

**Operat szacunkowy
nieruchomości lokalowej nr 6
położonej w Łodzi, obręb W-19
przy ul. J. Jurczyńskiego 12
KW LD1M/00258014/8**

Autor:

mgr inż. Jacek Walis
Rzecznik Majątkowy



Łódź, 9 wrzesień 2024r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości

Lokal mieszkalny nr 6, o powierzchni użytkowej 62,30 m², położony w Łodzi, przy ul. J. Jurczyńskiego 12, w budynku wielorodzinnym, zlokalizowanym na działce nr 207/15. Budynek wykonany w technologii uprzemysłowionej.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00258014/8.

2. Cel wyceny

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości do celu sprzedaży likwidacyjnej.

3. Data sporządzenia operatu szacunkowego

Wartość rynkową nieruchomości określono z uwzględnieniem cen rynkowych na dzień 9 września 2024r.

4. Oszacowana wartość nieruchomości

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:

15.300 zł (słownie: piętnaście tysięcy trzysta złotych).

Oszacowana wartość rynkowa 1/6 części nieruchomości:

2.550 zł (słownie: dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych).



Spis treści

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny
 - 1.1. Przedmiot wyceny
 - 1.2. Zakres wyceny
2. Cel wyceny
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego
 - 3.1. Podstawa formalna
 - 3.2. Podstawa materialno-prawna
 - 3.3. Podstawa merytoryczna
 - 3.3.1. Źródła informacji w zakresie przedmiotu wyceny
 - 3.3.2. Źródła informacji w zakresie rynku nieruchomości
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego
5. Opis i określenie stanu nieruchomości
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Stan techniczno – użytkowy
6. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
7. Przedstawienie sposobu wyceny
 - 7.1. Wybór metody wyceny
 - 7.2. Rodzaj określanej wartości
 - 7.3. Procedura szacowania
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości
9. Określenie wartości lokalu
 - 9.1. Podejście i metoda wyceny
 - 9.2. Nieruchomości przyjęte do porównania
 - 9.3. Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wartość i wycena
10. Wynik końcowy wyceny
11. Wnioski i uzasadnienia
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe
13. Załączniki

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, oznaczona nr 6, położona w Łodzi, dzielnica Widzew, obręb W-19, przy ul. J. Jurczyńskiego 12, w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym na działce nr 207/15. Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr LD1M/00258014/8.

1.2. Zakres wyceny

Wycena dotyczy samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej.

2. Cel wyceny

Celem niniejszego opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości do celu sprzedaży likwidacyjnej.

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie syndyka masy upadłości osoby fizycznej Aleksandry Michalak, nieprowadzącej działalności gospodarczej, na wykonanie operatu szacunkowego.

3.2. Podstawa materialno – prawna

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997r. (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 344 z 11.01.2023r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 977 z 07.04.2023r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dn. 23.04.1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dn. 06.07.1982r. (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832)
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

3.3. Podstawa merytoryczna

3.3.1. Źródła informacji w zakresie przedmiotu wyceny

- wizja lokalna przeprowadzona w dniu 04.09.2024r.
- Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych
- wypis z rejestru lokali z dn. 03.07.2024r.
- Łódzki Internetowy System Informacji o Terenie – InterSIT
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalone Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018r.
- informacje uzyskane od właściciela

3.3.2. Źródła informacji w zakresie rynku nieruchomości

- monitoring cen transakcyjnych wykonany na podstawie aktów notarialnych
- wykazy prowadzone przez urzędy skarbowe
- informacje z biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości
- informacje z prasy lokalnej i specjalistycznej

3.3.3. Materiały pomocnicze

- tabele do ustalania zużycia obiektów budowlanych - wydawnictwo WACETOB, Warszawa 1997r.
- literatura fachowa
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw. Tom I”, A. Hopfer, H. Jędrzejewski, R. Żróbek, Wydawnictwo Twigger Warszawa 2000r.

- „Wartość rynkowa nieruchomości”, E. Kucharska-Stasiak, Wydawnictwo Twigger Warszawa 2000r.
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, M. Prystupa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- „Gospodarka nieruchomościami – orzecznictwo”, wydawnictwo Prawnicze
- „Komentarz do Ustawy o gospodarce nieruchomościami”, G. Bieniek, A. Hopfer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, Wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji 1998r.
- analizy własne autora

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny: 09.09.2024r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 09.09.2024r.
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 04.09.2024r.
- data dokonania oględzin: 04.09.2024r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr LD1M/00258014/8.

Jako właściciele przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr 6 przy ul. J. Jurczyńskiego 12 wpisani są: Krystyna Michalak do 4/6 części, Łukasz Michalak do 1/6 części i Aleksandra Michalak do 1/6 części.

Dział III księgi wieczystej – Ciężary i ograniczenia, zawiera wpis:

Ograniczone prawo rzeczowe:

- nieodpłatna, na czas nieoznaczony służebność osobista na rzecz Brajana Zbigniewa Leociaka polegająca na prawie bezpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania przez niego w lokalu mieszkalnym objętym niniejszą księgą wieczystą.

Dział IV księgi wieczystej – Hipoteki
wpisów nie zawiera.

Lokal nr 6 usytuowany jest na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego, składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji oraz przedpokoju o powierzchni użytkowej 62,30 m².

Właścicielowi lokalu przysługuje wynoszący 6230/603757 części udział w prawie współwłasności gruntu, oraz części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznemu użytkowi właścicieli poszczególnych lokali.

Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów:

obręb W-19, działka nr 207/15 o powierzchni 0,9280 ha, uregulowana w księdze wieczystej nr LD1M/00043669/4.

5.2. Stan techniczny – użytkowy

Opis położenia – lokalizacja

Przedmiotowa zabudowana nieruchomość gruntowa, na której zlokalizowany jest lokal, położona jest w Łodzi, dzielnica Widzew, obręb W-19, przy ul. J. Jurczyńskiego we wschodniej części miasta. W odległości ok. 80 m przebiega ul. Rokicińska o dużym natężeniu ruchu, łącząca Łódź z Andrespołem, będąca wylotową ulicą z miasta w kierunku Tomaszowa Mazowieckiego. Jest główną arterią miasta w kierunku wschód–zachód, łączącą dwie wielkie dzielnice Widzew z Polesiem oraz stanowi dojazd do autostrady A1. W odległości ok. 2,5 km wjazd na autostradę A1. Ulica Rokicińska jest dobrze

skomunikowana z pozostałymi ulicami Łodzi, stanowi ważny element systemu komunikacyjnego miasta i jest dobrze połączona z drogami wylotowymi z Łodzi. W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości tereny z zabudową wielorodzinną. Po północnej stronie (ok. 280 m) tory kolejowe, a w odległości ok. 600 m przystanek kolejowy Łódź Widzew. W odległości ok. 550 m znajdują się park de Zalas. W odległości ok. 2,5 km sklepy Obi i Selgros. W bliskim sąsiedztwie znajdują się liczne obiekty handlowe. W pobliżu usytuowane są przystanki autobusowe i tramwajowe. Na atrakcyjność lokalizacyjną składa się dobre położenie, dogodne warunki dojazdu, pełna infrastruktura techniczna, dostępność do środków komunikacji miejskiej i infrastruktury towarzyszącej. Wejście na nieruchomość od strony drogi publicznej, ulicy J. Jurczyńskiego.



Lokalizacja wycenianej nieruchomości i jej otoczenie

Uzbrojenie terenu

Ulica, przy której znajduje się budynek, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny, jest ulicą utwardzoną i wyposażona jest w media miejskie w postaci instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej, ciepłej wody i gazowej. Teren wokół jest uporządkowany i urządzony.

Opis budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny - blok, wolnostojący, pięciokondygnacyjny, budowy prostej, wykonany w technologii uprzemysłowionej, w stanie technicznym dobrym.

Opis lokalu

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na drugim piętrze.

Mieszkanie środkowe o orientacji na dwie strony świata.

Dane informacyjne

- powierzchnia użytkowa: 62,30 m²
- rok realizacji budynku: lata 70 XX w.
- komunikacja: klatką schodową
- piętro: drugie
- struktura lokalu: trzy pokoje, kuchnia, łazienka, ubikacja, przedpokój
- instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, ciepłej wody
- posadzki: parkiet, terakota
- stolarka okienna – PCV

- stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe, brak futryn i stolarki typowa
- tynki wewnętrzne – cem. –wap., sufit podwieszany z płyt GK w kuchni, ceramiczne okładziny ścian w kuchni, łazience i ubikacji
- stan techniczny – dobry
- otoczenie – w pobliżu ulica o dużym natężeniu ruchu

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na dzień opracowania tereny na których znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie objęte są obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy, a do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Według studium uwarunkowań (załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018r.) powyższa lokalizacja znajduje się w zasięgu terenów oznaczonych symbolem: **M1** – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych. Dopuszczalne zagospodarowanie terenu to zabudowa wielorodzinna i usługowa. Dopuszczalne z ograniczeniami - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Wybór metody wyceny

Dla określenia wartości nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, wycena powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie wartości rynkowej (art. 150 ust.1 i ust. 2 ust. o g. n.).

Wartość rynkową nieruchomości określa się stosując podejście porównawcze lub dochodowe (Rozp. M. R. i T. z dn. 05.09.2023r., Dz. U. z 2023r. poz. 1832).

W przypadku występowania dostatecznego popytu na rynku oraz dobrze rozwiniętego i rejestrowanego obrotu stosuje się podejście porównawcze. Metoda ta polega na porównywaniu przez analogię cech stanowiących o wartości wycenianego obiektu do innych obiektów mających podobne cechy. Do zastosowania podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust.1 ust. o g.n.).

Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Dochodem z nieruchomości jest czynsz i dochody pozaczynszowe, np. dochód z wynajmu garaży, parkingów, placów składowych, dochód z umieszczenia reklam, dodatkowego wyposażenia.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

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

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

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

Dokonano analizy kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości zbieżnych z przedmiotem wycenianym w oparciu o dane z aktów notarialnych. Przeanalizowano transakcje w okresie ostatnich 2 lat poprzedzających wycenę w obrębie, w którym zlokalizowany jest obiekt wyceny oraz w obrębach przyległych i mających zbieżną lokalizację. Analizy dokonano zgodnie z art. 154 ust. o g. n., biorąc pod uwagę w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla nieruchomości w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych. Przeprowadzona analiza wykazała, że są dane do zastosowania podejścia porównawczego. Sposób określania wartości tą metodą określa Nota Interpretacyjna NI 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, Standardy Zawodowe PFSRM. Ostatecznie do analizy wybrano reprezentatywną próbę transakcji. Zestawiono je poniżej.

7.2. Rodzaj określonej wartości

W wyniku przeprowadzonych obliczeń oszacowano rynkową wartość przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

7.3. Procedura szacowania

Do wyceny lokalu przyjęto następującą procedurę postępowania:

a) przeanalizowano informacje z dokumentów dostarczonych przez zlecniodawcę oraz informacje z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji,

- położenia, stanu technicznego budynku i lokalu, wyposażenia w instalacje, czynników sąsiedztwa, funkcjonalności lokalu i konstrukcji budynku.
- b) zebrano informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomości lokalowych
 - c) po sporządzeniu monitoringu wybrano jednostki odzwierciedlające zachowania rynkowe i przeanalizowano zebrane informacje pod kątem ich przydatności do porównań (znaczenie miały: lokalizacja, data i rodzaj transakcji, rodzaj, technologia i wiek budynku, stan prawny lokalu, itp.)
 - d) utworzono zbiór nieruchomości podobnych
 - e) wytypowano cechy rynkowe kształtujące ceny nieruchomości i nadano im odpowiednie wagi procentowe
 - f) zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

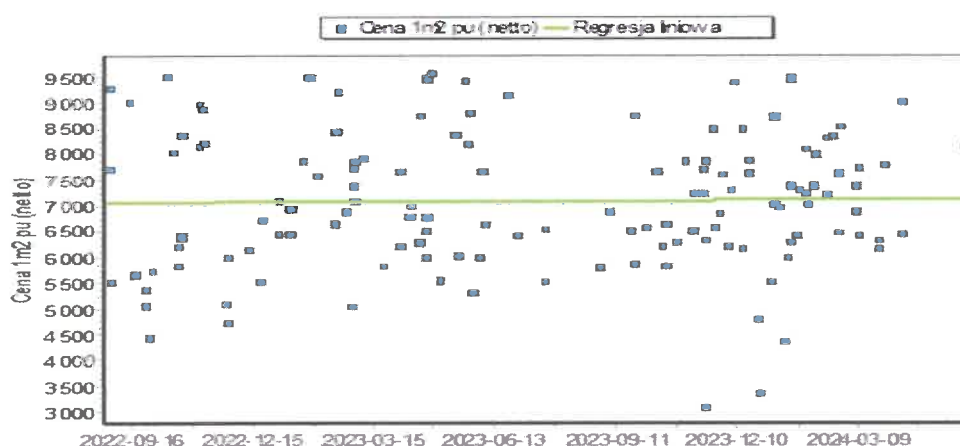
Zgodnie z założeniami Noty Interpretacyjnej Nr 1, „Zastosowanie podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości”, uchwalonej przez RK PFSRM, dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości lokalowych
- obszar rynku – teren miasta Łodzi, w szczególności dzielnica Widzew
- okres badania rynku – lata 2021 - 2024
- uwarunkowania planistyczne (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) - tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną
- korzystne relacje między popytem i podażą na nieruchomości lokalowe
- brak ograniczeń związanych z przepisami prawa takimi jak np. wpis nieruchomości do rejestru zabytków, ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych

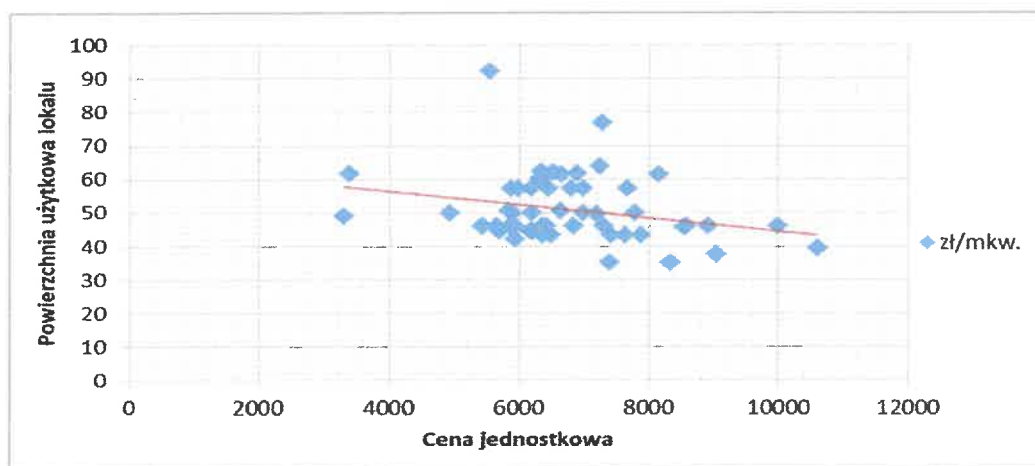
Badanie rynku

W końcu lat 90. XX wieku rynek praw do nieruchomości charakteryzował się ogromnym popytem przy małej podaży. Szczególnym zainteresowaniem cieszyły się prawa do nieruchomości gruntowych niezabudowanych, tzw. „puste działki gruntu” o różnym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego. Obecnie nie jest już tak łatwo znaleźć klienta chcącego nabyć nieruchomość. Sytuacja gospodarcza, zubożenie społeczeństwa oraz liczne pustostany po upadłych przedsiębiorstwach, spowodowała znaczny wzrost podaży, zaś szeroka oferta praw do nieruchomości wystawionych na sprzedaż spowodowała nawet spadek cen na rynku wtórnym i wydłużenie czasu sprzedaży nieruchomości. Z końcem 2005r. zanotowano wzrost ilości zawieranych umów i ożywienie na rynku w przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zabudowanych domami jednorodzinnymi i lokalowych, nie popartych wzrostem cen transakcyjnych zawieranych transakcji, które plasują się na średnio niskim poziomie. W latach 2007-2008 nastąpiło ożywienie na rynku nieruchomości przejawiające się zwiększoną ilością sprzedanych nieruchomości wraz ze wzrostem ich cen. Przeciętny poziom cen nieruchomości wzrósł o ok. 30-50%. Po tym okresie nastąpiło wyhamowane ożywienia na rynku nieruchomości, spowodowane kryzysem finansów i utrudnieniami w przyznawaniu kredytów. Znacząco spadła ilość zawieranych transakcji sprzedaży oraz nastąpiła korekta i stabilizacja cen transakcyjnych. Lokalny rynek nieruchomości w większości segmentów uległ nasyceniu, co przy danym poziomie cen spowodowało znaczący spadek popytu. Tendencje spadkowe cen na rynku lokali mieszkalnych doprowadziły do znacznych spadków cen transakcyjnych gruntów developerskich.

Na lokalnym rynku nieruchomości w dalszym ciągu podaż przewyższa popyt. Pomimo tego proces podejmowania decyzji przez inwestorów o zakupie wydłuża się. Na łódzkim rynku ceny nieruchomości w porównaniu z innymi dużymi aglomeracjami, od lat kształtują się na niskim poziomie, jednak tendencje spadkowe są mniej widoczne niż na innych rynkach. W ostatnim czasie inwestorzy doceniają zalety Łodzi jako miejsca inwestycji, z uwagi na centralne położenie oraz położenie w pobliżu skrzyżowania autostrad A-1 i A-2, Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta, blisko 655 000 liczbę mieszkańców oraz ośrodek akademicki z 19 uczelniami, kształcący ponad 75 000 studentów. Dodatkowo działa tu 30 instytucji badawczo-rozwojowych. Gwarantuje to dostęp do wykwalifikowanej siły fachowej, a koszty zatrudnienia są relatywnie niskie. W regionie łódzkim następuje rozwój centrów logistycznych oraz zmiana profilu ekonomicznego (nowoczesny przemysł). Polityka władz miasta wspiera działania inwestorów. Miasto planuje rozpoczęcie kilku projektów infrastrukturalnych, m.in. inwestycje drogowe. Realizowane są lub będą w najbliższych miesiącach krajowe projekty infrastrukturalne, głównie drogowe, takie jak: budowa drogi ekspresowej S-8, a także zachodnia obwodnica Łodzi S-14. Miasto postrzegane jest jako dobre miejsce dla sektora nowoczesnych usług biznesowych. Zainteresowanie miastem takich inwestorów jak BOSCH, INDESIT, DELL, INFOSYS, FUJITSU i innych spowodowało szybki rozwój rynku komercyjnego. Najistotniejszym atrybutem wpływającym na wysokość ceny jest atrakcyjność położenia - położenie blisko ciągów komunikacyjnych, obiektów handlowo-usługowych. Najdroższe są nieruchomości zlokalizowane jak najbliżej centrum regionu urbanistycznego. Innym czynnikiem mającym duży wpływ na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie, w jakim się ona znajduje. W ostatnich latach nastąpił znaczny wzrost cen nieruchomości lokalowych. Dokonano analizy rynku nieruchomości lokalowych w kontekście zmiany cen związanej z upływem czasu. Przeanalizowano transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni od 50 mkw. do 75 mkw., zawarte na analizowanym obszarze w ostatnich dwóch latach.



W badanym okresie procentowa wartość trendu cen w skali roku zanotowała mało znaczący wzrost (ok. 0,68%), który mieści się w granicach błędów zaokrągleń. Z tego względu zaniechano aktualizacji cen na datę wyceny przyjmując że podaż i popyt pozostawały w badanym okresie na zrównoważonym poziomie co skutkowało stabilnością cen w tym okresie. W związku z tym założono zerowe poprawki cen z uwagi na upływ czasu. Ustalono także, że im większa powierzchnia użytkowa lokalu tym jej mkw. ma mniejszą cenę.



Obszar analizy rynku ograniczono do terenów Łodzi. Preferencje nabywców nie uległy zmianie i w dalszym ciągu dużym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości spełniające kryteria:

- położenie w bliskim sąsiedztwie głównych ulic, bliskość oraz dobry dojazd do centrum Łodzi
- sąsiedztwo zabudowy o podobnym charakterze, a także usługowej i handlowej
- sąsiedztwo terenów zielonych

Rynek został poddany analizie w celu przeprowadzenia rozpoznania odnośnie:

- o wysokości cen transakcyjnych uzyskiwanych w obrocie własnościami do lokali mieszkalnych

Wartość 1 mkw. lokali mieszkalnych, waha się od ok. 2.000 zł do ok. 11.000 zł.

Czynnikami wpływającymi na wartość lokali mieszkalnych są między innymi:

- lokalizacja
- sąsiedztwo
- układ funkcjonalny
- usytuowanie lokalu
- stan techniczny lokalu
- wyposażenie w instalacje
- powierzchnia lokalu

Na etapie doboru nieruchomości porównawczych zostały uwzględnione cechy takie jak:

- lokalizacja
- układ funkcjonalny
- dostępność do mediów

Ich wpływ na wartość został pominięty w dalszej analizie.

9. Określenie wartości lokalu

9.1. Podejście i metoda wyceny

Do określenia wartości rynkowej lokalu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Porównuje się w niej nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, o znanych cechach, z nieruchomościami podobnymi, których cechy, ceny transakcyjne i warunki transakcji są znane. W wyniku powyższej analizy wybrano i przyjęto do porównania zbiór 14 transakcji nieruchomości po odrzuceniu transakcji wyraźnie odbiegających w górę i w dół od przeciętnych cen transakcyjnych notowanych na analizowanym rynku. Ze zbioru tych transakcji wybrano trzy nieruchomości o możliwie największym podobieństwie do nieruchomości wycenianej i przeprowadzono analizę porównawczą.

9.2. Nieruchomości przyjęte do porównania

Wykaz transakcji

	Adres	Data transakcji	Cena w zł	Powierzchnia lokalu w m ²	Cena jednostkowa skorygowana 1m ² w zł
1.	Jurczyńskiego	05.2024	350000	50,07	6990,2
2.	Sacharowa	03.2024	355000	57,29	6196,5
3.	Jurczyńskiego	03.2024	335000	50,53	6629,7
4.	Sacharowa	01.2024	400000	57,29	6982,0
5.	Sacharowa	11.2023	462000	63,8	7241,4
6.	Sacharowa	09.2023	335000	57,09	5867,9
7.	Jurczyńskiego	09.2023	405000	62,09	6522,8
8.	Jurczyńskiego	07.2023	295000	50,53	5838,1
9.	Sacharowa	05.2023	253000	44,5	5685,4
10.	Jurczyńskiego	04.2023	310000	50,07	6191,3
11.	Gorkiego	04.2023	390000	57,29	6807,5
12.	Gorkiego	04.2023	440000	57,29	7680,2
13.	Sacharowa	02.2023	276000	44,5	6202,2
14.	Jurczyńskiego	01.2023	247000	50,07	4933,1

Zakres kwotowy powyższych transakcji:

Minimalna cena $C_{\min} = 4933,1$ zł, za 1m² powierzchni lokalu

Maksymalna cena $C_{\max} = 7680,2$ zł, za 1m² powierzchni lokalu

Zakres kwotowy wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywalnymi oszacowano na kwotę:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 7680,2 \text{ zł/m}^2 - 4933,1 \text{ zł/m}^2 = 2747,1 \text{ zł/m}^2$$

Z transakcji tych wybrano do bezpośredniego porównania trzy transakcje nr 1, nr 3 i nr 4.

9.3. Określenie procentowego wpływu cech rynkowych na wartość i wycena

Na podstawie analizy rynku przeprowadzonej przez autora opracowania:

- ustalono cechy rynkowe wpływające na poziom cen na rynku lokalnym
- określono wagi cech rynkowych

Ustalenie cech rynkowych:

1. sąsiedztwo budynku 40% - korzystne, przeciętne, słabe
cecha rozumiana jako wpływ bezpośredniego sąsiedztwa na atrakcyjność położenia nieruchomości i wsparcie jej funkcji użytkowej, dostępność do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji miejskiej, dogodność dojazdu, odczuwalność hałasu
2. usytuowanie lokalu w budynku 20% - b. dobre, dobre, słabe
(I, II piętro – b. dobre; III – dobre; pozostałe - słabe)
3. powierzchnia lokalu 20% - mała ≤ 55 mkw., średnia > 55 mkw.
4. stan techniczny lokalu 20% - dobry, średni, przeciętny (lokal do remontu)

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy cech w zł
1.	sąsiedztwo	40%	$0,40 \cdot 2747,1 = 1098,9$
2.	usytuowanie lokalu	20%	$0,20 \cdot 2747,1 = 549,4$
3.	powierzchnia	20%	$0,20 \cdot 2747,1 = 549,4$
4.	stan techniczny	20%	$0,20 \cdot 2747,1 = 549,4$
	razem	100%	2747,1

9.3.1. Wycena

Opis nieruchomości porównawczych z uwzględnieniem cech rynkowych

- nieruchomość nr „1”

Sąsiedztwo – słabe (uciążliwa arteria komunikacyjna)

Usytuowanie lokalu – 2 piętro – b. dobre

Powierzchnia – 50,07 m² – mała

Stan techniczny – dobry

• **nieruchomość nr „3”**

Sąsiedztwo – słabe (uciążliwa arteria komunikacyjna)

Usytuowanie lokalu – 4 piętro – słabe

Powierzchnia – 50,53 m² – mała

Stan techniczny – dobry

• **nieruchomość nr „4”**

Sąsiedztwo – słabe (uciążliwa arteria komunikacyjna)

Usytuowanie lokalu – 4 piętro – słabe

Powierzchnia – 57,29 m² – średnia

Stan techniczny – dobry

Opis nieruchomości wycenianej z uwzględnieniem cech rynkowych

Sąsiedztwo – słabe (uciążliwa arteria komunikacyjna)

Usytuowanie lokalu – 2 piętro – b. dobre

Powierzchnia – 62,30 m² – średnia

Stan techniczny – dobry

W tabeli zestawiono parami obiekt szacowany i obiekty przyjęte do porównania

cechy rynkowe	waga cechy %	zakres kwotowy zł/m ²	nieruchomość wyceniana „X”	„1”	„3”	„4”	„X – 1” poprawka zł/m ²	„X – 3” poprawka zł/m ²	„X – 4” poprawka zł/m ²
1.	40	1098,9	słabe	słabe	słabe	słabe	0	0	0
2.	20	549,4	b. dobre	b. dobre	słabe	słabe	0	549,4	549,4
3.	20	549,4	średnia	mała	mała	średnia	-549,4	-549,4	0
4.	20	549,4	dobry	dobry	dobry	dobry	0	0	0
razem	100	2747,1					-549,4	0,0	549,4
cena transakcyjna 1 m ² lokalu w zł				6990,2	6629,7	6982,0			
wartość skorygowana 1 m ² lokalu w zł				6440,8	6629,7	7531,4			
wartość przeciętna				6867,3 zł					

Wartość rynkowa prawa do lokalu

$$62,30 \text{ m}^2 \times 6867,3 \text{ zł/m}^2 = 427833 \text{ zł}$$

Wartość po zaokrągleniu **427.800 zł**

9.3.2. Określenie wartości służebności osobistej (prawo dożywotniego zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym)

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa obciążona jest nieodpłatną, na czas nieoznaczony, służebnością osobistą na rzecz Brajana Zbigniewa Leociaka, polegającą na prawie bezpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania przez niego w lokalu mieszkalnym.

Na dzień opinii służebnik ma 9 lat.

Wartość służebności W_{SO}, stanowi funkcja dwóch elementów:

- czynszu, który można by uzyskać z wynajmu mieszkania opisanego powyżej lokalu
- czasu, w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z części mieszkania obciążonego służebnością osobistą

Według publikacji GUS dotyczącej przeciętnego dalszego trwania życia w 2023r. dla mężczyzn w miastach w wieku 9 lat jest to okres 66,33 lat.

Wartość służebności W_{SO} określono wg. wzoru:

$$W_{SO} = DON \times W_K,$$

$$W_K = [1 - (1+r)^{-n}] / r$$

gdzie,

DON – roczny dochód netto z wynajmu

W_K - współczynnik kapitalizacji

n – ilość lat pozbawienia właściciela nieruchomości dochodu

r – stopa dyskontowa

Założenia przyjęte do wyceny:

- średni miesięczny czynsz netto z wynajmu porównywalnego lokalu w Łodzi wynosi 2600 zł/m-c

- n – 66,33 lat

- r – stopa dyskontowa w wysokości 7,5% (ustalona na podstawie danych z rynku kapitałowego)

Wobec tego:

$$W_K = [1 - (1+r)^{-n}] / r = [1 - (1+0,075)^{-66,33}] / 0,075 = 13,22$$

$$DON = 2.600 \text{ zł} \times 12 \text{ mc} = 31.200 \text{ zł}$$

Wartość służebności W_{SO} :

$$W_{SO} = 31.200 \text{ zł} \times 13,22 = 412.464 \text{ zł} \approx \mathbf{412.500 \text{ zł}}$$

9.3.3. Wartość nieruchomości

- wartość nieruchomości (poz. 9.3.1.) - 427.800 zł

- wartość służebności (poz. 9.3.2.) - minus 412.500 zł

Razem: 15.300 zł

Wartość rynkowa 1/6 części nieruchomości:

$$15300 \text{ zł} \times 1/6 = \mathbf{2.550 \text{ zł}}$$

10. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono na kwotę **15.300 zł** (słownie: piętnaście tysięcy trzysta złotych).

Wartość rynkową 1/6 części nieruchomości określono na kwotę **2.550 zł** (słownie: dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych).

11. Wnioski i uzasadnienia

Rynek nieruchomości posiada obszerną ofertę lokali mieszkalnych o różnej strukturze, funkcjonalności i lokalizacji, wybudowanych na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat. Przedmiotem opinii jest lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku pochodzącym z lat 70 XX wieku. Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, że z uwagi na lokalizację w atrakcyjnej części osiedla (sąsiednie tereny o podobnym przeznaczeniu mieszkalno-usługowym, zabudowa wielorodzinna), w pobliżu głównych tras komunikacyjnych, dostępność, dogodny dojazd zarówno indywidualnymi samochodami (w pobliżu liczne miejsca parkingowe) jak i komunikacją miejską charakteryzuje się on atrakcyjnością rynkową. Powyższa kwota została ustalona na podstawie analizy, gdzie lokale mieszkalne przyjęte do porównania, zbieżne były pod względem, wyposażenia w media i struktury a różniły się m.in. położeniem w budynku sąsiedztwem i zużyciem.

Analiza wyniku:

- określona wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest zgodna z analizą rynku i zawiera się w przedziale pomiędzy C_{min} i C_{max}

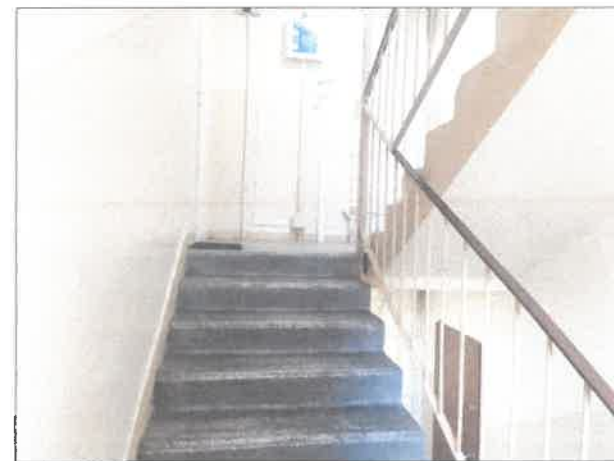
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi P.F.S.R.M.
- Opracowanie zostało sporządzone do jednokrotnego wykorzystania na potrzeby syndyka masy upadłości w celu sprzedaży likwidacyjnej i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstąpienia osobom trzecim
- Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora
- Opracowanie nie może być w całości lub części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora
- Wycenę sporządzono w oparciu o dane prawne i techniczne uzyskane od zleceniodawcy i właściciela
- Przy wycenie założono, iż upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku
- Określona wartość nie obejmuje podatku VAT oraz nie uwzględnia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z transakcją podatków i opłat
- Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej
- Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:
 - tytuły własności i zobowiązania dotyczące nieruchomości
 - nieuwzględnione w swoim operacie szacunkowym wady fizyczne przedmiotu operatu, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin i pomiarów, ani na podstawie dostarczonej przez zamawiającego dokumentacji

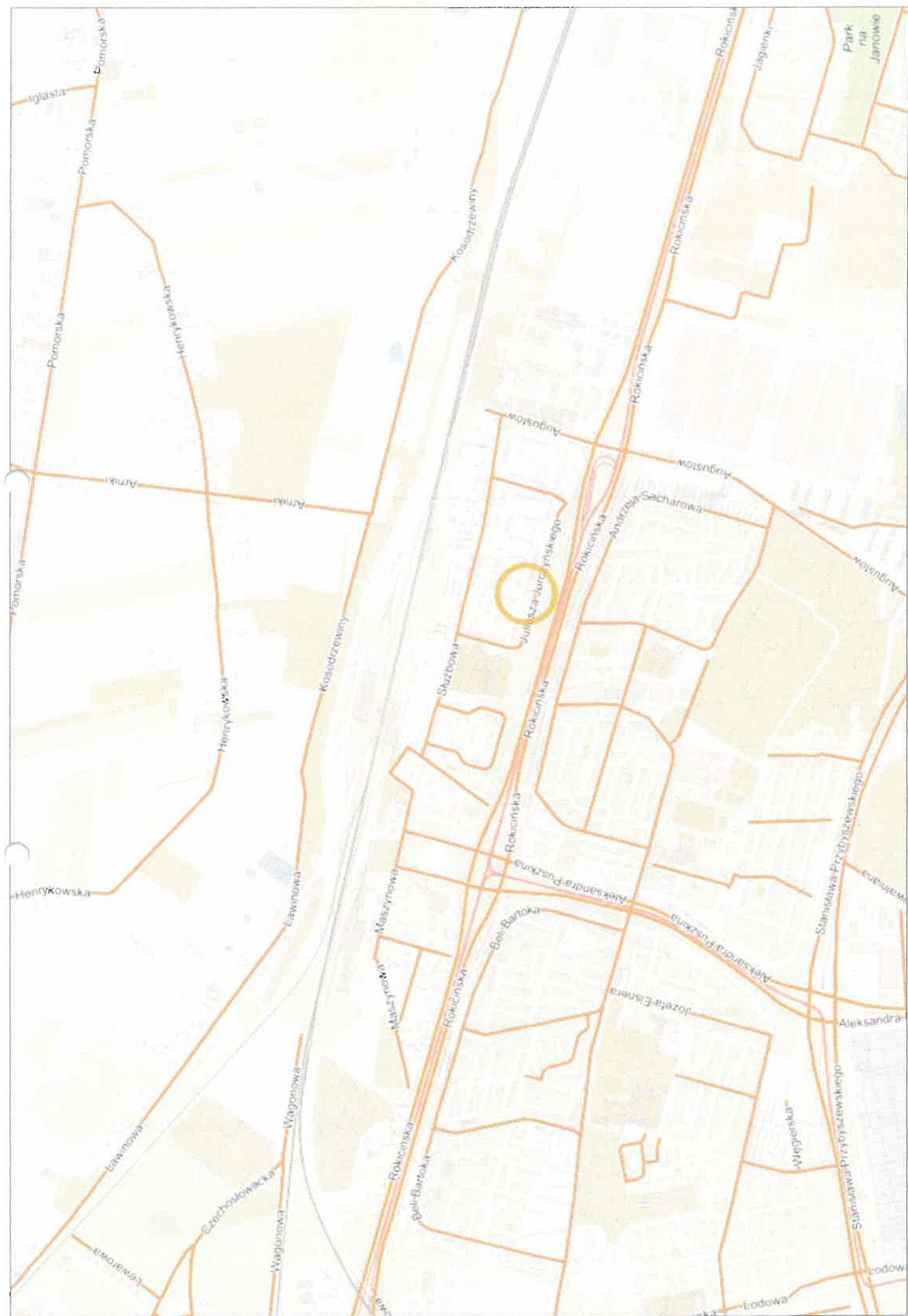
13. Załączniki

1. Dokumentacja zdjęciowa
2. Lokalizacja ogólna
3. Wypis z rejestru lokali z dn. 03.07.2024r.
4. Wydruk księgi wieczystej nr LD1M/00258014/8 z dn. 05.09.2024r. z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
7. Kopia polisy OC









PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94 EGB.4013.8892.2024	Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-WIDZEW Obręb ewidencyjny: 106106_9.0019, W-19 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)																		
WYPIS Z REJESTRU LOKALI według stanu na dzień: 2024-07-03 09:46:37																			
Jednostka rejestrowa lokali: 106106_9.0019.L3147 grupa rejestrowa: 7 Jednostka rejestrowa gruntów: 106106_9.0019.G24																			
WŁAŚCICIELE:																			
UDZIAŁ: 4/6 charakter stanu władania: własność Michalak Krystyna Jolanta rodzice: Zdzisław, Barbara PESEL: 54091700307 Adres zam. na pobyt stały: 92-306 Łódź Juliusza Jurczyńskiego 12 nr lok.6																			
UDZIAŁ: 1/6 charakter stanu władania: własność Michalak Łukasz rodzice: Zbigniew, Krystyna PESEL: 80101202475 Adres zam. na pobyt stały: 92-306 Łódź Juliusza Jurczyńskiego 12 nr lok.6																			
UDZIAŁ: 1/6 charakter stanu władania: własność Michalak Aleksandra rodzice: Zbigniew, Krystyna PESEL: 84072805181 Adres zam. na pobyt stały: 92-306 Łódź Juliusza Jurczyńskiego 12 nr lok.6																			
LOKALE																			
<table><tr><th rowspan="2">Adres lokalu</th><th rowspan="2">Rodzaj lokalu</th><th rowspan="2">Kondygnacja</th><th colspan="2">Pole pow. użytk.</th><th rowspan="2">Rodzaj pom. przynal.</th><th rowspan="2">Pow. pom. przynal.</th><th rowspan="2">Numer księgi wieczystej</th></tr><tr><th>Lokalu [m²]</th><th>Pom. przynal. [m²]</th></tr><tr><td>Juliusza Jurczyńskiego 12 m.6</td><td>mieszkalny</td><td>3</td><td>62.30</td><td></td><td></td><td></td><td>LD1M/00258014/8</td></tr></table>	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Kondygnacja	Pole pow. użytk.		Rodzaj pom. przynal.	Pow. pom. przynal.	Numer księgi wieczystej	Lokalu [m²]	Pom. przynal. [m²]	Juliusza Jurczyńskiego 12 m.6	mieszkalny	3	62.30				LD1M/00258014/8	
Adres lokalu				Rodzaj lokalu	Kondygnacja				Pole pow. użytk.		Rodzaj pom. przynal.	Pow. pom. przynal.	Numer księgi wieczystej						
	Lokalu [m²]	Pom. przynal. [m²]																	
Juliusza Jurczyńskiego 12 m.6	mieszkalny	3	62.30				LD1M/00258014/8												
Identyfikator lokalu: 106106_9.0019.318_BUD.6_LOK Działki wchodzące w skład związanej JRG: 106106_9.0019.207/15 106106_9.0019.207/32 Budynki w karłotece związanej JRG: 106106_9.0019.318_BUD 106106_9.0019.319_BUD 106106_9.0019.332_BUD Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 1.1402 [ha]																			

W dniu: 03.07.2024
dokument sporządzony przez: Rafał Burski

Łódź, dnia: 03.07.2024



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. PREZYDENTA MIASTA ŁÓDZI
Elżbieta Rembowska
GEODETA SPECJALISTA

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

TRZĘCĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR **LD1M/00258014/8**, STAN 12:54 DNIA 2024-09-05

**proawdzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M**

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-Q](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele			Nr podstawy wpisu 2
Lp. 1.	---		
Lista wskazanych udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)			---
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)			
	Lp. 1.	1 4 / 6	KRYSTYNA JOLANTA MICHALAK, 54091700307
Lp. 2.	---		
Lista wskazanych udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)			---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, PESEL)			
	Lp. 1.	2 1 / 6	ŁUKASZ MICHALAK, 80101202475
Lp. 3.	---		
Lista wskazanych udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)			---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, PESEL)			
	Lp. 1.	3 1 / 6	ALEKSANDRA MICHALAK, 84072805181

DOKUMENTY BEDACE PODSTAWA WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu
2

UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA WŁASNOŚCI, 7681/2010, 2010-10-05, TOMASZ PIOTR KRÓL, ŁÓDŹ; 4-6
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LD1M/00043875/10/001, 2010-10-11 09:25:00,
2011-01-24-14.16.03.923837, NIE, 6
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00258014/8**, STAN
 12:55

**prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M**

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Nr podstawy wpisu	3

Lp. 1.	1
Numer wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Rodzaj wpisu	NIEODPŁATNA, NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA NA RZECZ BRAJANA ZBIGNIEWA LEOCIAKA POLEGAJĄCA NA PRAWIE BEZPŁATNEGO I DOŻYWIOTNIEGO ZAMIESZKIWANIA PRZEZ NIEGO W LOKALU MIESZKALNYM OBJĘTYM NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ.
Treść wpisu	BRAJAN ZBIGNIEW LEOCIAK , MICHAŁ, ALEKSANDRA, 15272708378
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. BRAJAN ZBIGNIEW LEOCIAK , MICHAŁ, ALEKSANDRA, 15272708378

DOKUMENTY BEDACE PODSTAWA WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

3

UMOWA O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ, 2680/2023, 2023-05-31, PRZEMYSŁAW MIŁO, ŁÓDŹ; 26
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – Imię/Imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt)
DZ. KW./LD1M/00028885/23/001, 2023-05-31 17:59:00,
2023-07-06-13.08.14.830728, NIE, 22-24
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, pobózenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOJ NR **LD1M/00258014/8**, STAN **DNIA 2024-09-05**
12:55

przewadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) [Dział I-Q](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Rzeczoznawstwo majątkowe i usługi
inwestorskie Janusz Walis**

91-615 Łódź, Wczasowa 18

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015787

zgodnie 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: 14/01/2024 - 13/01/2025
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
stównie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 228.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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