obowiązujące prawo.

W razie ewentualnej decyzji inspektora nadzoru budowlanego, potwierdzającej, że przedmiotowy budynek jest samowolą budowlaną, konieczne będzie przeprowadzenie postępowania administracyjnego, podczas którego ma miejsce sprawdzenie, czy

obiekt może zostać zalegalizowany - gdy organ nadzoru budowlanego stwierdzi wystąpienie samowoli budowlanej, zanim nałoży rozbiórkę takiego obiektu przeprowadza tzw. postępowanie legalizacyjne, czyli sprawdza, czy istnieją przesłanki ku temu, że budynek może być zalegalizowany. Nakaz rozbiórki budynku orzekany jest tylko i wyłącznie wtedy, gdy nie występują prawne możliwości jego legalizacji. Dotyczy to sytuacji, kiedy obiekt nie spełnia wymogów techniczno - budowlanych albo narusza przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego. W przeciwnym razie zazwyczaj może zostać przeprowadzona legalizacja samowoli budowlanej. Oczywiście nierozłączne jest w związku z powyższym przedłożenie wymaganych dokumentów oraz uiszczenie opłaty legalizacyjnej.

Sprzedaż samowoli budowlanej z udziałem notariusza jest praktycznie niemożliwa, stąd wymagane jest potwierdzenie legalności wybudowania budynku, którym zabudowana jest nieruchomość, lub jego legalizacja.

2. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Eminów pod numerem 22B.

W sąsiedztwie znajdują się nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i niemieszkalnymi - gospodarczymi, oraz niezabudowane działki gruntu.

Dojazd do nieruchomości drogą publiczną, gminną, utwardzoną - jezdnią o nawierzchni z masy bitumicznej.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa ma kształt prostokąta, o szerokości około 18,50 metra i głębokości około 60,00 metrów, a jej powierzchnia wynosi 0,1110 ha.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym - domem letniskowym, wolnostojącym, jednokondygnacyjnym, składającym się z dwóch części, zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela, wybudowanych w pewnych odstępach czasu. Część pierwsza jest częścią typowo mieszkalną, gdzie znajduje się pokój z kuchnią oraz pokój. Część ta ma konstrukcję drewnianą, jest częściowo ocieplona (ściany boczne), otynkowana wraz z drugą

częścią budynku z wyłączeniem elewacji frontowej, posiada elewację frontową drewnianą, kryta jest dachem jednospadowym, krytym papą, a jej powierzchnia zabudowy wynosi około 33,00 m². Druga część połączona jest z pierwszą, znajduje się w niej pomieszczenie gospodarcze, do którego wejście jest z zewnątrz, oraz łazienka, do której wejście jest z pierwszej części budynku. Druga część budynku posiada konstrukcję mieszaną: drewniano - murowaną, gdzie część murowana to głównie ogrodzeniowe płyty betonowe, jest częściowo ocieplona (ściana boczna od strony północno - wschodniej), otynkowana wraz z pierwszą częścią budynku, kryta dachem jednospadowym, krytym papą, a jej powierzchnia zabudowy wynosi około 18,00 m². Łączna powierzchnia zabudowy wynosi około 51,00 m². Budynek posiada instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną - szambo. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Wewnątrz ściany częściowo malowane, częściowo tapety ściennne, w pomieszczeniu gospodarczym surowe. Na sufitach częściowo płyty pilśniowe, częściowo panele, w pomieszczeniu gospodarczym otwarta konstrukcja dachu. Na podłogach okładzina PVC, w pomieszczeniu gospodarczym wylewka betonowa. W kuchni piec - koza kuchenna, służąca zarówno do gotowania, jak i do ogrzewania budynku. Budynek został wybudowany najprawdopodobniej w latach 80' - 90' XX wieku, prawdopodobnie przed końcem 1994 roku. Pokrycie dachu, zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela, zostało zmodernizowane w 2021 roku. Przed budynkiem znajduje się zadaszony taras. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest ogrodzona, ogrodzeniem z siatki na słupkach stalowych, z bramą i furtką stalową. Zieleni urządzona - trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów. Ponadto, na nieruchomości znajduje się studnia. Stan poszczególnych elementów zagospodarowania nieruchomości dość dobry.

VI. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Dla danego obszaru brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokiciny, przyjętym Uchwałą Nr IX/59/11 Rady Gminy Rokiciny z dnia 20 czerwca 2011 roku, przedmiotowa nieruchomość gruntowa, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, położona jest na terenach oznaczonych symbolem MNR - tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Faktyczne przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest zgodne z przeznaczeniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokiciny.

VII. Przedstawienie sposobu wyceny

1. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

W celu określenia wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przy założeniu legalizacji budynku, którym jest zabudowana, zastosowano metody prowadzące do określenia jej wartości rynkowej.

Zgodnie z artykułem 151 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami *"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"*.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, *"wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj oraz położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych"*.

Przeznaczenie wycenianej nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku MPZP - na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomości gruntowe zabudowane domami letniskowymi, podobne do nieruchomości przedmiotowej, nie są zbyt często przedmiotem obrotu na lokalnym rynku gminy Rokiciny, ani powiatu tomaszowskiego, stąd rozszerzono analizowany rynek na sąsiadujący powiat piotrkowski, gdzie oba powiaty połączone są ze sobą

atrakcją turystyczną, jaką jest Zalew Sulejowski. Takie rozszerzenie analizowanego rynku pozwoliło dobrać wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi.

Ze względu na cel wyceny, rodzaj nieruchomości oraz stan lokalnego rynku, wartość przedmiotowej nieruchomości określono wykorzystując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 pkt. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami *"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"*.

Ponadto, zgodnie z § 4 pkt. 3. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *"przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości"*.

Procedura szacowania:

1. Określenie lokalnego rynku, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju oraz liczby cech rynkowych, mających wpływ na poziom cen na lokalnym rynku wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
4. Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości przedmiotowej, których ceny są wiarygodne, podając również ich opis i charakterystykę.
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy nieruchomości wycenianej porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości podobnych.
6. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech oraz przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a wybranymi nieruchomościami podobnymi.

7. Określenie wartości jednostkowej nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
8. Ostateczne określenie wartości wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Jednostką porównawczą przyjętą do porównań jest 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego - domu letniskowego. Do porównań przyjęto nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomości gruntowe zabudowane domami letniskowymi, położone na terenie powiatu tomaszowskiego oraz powiatu piotrkowskiego, o cechach najbardziej zbliżonych do nieruchomości przedmiotowej.

VIII. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

Do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, zlokalizowanej w Eminowie pod numerem 22B, dokonano analizy rynku gminy Rokiciny, powiatu tomaszowskiego oraz powiatu piotrkowskiego.

Gmina Rokiciny to gmina wiejska w województwie łódzkim, w powiecie tomaszowskim, niegdyś położona w województwie piotrkowskim. Siedzibą gminy jest miejscowość Rokiciny - Kolonia. Gminę zamieszkuje około 6 tysięcy osób. Jej powierzchnia wynosi 90,51 km², co stanowi 8,82% powierzchni powiatu. Użytki rolne stanowią tu 80%, a użytki leśne 14%. Na terenie gminy znajduje się rezerwat przyrody Łaznów, a w niedalekim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości (około 1,8 km) użytek ekologiczny "Mokradła Eminów".

Powiat tomaszowski to powiat znajdujący się we wschodniej części województwa łódzkiego. Jego siedzibą jest Tomaszów Mazowiecki. Powiat tomaszowski ma obszar 1 024,79 km² i stanowi 5,62% powierzchni województwa łódzkiego. W skład powiatu wchodzi miasto Tomaszów Mazowiecki, gmina miejska Tomaszów Mazowiecki oraz

gminy wiejskie: Będków, Budziszewice, Czerniewice, Inowłódz, Lubochnia, Rokiciny, Rzeczyca, Tomaszów Mazowiecki, Ujazd i Żelechlinek. Powiat liczy około 120 tysięcy mieszkańców. Urbanizacja wynosi tu 54,93%. Przez powiat tomaszowski przebiega droga ekspresowa S8 oraz droga krajowa nr 48. Na terenie powiatu znajduje się częściowo zalew Sulejowski, dzięki czemu rozwija się tu również turystyka.

Powiat piotrkowski to powiat w południowo - wschodniej części województwa łódzkiego. Jego obszar to 1 428,77 km², co stanowi 7,84% powierzchni województwa. Powiat piotrkowski zamieszkuje około 90 tysięcy mieszkańców. Główną rzeką przepływającą przez powiat jest Pilica, na której utworzono sztuczny zbiornik wodny Zalew Sulejowski. Powiat piotrkowski jest powiatem typowo rolniczym, wyróżnia się także dużym zalesieniem. W skład powiatu wchodzi miasta: Sulejów i Wolbórz, gminy miejsko - wiejskie: Sulejów i Wolbórz oraz gminy wiejskie: Aleksandrów, Czarnocin, Gorzkowice, Grabica, Łęki Szlacheckie, Moszczenica, Ręčno, Rozprza i Wola Krzysztoporska. Na terenie powiatu znajduje się częściowo zalew Sulejowski, dzięki czemu rozwija się tu również turystyka.

Obrót nieruchomościami na terenie gminy Rokiciny jest niewielki. Kolejno, obrót nieruchomościami na terenie powiatu tomaszowskiego i powiatu piotrkowskiego jest umiarkowany. Występuje zazwyczaj po kilkadziesiąt, kilkaset czy kilka tysięcy nieruchomości na sprzedaż w danym rodzaju: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, niezabudowane działki gruntu, nieruchomości lokalowe, itp. Popyt na nieruchomości kształtuje się zazwyczaj na nieco niższym poziomie niż podaż, jednak w okresie od kilku, przy najbardziej atrakcyjnych nieruchomościach, do kilkudziesięciu miesięcy, przy najmniej atrakcyjnych, nieruchomości w większości przypadków znajdują swoich nabywców.

Szczegółowej analizie poddano lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych domami letniskowymi, podobnych do nieruchomości przedmiotowej. Lokalny rynek, obejmujący teren gminy Rokiciny, czy rynek powiatu tomaszowskiego, charakteryzują się zbyt małą ilością transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości przedmiotowej, stąd do analiz przyjęto również rynek powiatu piotrkowskiego, gdzie po danym rozszerzeniu rynku ilość transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości przedmiotowej jest wystarczająca dla dalszych analiz oraz określenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej, pod warunkiem zalegalizowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego - domu letniego, którym jest zabudowana, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Dla określenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych od maja 2020 do kwietnia 2022 roku.

Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych domami letnimi, o podobnych cechach. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na lokalnym rynku, w badanym okresie czasu.

W badanym okresie czasu, na lokalnym rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości przedmiotowej, obejmującym obszarem teren powiatu tomaszowskiego oraz powiatu piotrkowskiego, pomimo ogólnego wzrostu cen, zanotowano nieistotny trend zmiany cen w czasie, stąd ceny transakcyjne nie zostały zaktualizowane na dzień wyceny.

Po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych ustalono przedział cenowy średnich cen transakcyjnych dla nieruchomości gruntowych zabudowanych, podobnych do nieruchomości przedmiotowej, na poziomie od 2 500,00 zł/m² do 4 198,86 zł/m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego - domu letniego, wraz z gruntem, w zależności od niżej wymienionych cech.

Na podstawie informacji uzyskanych z ofert kupna - sprzedaży nieruchomości oraz danych własnych rzeczoznawcy majątkowego na temat preferencji nabywców, a dalej w oparciu o współczynnik korelacji rang Spearmana, stwierdzono, że na wysokość cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - domami letnimi, o parametrach podobnych do nieruchomości przedmiotowej, ma wpływ:

- lokalizacja,
- sąsiedztwo,
- stan techniczno - użytkowy budynku,
- struktura budynku,
- technologia budowy.

Cechy takie jak dostępność komunikacyjna, parametry gruntu, powierzchnia gruntu, powierzchnia zabudowy, zagospodarowanie nieruchomości, itp. nie różnicowały nieruchomości podobnych lub nie wpływały jednoznacznie na ich ceny na badanym rynku, na badanym zbiorze transakcji nieruchomościami.

Popyt i podaż na nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - domami letnimi, na terenie powiatu tomaszowskiego oraz powiatu piotrkowskiego, są na niezbyt wysokim, względnie stałym poziomie.

Podaż kształtuje się nieco ponad popytem, szczególnie efektywnym, głównie ze względu na niedopasowanie cech i cen nieruchomości oferowanych do oczekiwań potencjalnych kupujących.

Baza transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - domami letnimi, podobnymi do nieruchomości przedmiotowej, które zostały przyjęte do porównania:

Lp.	Data transakcji	Położenie [obręb, gmina]	Powierzchnia gruntu [ha]	Powierzchnia zabudowy budynku [m ²]	Cena transakcyjna [zł.]	Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł./m ²]	Zmiana poziomu cen wskutek upływu czasu	Cena transakcyjna zaktualizowana na dzień wyceny [zł./m ²]
1	2020-07-01	Raciborowice, Moszczenica	0,2329	26	80 000,00	3 076,92	1,000	3 076,92
2	2020-07-08	Nowe Chrusty, Rokiciny	0,2500	43	150 000,00	3 488,37	1,000	3 488,37
3	2020-09-28	Włodzimierzów, Sulejów	0,0792	26	96 618,00	3 716,08	1,000	3 716,08
4	2020-12-23	Swolszewice Małe, Tomaszów Maz.	0,0597	41	150 000,00	3 658,54	1,000	3 658,54
5	2021-03-24	Barkowice Mokre, Sulejów	0,0548	31	80 000,00	2 580,65	1,000	2 580,65
6	2021-06-22	Treśta, Tomaszów Maz.	0,1357	64	260 000,00	4 062,50	1,000	4 062,50
7	2021-07-13	Szarbsko, Aleksandrów	0,0701	55	199 000,00	3 618,18	1,000	3 618,18
8	2021-10-22	Ostrów, Aleksandrów	0,2807	65	185 000,00	2 846,15	1,000	2 846,15
9	2021-11-02	Kielczówka, Moszczenica	0,1661	30	75 000,00	2 500,00	1,000	2 500,00
10	2022-01-03	Swolszewice Duże, Wolbórz	0,0774	88	369 500,00	4 198,86	1,000	4 198,86
Cena maksymalna w badanej grupie						C _{max} =	4 198,86	
Cena minimalna w badanej grupie						C _{min} =	2 500,00	
Cena średnia w badanej grupie						C _{śr} =	3 374,63	
Określenie granicy współczynników korygujących								
			SD	564,38	C _{max} /C _{śr} =		1,2442	
			MED.	3 553,28	C _{min} /C _{śr} =		0,7408	
			WS.ZM	16,72%	DC =		1 698,86	

2. Charakterystyka lokalnego rynku oraz wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

W poniższej tabeli przedstawione zostały kryteria charakterystyki rynku przyjęte na potrzeby danej wyceny:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	lokalizacja	3	nieruchomość położona w odległości do 10 kilometrów od miejscowości będącej siedzibą gminy, w której się znajduje, oraz w odległości do 10/15 kilometrów od miasta powiatowego, w najbardziej preferowanych lokalizacjach
		2	nieruchomość położona w odległości do 10 kilometrów od miejscowości będącej siedzibą gminy, w której się znajduje, oraz w odległości do 20 kilometrów od miasta powiatowego, w umiarkowanie preferowanych lokalizacjach <u>lub</u> nieruchomość położona w odległości do 15 kilometrów od miejscowości będącej siedzibą gminy, w której się znajduje, oraz w odległości do 15 kilometrów od miasta powiatowego, w umiarkowanie preferowanych lokalizacjach
		1	nieruchomość położona w odległości do 10 kilometrów od miejscowości będącej siedzibą gminy, w której się znajduje, oraz w odległości do 30 kilometrów od miasta powiatowego, w mniej preferowanych lokalizacjach <u>lub</u> nieruchomość położona w odległości do 15 kilometrów od miejscowości będącej siedzibą gminy, w której się znajduje, oraz w odległości do 20 kilometrów od miasta powiatowego, w mniej preferowanych lokalizacjach
2	sąsiedztwo	3	nieruchomość położona w sprzyjającym sąsiedztwie, zazwyczaj nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - domami letniskowymi, niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych na cele mieszkalno - rekreacyjne, lasów, itp., w niewielkiej odległości, zazwyczaj około 200 do 400 metrów, od atrakcji turystycznej, jak np. Zalew Sulejowski
		2	nieruchomość położona w sprzyjającym sąsiedztwie, zazwyczaj nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - domami letniskowymi, niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, itp., w cichej i spokojnej okolicy, w umiarkowanej odległości, zazwyczaj około 1 kilometra, od atrakcji turystycznej, jak np. rzeka Pilica
		1	nieruchomość położona w sąsiedztwie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi - domami letniskowymi, niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, itp., w cichej i spokojnej okolicy

3	stan techniczno - użytkowy budynku	3	budynek kilkunasto lub kilkudziesięcioletni, zazwyczaj wybudowany w latach 2000 - 2011, w dobrym stanie techniczno - użytkowym, z dobrze prowadzoną gospodarką remontową
		2	budynek kilkunasto lub kilkudziesięcioletni, zazwyczaj wybudowany na początku XXI wieku, w dość dobrym stanie techniczno - użytkowym, z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową
		1	budynek kilkudziesięcioletni, zazwyczaj wybudowany w latach 1970 - 2000, w przeciętnym stanie techniczno - użytkowym, z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową
4	struktura budynku	2	budynek o dwóch kondygnacjach mieszkalnych - parterowy z poddaszem użytkowym
		1	budynek parterowy, o jednej kondygnacji mieszkalnej
5	technologia budowy	2	budynek murowany
		1	budynek drewniany

Przedmiotową nieruchomość gruntową scharakteryzować można następująco:

- lokalizacja: 1
- sąsiedztwo: 1
- stan techniczno - użytkowy budynku: 1
- struktura budynku: 1
- technologia budowy: 1.

IX. Określenie wartości nieruchomości

1. Określenie wag cech rynkowych

Dla analizowanego rynku określono:

$$C_{\min} = 2\,500,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 4\,198,86 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 3\,374,63 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

$$\Delta C = 1\,698,86 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech zostały ustalone przy pomocy współczynnika korelacji rang Spearmana oraz na podstawie dostępnych danych i danych własnych rzeczoznawcy majątkowego, dotyczących preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości podobnych.

Zestawienie wag cech rynkowych określone na potrzeby danej wyceny oraz zakresy kwotowe poprawek dla kolejnych cech rynkowych przedstawiają się następująco:

Lp.	Cecha	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	lokalizacja	23	390,74
2	sąsiedztwo	24	407,72*
3	stan techniczno - użytkowy budynku	16	271,82
4	struktura budynku	12	203,86
5	technologia budowy	25	424,72
	Razem:	100	1 698,86

* zaokrąglenie dla równości sumy zakresu kwotowego

2. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Nieruchomość nr 1:

- lokalizacja: 2
- sąsiedztwo: 1
- stan techniczno - użytkowy budynku: 1
- struktura budynku: 1
- technologia budowy: 2.

Nieruchomość nr 2:

- lokalizacja: 1
- sąsiedztwo: 2
- stan techniczno - użytkowy budynku: 1
- struktura budynku: 1
- technologia budowy: 2.

Nieruchomość nr 3:

- lokalizacja: 3
- sąsiedztwo: 2
- stan techniczno - użytkowy budynku:
- struktura budynku: 2
- technologia budowy: 1.

Nieruchomość nr 5:

- lokalizacja: 1
- sąsiedztwo: 3
- stan techniczno - użytkowy budynku: 2
- struktura budynku: 1
- technologia budowy: 1.

Nieruchomość nr 7:

- lokalizacja: 1
- sąsiedztwo: 3
- stan techniczno - użytkowy budynku: 2
- struktura budynku: 1
- technologia budowy: 1.

Nieruchomość nr 8:

- lokalizacja: 1
- sąsiedztwo: 2
- stan techniczno - użytkowy budynku: 2
- struktura budynku: 1
- technologia budowy: 1.

Nieruchomość nr 9:

- lokalizacja: 1
- sąsiedztwo: 1
- stan techniczno - użytkowy budynku: 1
- struktura budynku: 1
- technologia budowy: 1.

3. Określenie wartości przedmiotu wyceny

Zestawienie cech rynkowych przedmiotu wyceny oraz nieruchomości porównawczych:

Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Nieruchomości porównawcze						
			nr 1	nr 2	nr 3	nr 5	nr 7	nr 8	nr 9
1	lokalizacja	1	2	1	3	1	1	1	1
2	sąsiedztwo	1	1	2	2	3	3	2	1
3	stan techniczno - użytkowy budynku	1	1	1	1	2	2	2	1
4	struktura budynku	1	1	1	2	1	1	1	1
5	technologia budowy	1	2	2	1	1	1	1	1

Porównanie przedmiotu wyceny z nieruchomościami porównawczymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawka [zł/m ²]						
				nr 1	nr 2	nr 3	nr 5	nr 7	nr 8	nr 9
1	lokalizacja	23	390,74	- 195,37	0,00	- 390,74	0,00	0,00	0,00	0,00
2	śledztwo	24	407,72*	0,00	- 203,86	- 203,86	- 407,72	- 407,72	- 203,86	0,00
3	stan techniczny - użytkowy budynku	16	271,82	0,00	0,00	0,00	- 135,91	- 135,91	- 135,91	0,00
4	struktura budynku	12	203,86	0,00	0,00	- 203,86	0,00	0,00	0,00	0,00
5	technologia budowy	25	424,72	- 424,72	- 424,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:		100	1 698,86	- 620,09	- 628,58	- 798,46	- 543,63	- 543,63	- 339,77	0,00
Cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m²]:				3076,92	3488,37	3716,08	2580,65	3618,18	2846,15	2500,00
Skorygowana cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę [zł/m²]:				2456,83	2859,79	2917,62	2037,02	3074,55	2506,38	2500,00
Średnia cena jednostkowa, uzyskana z porównania, dla przedmiotu wyceny [zł/m²]:				2 621,74						
Wartość przedmiotu wyceny [zł.]:				133 708,74						

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych, można ją również zaokrąglić do tysięcy złotych, jeśli nie zniekształca to wyniku wyceny. Przyjęta wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości, pod warunkiem potwierdzenia legalności lub zalegalizowania budynku, którym jest zabudowana, wynosi:

W = 134 000,00 zł.

w tym:

udział 1/2: 67 000,00 zł.



X. Wynik końcowy wyceny

Określona wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej w Eminowie pod numerem 22B, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 95/1, obręb 5. Eminów, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, o powierzchni 0,1110 ha, pod warunkiem potwierdzenia legalności lub zalegalizowania budynku, którym jest zabudowana, według stanu na dzień wizji lokalnej, tj. 04.04.2022r. oraz według cen na dzień wyceny, tj. 22.04.2022r. wynosi:

134 000,00 zł.

(słownie: sto trzydzieści cztery tysiące złotych)

w tym udział 1/2:

67 000,00 zł.

(słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych)

Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę, przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej stanowi szacunkową kwotę, jaką można uzyskać za tą nieruchomość na lokalnym rynku, na dzień wyceny, tj. 22.04.2022r.

Otrzymany wynik wyceny jest poprawny, co wynika z przeprowadzonej analizy. Wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego - domu letniskowego, wraz z gruntem, dla szacowanej nieruchomości, jest niższa od średniej ze zbioru cen nieruchomości podobnych. Wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego - domu letniskowego, wraz z gruntem, mieści się w przedziale zmienności analizowanych jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych i jest szacunkową kwotą, jaką w dniu wyceny można uzyskać na rynku dla przedmiotowej nieruchomości.



XI. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Niniejsze opracowanie, a także wszelkie wartości w nim zawarte, ważne są wyłącznie dla celu sprecyzowanego w punkcie *Cel wyceny*.
2. Wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości została oszacowana pod warunkiem potwierdzenia legalności lub zalegalizowania budynku, którym jest zabudowana, na podstawie przeciętnych cen na lokalnym rynku oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Określona wartość rynkowa jest wielkością nieuwzględniającą kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
4. Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub części w innym dokumencie, bez zgody autora oraz bez uzgodnienia z nim formy i treści takowej publikacji.
5. Informacje uzyskane od pracowników urzędów i innych instytucji, od Zleceniodawcy oraz od współwłaściciela nieruchomości przyjęto w dobrej wierze i założono, że nie zatajono żadnych informacji, które mogłyby mieć wpływ na wartość.
6. Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których nie był w stanie stwierdzić przy okazji oględzin, ani też na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego dokumentacji.
7. Oceny stanu technicznego naniesień budowlanych dokonano na podstawie oględzin.
8. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny nieruchomości został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
9. Informacje wynikające z monitoringu rynku nieruchomości nie mogą być udostępniane osobom nie zainteresowanym w sprawie.
10. Zapisy działu III księgi wieczystej, dotyczące praw, roszczeń i ograniczeń oraz zapisy działu IV księgi wieczystej, dotyczące hipoteki, nie zostały uwzględnione w procesie określania wartości rynkowej nieruchomości.
11. Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że nastąpi istotna zmiana czynników mających wpływ na wartość nieruchomości.

XII. Załączniki

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów, z dnia 18.03.2022r., wydanego przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.
2. Kopia mapy zasadniczej, z dnia 22.03.2022r., wydanej przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.
3. Kopia wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej, z dnia 12.04.2022r., wydanych przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.
4. Wydruk księgi wieczystej numer PT1T/00034401/7.
5. Kopia zawiadomienia o oddaniu obiektu budowlanego do użytku.
6. Lokalizacja nieruchomości.
7. Dokumentacja fotograficzna.
8. Kopia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Załącznik nr 1

STAROSTWO POWIATOWE
w Tomaszowie Maz.

Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
97-200 Tomaszów Maz.
ul. Św. Antoniego 41
tel. 44 724-27-50

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : TOMASZOWSKI

Jednostka ewidencyjna : 101607_2 ROKICINY

Obręb : 0005 EMINÓW

Nr kancelaryjny : GGN.6621.1024.2022.EŚ

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 18.03.2022

Jednostka rejestrowa : G.147

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MAREK DŁUŻYŃSKI Rodzice: TADEUSZ, WERONIKA JARACZA 38 ŁÓDŹ;	Własność	1/2
2	TERESA KOMAR Rodzice: TADEUSZ, WERONIKA TOMASZEWICZA 4m26 ŁÓDŹ;	Własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
95/1	1	EMINÓW: 22B	grunty ome	RV	0.0471	0.1110	PT1T/00034401/7
			grunty ome	RVI	0.0639		REP.A 7485/94

Id działki: 101607_2.0005.95/1 Wartość gruntów:

Rejon statystyczny: 634180

Razem powierzchnia działek :

0,1110 ha

Słownie : jeden tysiąc sto dziesięć m. kwadr

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 18.03.2022

Sporządził : E SW

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych
danych ewidencyjnych gruntów i budynków wydany
do ryciny
nie przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

18.03.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. Starosty

Ewa Świech
Podinspektor w Wydziale
Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami



województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Rokiciny
obr. Eminów
dz.:
dz.: 95/1
obr.
dz.:

MAPA ZASADNICZA
w postaci wektorowej do celów opiniotawczych
Skala 1:1000

Z up. Starosty

sekcja nr
Dokument sporządził/a Kosiorek Katarzyna

Znak: GGN.6642.3.653.2022
Tomaszów Maz., dn. 22.03.2022 r.

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodezji i Gosp. Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
97-200 Tomaszów Maz., ul. Św. Antoniego 41

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.04.2022

Jednostka rejestrowa : G.147

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MAREK DŁUŻYŃSKI Rodzice: TADEUSZ, WERONIKA JARACZA 38 ŁÓDŹ;	Własność	1/2
2	TERESA KOMAR Rodzice: TADEUSZ, WERONIKA TOMASZEWICZA 4m26 ŁÓDŹ;	Własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
95/1	1	EMINÓW, 22B	grunty orne grunty orne	RV RVI	0.0471 0.0639	0.1110	PT1T/00034401/7
Id działki: 101607_2.0005.95/1				Wartość gruntów:			
				Rejon statystyczny: 634180			

Razem powierzchnia działek :

0.1110 ha

Słownie : jeden tysiąc sto dziesięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.04.2022

Sporządził : T PO

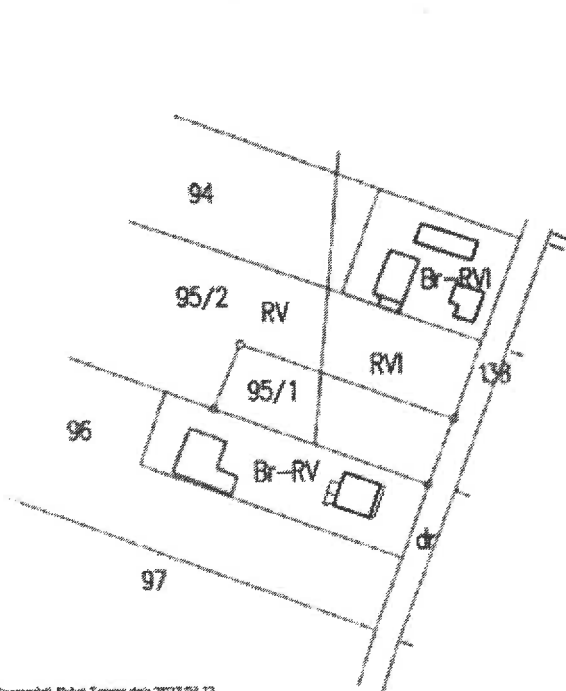
Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

12.04.2022

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

2022 STAROSTA
Teresa Polak
Geodeta w Wydziale
Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:2000



Skrajny: Polak Teren dla 2022.04.12.

Dokument niepełny jest wyrys z
mapy ewidencyjnej i jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księgach
wieczystych

Załącznik nr 4

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PT1T/00034401/7, STAN Z DNIA 2022-04-07 20:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / PT1T / 4514 / 22 / 1 - 2022-04-05, 14:01:56 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	95/1		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PIOTRKOWSKIE, ROKICINY, EMINÓW		
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZIEMI		

Obszar całej nieruchomości	0,1110 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 4 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00004686/94/, 1991-10-03 00:00:00, 1994-10-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PT1T/00034401/7, STAN Z DNIA 2022-04-07 20:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTELNI PT1T/00034401/7, STAN Z DNIA 2017-04-07 21:00

orodowaną przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	1 1 / 2 ---	
	TERESA KOMAR, TADEUSZ, WERONIKA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	2 1 / 2 ---	
	MAREK DŁUŻYŃSKI, TADEUSZ, WERONIKA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 7485/94, 1994-09-22, JANINA GÓRECKA, TOMASZÓW MAZOWIECKI; 2,3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./00004686/94/, 1991-10-03 00:00:00, 1994-10-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

WIECZYSTY PT1T/00034401/7 STAN Z DNIA 2022-04-07 21:00

oraz prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			7, 8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE PROWADZONE PRZECIWO DŁUŻNIKOWI MARKOWI DŁUŻYŃSKIEMU Z 1/2 UDZIAŁÓW WE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZYSŁUGUJĄCYCH MARKOWI DŁUŻYŃSKIEMU.			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DODANO KOLEJNEGO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 874/18 DOT. DŁUŻNIKA MARKA DŁUŻYŃSKIEGO		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	OBLIGO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY RFI 1440, WARSZAWA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 873/18, 2019-03-06, MICHAŁ RATUSZNIK KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM; 54 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1T/00002126/19/001, 2019-03-08 14:24:00, 2019-04-17-11.44.01.857134, NIE, 49-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 874/18, 2019-03-06, MICHAŁ RATUSZNIK KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM; 63 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1T/00002276/19/001, 2019-03-13 14:45:00, 2019-04-17-12.37.27.841850, NIE, 58-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu 9, 10
Numer hipoteki (roszczenia)	1			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	79873,50 (SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY 50/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1		NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM - NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	OBLIGO SPV1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ŁÓDŹ, 101690104, 0000484334		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu				
9	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, II NC 454/18, 2018-05-25, SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-WIDZEWA W ŁÓDZI II WYDZIAŁ CYWILNY, ŁÓDŹ; 75 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)			
10	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE NADANIA TYTUŁOWI EGZEKUCYJNEMU KLAUZULI WYKONALNOŚCI NA RZECZ NASTĘPCY PRAWNEGO WIERZycIELA, II 1 CO 2109/21, 2021-12-13, SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-WIDZEWA W ŁÓDZI WYDZIAŁ II CYWILNY - SEKCJA EGZEKUCYJNA, ŁÓDŹ; 76 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./PT1T/00000302/22/001, 2022-01-11 08:36:00, 2022-03-09-13.23.26.778912, NIE, 72-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			

[Powrót](#)

Józefa Komar
ul. Kościelna, ul. Tomaszewicza 1
Marek Dziurka
ul. Józefa 10

Rokiciny, dnia 12-12-1994, 19 r.

Urząd Gminy
w Rokicnach

ZAWIADOMIENIE

o oddaniu obiektu budowlanego do użytku

Zgodnie z § 32 ust. 2 — § 54¹) rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego (Dz. U. nr 8, poz. 48 z późniejszymi zmianami) zawiadamia się, że w dniu 10-12-1994, 19 r. oddano do użytku

budynek mieszkalny

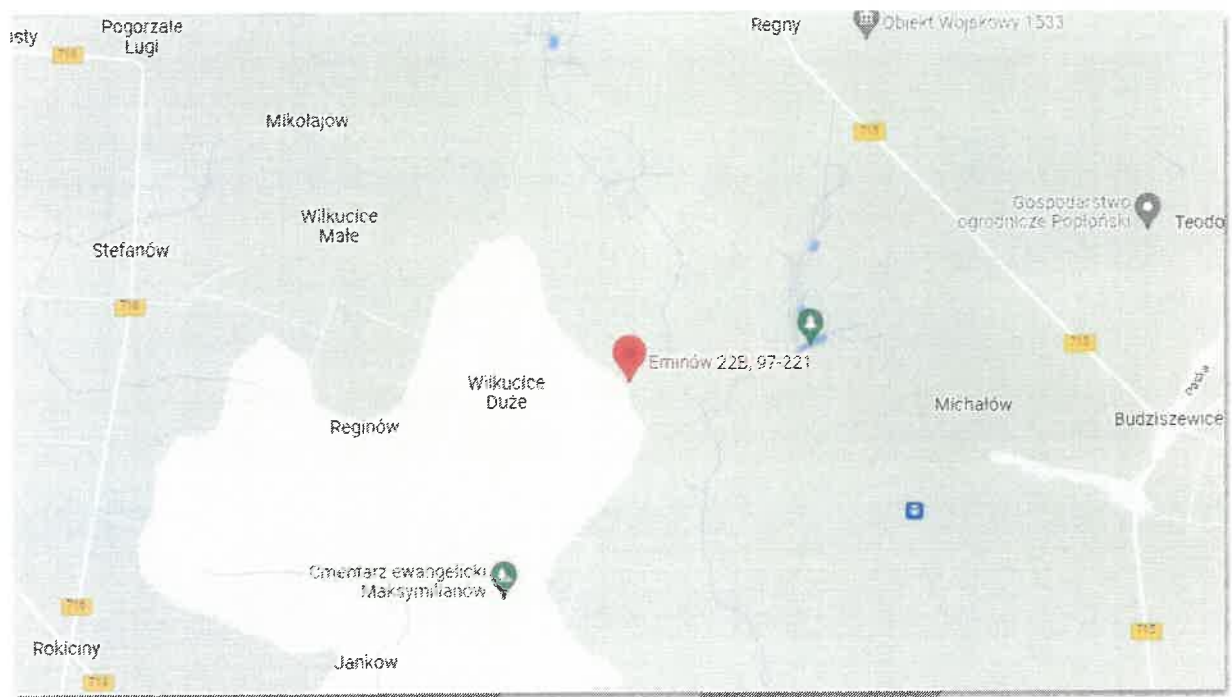
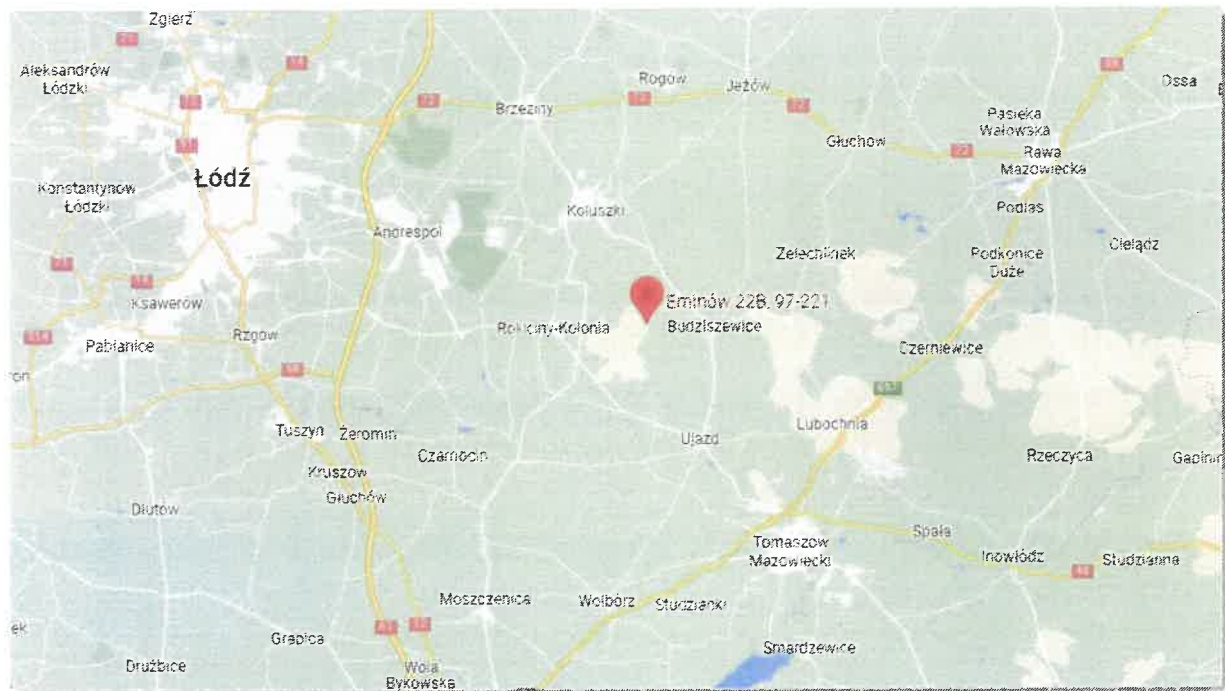
Podaj i przeznaczenie obiektu

w Gminie na nieruchomości przy ul.

nr — nr ewid. gruntów 95/1 stanowiącej własność*) zarządzanej przez*) Józefa Komar

(właściciel, posiadacz lub zarządca i jego adres)

Załącznik nr 6



Załącznik nr 7







