

**Operat szacunkowy
spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu mieszkalnego nr 31
położonego w Łodzi
przy ul. Szymonowica 14/18
Kw LD1M/00274994/9**

Autor:

mgr inż. Jacek Walis
Rzecznik Majątkowy



Łódź, 4 marzec 2024r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 31, położonego w Łodzi, przy ul. Szymonowica 14/18. Mieszkanie o powierzchni użytkowej 45,66 m², zlokalizowane na pierwszym piętrze budynku wielorodzinnego. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, zlokalizowany na działce nr 424/5. Dla ograniczonego prawa rzeczowego urządzona jest księga wieczysta nr LD1M/00274994/9.

2. Cel wyceny

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości do celu sprzedaży likwidacyjnej.

3. Data sporządzenia operatu szacunkowego

Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określono z uwzględnieniem cen rynkowych na dzień 4 marca 2024r.

4. Oszacowana wartość nieruchomości

Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:

324.300 zł (słownie: trzysta dwadzieścia cztery tysiące trzysta 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 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 ograniczone prawo rzeczowe - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 31, położonego w Łodzi, przy ul. Szymonowica 14/18, w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym na działce nr 424/5. Dla ograniczonego prawa rzeczowego prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00274994/9.

1.2. Zakres wyceny

Wycena dotyczy ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

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 Haliny Kmiecik, 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)
- Ustawa z dn. 19.12.2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058 z późniejszymi zmianami)
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Podstawa merytoryczna

3.3.1. Źródła informacji w zakresie przedmiotu wyceny

- wizja lokalna
- Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych
- „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 oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Towarzystwo Lokator”

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

- 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: 04.03.2024r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 04.03.2024r.
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 28.02.2024r.
- data dokonania oględzin: 28.02.2024r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Dla ograniczonego prawa rzeczowego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr LD1M/00274994/9.

Jako właściciel przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 31, przy ul. Szymonowica 14/18, wpisana jest Halina Kmiecik.

Dział I - SP księgi wieczystej - Spis praw związanych z własnością
Spółdzielnia mieszkaniowa "Towarzystwo Lokator" z siedzibą w Łodzi.

Dział III księgi wieczystej – Ciężary i ograniczenia

Ostrzeżenie: zakaz zbywania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr 31 uregulowanego w niniejszej księdze wieczystej do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.

Wzmianka o toczącej się egzekucji z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu uregulowanego w niniejszej księdze wieczystej w celu wyegzekwowania należności na rzecz wierzyciela - Bibby Financial Services spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w sprawie Km 11681/13.

Dział IV księgi wieczystej – Hipoteki

- hipoteka umowna w kwocie 138375,00 zł na rzecz Banku Zachodniego WBK spółka akcyjna, z siedzibą we Wrocławiu
- hipoteka przymusowa w kwocie 73930,33 zł na rzecz Indos Warszawa spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie
- hipoteka przymusowa w kwocie 345000,00 zł na rzecz Bibby Financial Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Lokal nr 31 usytuowany jest na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego, składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z ubikacją oraz przedpokoju o powierzchni użytkowej 45,66 m².

Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów:

obręb G-12, działka nr 424/5, o powierzchni 0,1664 ha.

5.2. Stan techniczno – użytkowy

Opis położenia – lokalizacja

Przedmiotowa zabudowana nieruchomość gruntowa, na której zlokalizowany jest lokal, położona jest w Łodzi, dzielnica Górna, obręb G-12, przy ulicy Szymonowica 14/18. W odległości ok. 330 m przebiega ul. Paderewskiego przechodząca w al. Śmigłego-Rydza, o dużym natężeniu ruchu, będąca główną arterią miasta w kierunku północ - południe oraz stanowiąca odcinek drogi krajowej nr 14. Prostopadle do ul. Szymonowica przebiega ul. Rzgowska (ok. 300 m) będąca jedną z głównych tras przelotowych przez miasto. Ulica Szymonowica jest dobrze skomunikowana z pozostałymi ulicami Łodzi. W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości z zabudową podobnymi wielorodzinnymi budynkami oraz zabudowane domami wielorodzinnymi i jednorodzinnymi pochodzącymi z pierwszej połowy XX wieku oraz zabudowa usługowo-gospodarcza. W bliskim sąsiedztwie znajdują się obiekty handlowe, przedszkole, szkoła podstawowa i liceum. Przy ulicy Paderewskiego i ulicy Rzgowskiej usytuowane są przystanki autobusowe i tramwajowe. Na atrakcyjność lokalizacyjną składa się dobre położenie w centralnej części osiedla, dogodne warunki dojazdu, pełna infrastruktura techniczna, dostępność do środków komunikacji miejskiej i infrastruktury towarzyszącej. Teren wokół nieruchomości wymaga uporządkowania i zagospodarowania - wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki znajdują się budynki pofabryczne przeznaczone do rozbiórki. Dojście i wjazd na nieruchomość od strony drogi publicznej ul. Szymonowica.

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.

Opis budynku

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

Opis lokalu

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na pierwszym piętrze.

Mieszkanie skrajane o orientacji na dwie strony świata.

Dane informacyjne

- powierzchnia użytkowa: 45,66 m²
- komunikacja: klatką schodową
- kondygnacja: druga
- struktura lokalu: trzy pokoje, kuchnia, łazienka z ubikacją, przedpokój
- instalacje: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowa
- podłogi: parkiet, terakota
- stolarka okienna – PCV
- stolarka drzwiowa – typowa
- tynki wewnętrzne – gładź gipsowa, okładziny ceramiczne i drewniane, sufity podwieszone
- stan techniczny – średni
- sąsiedztwo, otoczenie – słabe

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: WZ1 – tereny zabudowy wielofunkcyjnej.

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 określanej 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 zleceniodawcę 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 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- 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:

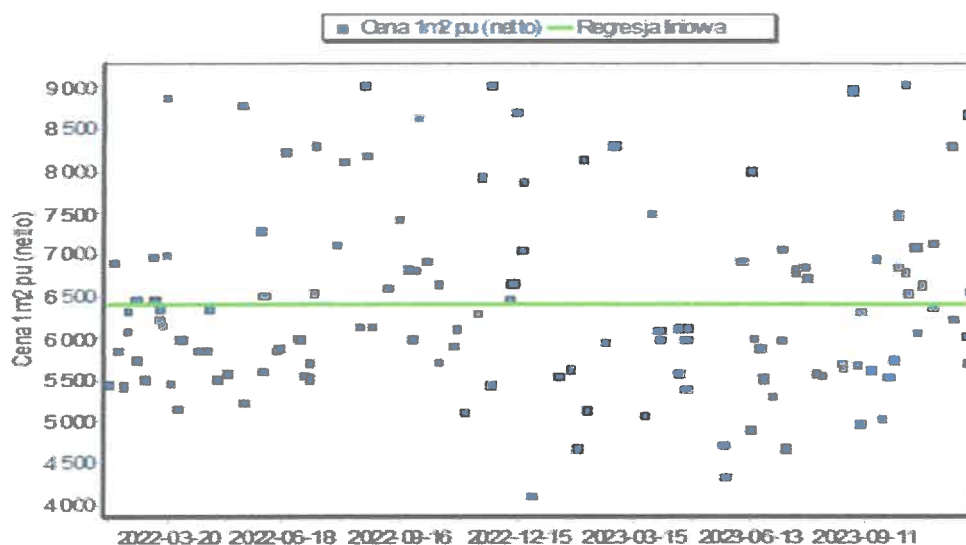
- rodzaj rynku – rynek nieruchomości lokalowych
- obszar rynku – teren miasta Łodzi, w szczególności dzielnica Widzew
- okres badania rynku – lata 2022 - 2024
- uwarunkowania planistyczne (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) - tereny przeznaczone pod zabudowę wielofunkcyjną
- 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 700 000 liczbę mieszkańców oraz ośrodek akademicki z 22 uczelniami, kształcący ponad 72 000 studentów. 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

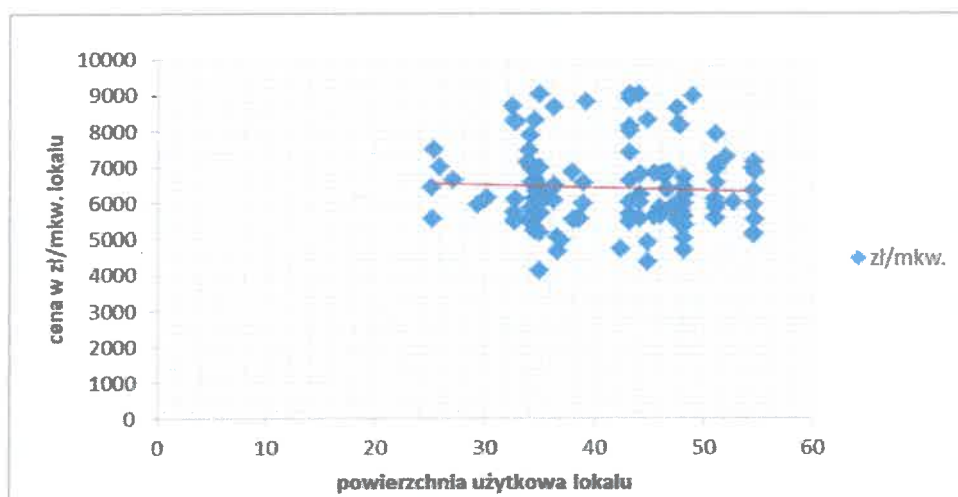
przemysł). Polityka władz miasta wspiera działania inwestorów. Miasto planuje rozpoczęcie kilku projektów infrastrukturalnych, m.in. inwestycje drogowe. Realizowane są lub będą w najbliższych miesiącach krajowe projekty infrastrukturalne, głównie drogowe, takie jak: budowa drogi ekspresowej S-8, a także 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 (ok. 130 szt.) lokalami o powierzchni od 25 mkw. do 55 mkw., zawarte na analizowanym obszarze (obręb G-12).



W badanym okresie procentowa wartość trendu cen w skali roku zanotowała mało znaczący wzrost (ok. 0,08%), który mieści się w granicach błędu 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.



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
- sąsiedztwo zabudowy o podobnym charakterze, a także usługowej i handlowej
- sąsiedztwo terenów zielonych

Rynek został poddany analizie w celu przeprowadzenia rozpoznania odnośnie:

- wysokości cen transakcyjnych uzyskiwanych w obrocie spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali mieszkalnych

Ceny spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych wahają się od ok. 4900 zł do ok. 8700 zł za mkw. powierzchni użytkowej. Czynnikiem wpływającym 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

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 11 transakcji nieruchomości po odrzuceniu transakcji wyraźnie odbiegających w górę 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. W wyniku analizy przyjęto do porównania następujące nieruchomości podobne:

	Adres	Data transakcji	Cena w zł	Powierzchnia lokalu w m ²	Cena jednostkowa skorygowana 1m ² w zł
1.	ul. Niemcewicz	02.2024r.	430.000	51,44	8359,2
2.	ul. Niemcewicz	01.2024r.	279.000	37,20	7500,0
3.	ul. Łęczycka	01.2024r.	204.000	30,30	6732,7
4.	ul. Niemcewicz	01.2024r.	216.500	29,15	7427,1
5.	ul. Niemcewicz	12.2023r.	286.000	37,20	7688,2
6.	ul. Niemcewicz	12.2023r.	323.900	48,16	6725,5
7.	ul. Lokatorska	11.2023r.	277.000	49,90	5551,1
8.	ul. Łowicka	09.2023r.	272.000	51,5	5281,6
9.	ul. Niemcewicz	07.2023r.	250.000	51,44	4860,0
10.	ul. Tuszyńska	08.2023r.	250.000	34,28	7292,9
11.	ul. Sanocka	01.2023r.	320.000	51,16	6254,9

Zakres kwotowy powyższych transakcji:

Minimalna cena $C_{\min} = 4860,0$ zł, za 1m² powierzchni lokalu

Maksymalna cena $C_{\max} = 8359,2$ zł, za 1m² powierzchni lokalu

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

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 8359,2 \text{ zł/m}^2 - 4860,0 \text{ zł/m}^2 = 3499,2 \text{ zł/m}^2$$

Z transakcji tych wybrano do bezpośredniego porównania trzy transakcje nr 2, nr 3 i nr 6.

Opis nieruchomości porównawczych z uwzględnieniem cech rynkowych

• **nieruchomość nr „2”**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Sąsiedztwo – słabe

Usytuowanie lokalu – słabe (parter)

Powierzchnia – mała (37,20 m²)

Stan techniczny, standard – średni

• **nieruchomość nr „3”**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Sąsiedztwo – przeciętne

Usytuowanie lokalu – słabe (III piętro)

Powierzchnia – mała (30,30 m²)

Stan techniczny – średni

• **nieruchomość nr „6”**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Sąsiedztwo – słabe

Usytuowanie lokalu – dobre (II piętro)

Powierzchnia – średnia (48,16 m²)

Stan techniczny – średni

Opis nieruchomości wycenianej z uwzględnieniem cech rynkowych

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Sąsiedztwo – słabe

Usytuowanie lokalu – b. dobre (I piętro)

Powierzchnia – średnia (45,66 m²)

Stan techniczny – średni

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 piętro oraz wyższe z windą - b. dobre, II piętro – dobre; pozostałe - słabe)
3. powierzchnia lokalu 20% - mała < 40 mkw., średnia 40 mkw. - 50 mkw., duża > 50 mkw.
4. stan techniczny lokalu 20% - dobry, średni, przeciętny (lokal do remontu)

WAGI CECH RYNKOWYCH

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy cech w zł
1.	sąsiedztwo	40%	0,40* 3499,2 = 1399,8
2.	usytuowanie lokalu	20%	0,20* 3499,2 = 699,8
3.	powierzchnia	20%	0,20* 3499,2 = 699,8
4.	stan techniczny	20%	0,20* 3499,2 = 699,8
	razem	100%	3499,2

9.3. Wycena

W tabeli zestawiono parami obiekt szacowany i obiekty przyjęte do porównania

cechy rynkowe	waga cechy %	zakres kwotowy zł/m ²	nieruchomość wyceniana „X”	„2”	„3”	„6”	„X – 2” poprawka zł/m ²	„X – 3” poprawka zł/m ²	„X – 6” poprawka zł/m ²
1.	40	1399,8	słabe	słabe	przeciętne	słabe	0	-699,8	0
2.	20	699,8	b. dobre	słabe	słabe	dobre	699,8	699,8	349,9
3.	20	699,8	średnia	mała	mała	średnia	-349,9	-349,9	0
4.	20	699,8	średni	średni	średni	średni	0	0	0
razem	100	3499,2					349,9	-349,9	349,9
cena transakcyjna 1 m ² lokalu w zł				7500,0	6732,7	6725,5			
wartość skorygowana 1 m ² lokalu w zł				7849,9	6382,8	7075,4			
wartość przeciętna				7102,7 zł					

Wartość rynkowa spółdzielczego prawa do lokalu

$$45,66 \text{ m}^2 \times 7102,7 \text{ zł/m}^2 = 324309 \text{ zł}$$

Wartość po zaokrągleniu 324.300 zł

10. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego określono na kwotę **324.300 zł** (słownie: trzysta dwadzieścia cztery tysiące trzysta 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 ograniczone prawo rzeczowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zlokalizowane w budynku pochodzącym z lat 60-tych 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 zużycia, wyposażenia w media i struktury a różniły się m.in. lokalizacją w budynku i sąsiedztwem.

Analiza wyniku:

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

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

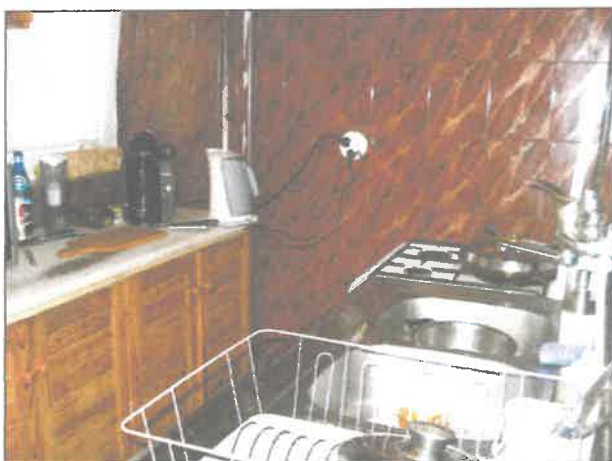
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi P.F.S.R.M.
- Opracowanie zostało sporządzone do jednokrotnego wykorzystania na potrzeby syndyka masy upadłości w celu sprzedaży likwidacyjnej i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim
- Opracowanie 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 zlecniodawcy
- 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
- Zlecniodawca 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

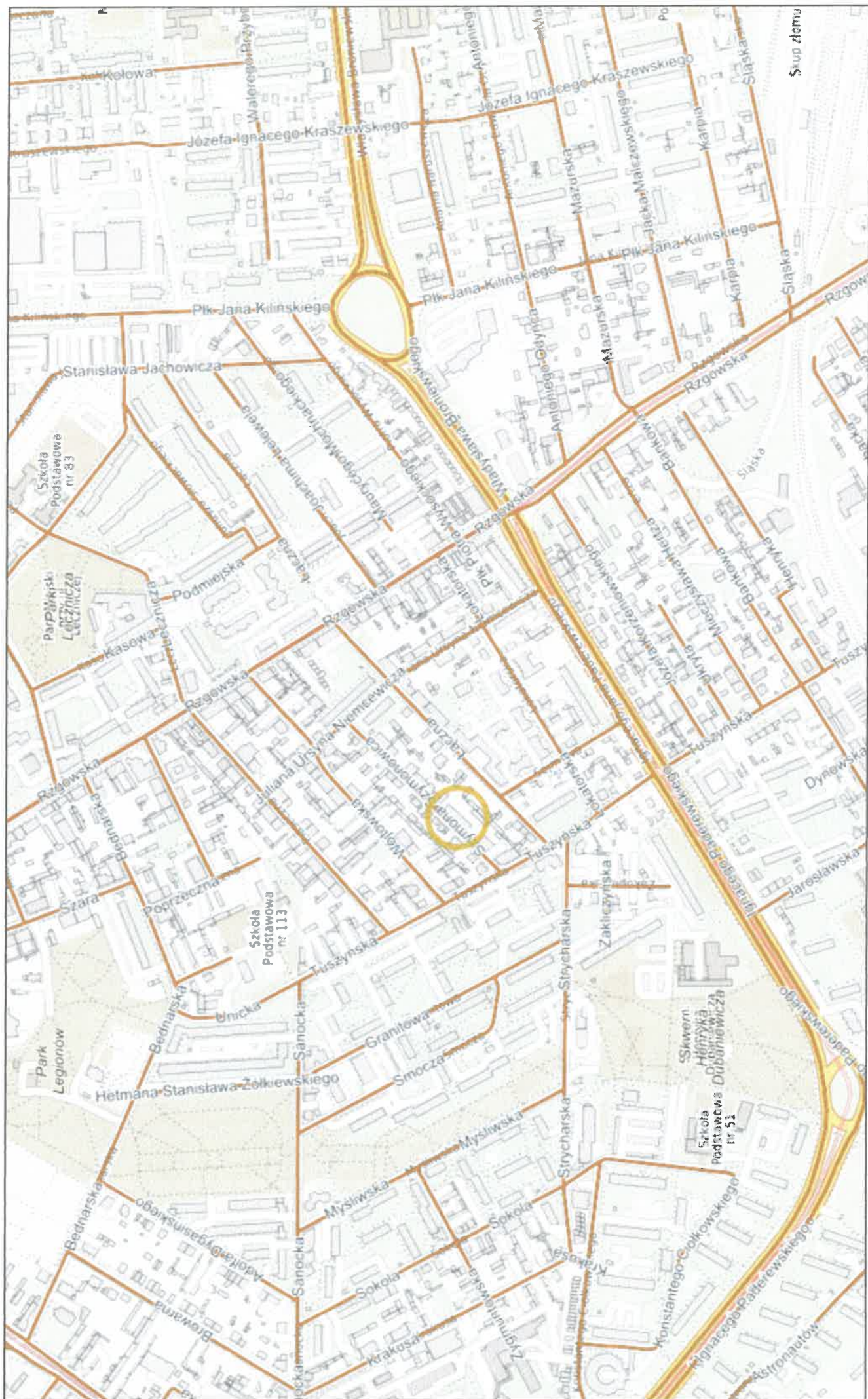
13. Załączniki

1. Dokumentacja zdjęciowa
2. Lokalizacja ogólna

3. Wydruk księgi wieczystej nr LD1M/00274994/9 z dn. 02.03.2024r. z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
5. Kopia polisy OC







TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00274994/9, STAN Z DNIA 2024-03-02 11:29

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

Powrót

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

Numer bieżący nieruchomości		1		Nr podstawy wpisu		1	
Lokal							
Polożenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, działnica)		Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, M. ŁÓDŹ, ŁÓDŹ M., ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-GÓRNA			
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	SZYMONOWICZA		14/18		31
Przeznaczenie lokalu		LOKAL MIESZKALNY					
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)		POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1					
Kondygnacja		2,0					
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)		Lp. 1.	LD1M / 00026580/ 1				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		NIE					
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		45,6600 M2					

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	1
ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU, 2012-07-24, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "TOWARZYSTWO LOKATOR", ŁÓDŹ, 4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW./LD1M/00029676/12/001, 2012-08-03 10:56:45, 2012-08-27-14.24.59.632222, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00274994/9, STAN Z DNIA 2024-03-02 11:30
prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-Q

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Opis spółdzielni mieszkaniowej		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "TOWARZYSTWO LOKATOR"	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	ŁÓDŹ	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	47098090000000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

2

ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, 2012-07-24, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "TOWARZYSTWO LOKATOR" W ŁÓDZI; 4 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/LD1M/00029676/12/001, 2012-08-03 10:56:45, 2012-08-27-14.24.59.632222, NIE; 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00274994/9, STAN Z DNIA 2024-03-02 11:31

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-Q	Dział I-Sr	Dział I-X	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Uprawnieni

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 3		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)				
Lp. 1.	1	1	1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze Imię drugie nazwisko, Imię ojca, Imię matki, PESEL)				
HALINA ELŻBIETA KMIETIK, JAN, IRENA, 57121108300				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	3
UMOWA DAROWIZNY, 2111/2010, 2010-05-05, ANDRZEJ SIEROCIŃSKI, ŁÓDŹ; 5-6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - Imię/Imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)	
DZ. KW/LD1M/00029676/12/001, 2012-08-03 10:56:45, 2012-08-27-14.24.59.632222, NIE 2-3	
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00274994/9, STAN Z DNIA 2024-03-02 11:31
prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDNIĘCIA W ŁÓDZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - LD1M

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-Q Dział I-Sr Dział II Dział III Dział IV		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 11
Numer wpisu	3	OSTRZEŻENIE ZAKAZ ZBYWANIA WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU NR 31 UREGULOWANEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ DO CZASU PRAWOMOCNEGO ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA.
Rodzaj wpisu		
Treść wpisu		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 13
Numer wpisu	4	INNY WPIS WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z WŁASNOŚCIOWEGO SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU UREGULOWANEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI NA RZECZ WIERZYTELA-BIBBY FINANCIAL SERVICES SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, W SPRAWIE KM 11681/13.
Rodzaj wpisu		
Treść wpisu		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu 11	POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA, II C 350/15, 2015-05-14, SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-WIDZEWIA W ŁÓDZI, ŁÓDŹ, 112-113 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00025051/15/001, 2015-06-23 14:06:34, 2015-07-17-10.32.52.231718, NIE, 108-111 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 11681/13, 2023-05-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁÓDZI-WIDZEWIA W ŁÓDZI KAROLINA CZUBAK-STĘŻYCKA; 146 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./LD1M/00026000/23/001, 2023-05-16 10:37:00, 2023-07-14-08.06.05.598929, NIE, 139-140
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00274994/9, STAN Z DNIA 2024-03-02 11:32

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-Q Dział I-Sr Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu 4	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	1	HIPOTEKA UMOWNA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	138375,00 (STO TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY TRZYSTA SIEDZIEDZIEŚCIĄ PIĘĆ) ZŁ	POŻYCZKA, ODSETKI, KOSZTY I INNE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIA UBOCZNE WYMNIENIONE W DOKUMENCIE STANOWIĄCYM PODSTAWĘ NINIEJSZEGO WPISU, POŻYCZKA NR E0304091 Z DNIA 02 SIERPNIA 2012 ROKU	
Suma (słownie), waluta	Lp. 1. 1		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)			
Wierzyciel hipoteczny		BANK ZACHODNI WBK SPÓŁKA	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1.	AKCYJNA, WROCŁAW, 93004134100000	
Lp. 2.	Nr podstawy wpisu 6, 7	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	2	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	73930,33 (SIEDZIEDZIEŚCIĄ TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSIĘDZIEŚCI 33/100) ZŁ		
Suma (słownie), waluta	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)			
Wierzyciel hipoteczny		INDOS WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA Z	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. 1.	SIEDZIBA W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01636599900000	
Lp. 3.	Nr podstawy wpisu 8	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	3	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	345000,00 (TRZYSTA CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Suma (słownie), waluta			

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Rzecznawstwo majątkowe i usługi
inwestorskie Janusz Walis**

91-615 Łódź, Wczasowa 18

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015787

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa 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 Michalska
Stary Specjalista do Ubezpieczeń

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