

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W RĄBIENIU PRZY ULICY
BIEDRONKOWEJ 48/52 (GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI), DZIAŁKI
GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 91/3, 91/4 I 91/5
O POWIERZCHNI 0,2841 HA W OBRĘBIE 0024 RĄBIEŃ, KSIĘGA
WIECZYSTA NR LD1G/00053188/5**



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Data opracowania: 20 grudnia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W RĄBIENIU PRZY ULICY BIEDRONKOWEJ 48/52 (GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI), DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 91/3, 91/4 I 91/5 O POWIERZCHNI 0,2841 HA W OBRĘBIE 0024 RĄBIEŃ, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1G/00053188/5

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Rąbieniu przy ulicy Biedronkowej 48/52 (gm. Aleksandrów Łódzki), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 91/3, 91/4 i 91/5 o powierzchni 0,2841 ha w obrębie 0024 Rąbień.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1G/00053188/5. Zgodnie z informacją z księgi wieczystej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Marzenie Pietruszewskiej (c. Janisława i Krystyny), która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 367/2015, z dnia 2015-01-27.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działek gruntu o numerach ewidencyjnych 91/3, 91/4 i 91/5 o powierzchni 0,2841 ha w obrębie 0024 Rąbień, położonej w Rąbieniu przy ulicy Biedronkowej 48/52 (gm. Aleksandrów Łódzki) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należące do upadłej – Marzeny Pietruszewskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Marzeny Pietruszewskiej, pana Bartosza Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze LD1M/GUp/25/2024.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Rąbieniu przy ulicy Biedronkowej 48/52 (gm. Aleksandrów Łódzki), działek gruntu o numerach ewidencyjnych 91/3, 91/4 i 91/5 o powierzchni 0,2841 ha w obrębie 0024 Rąbień, ujawnionego w księdze wieczystej LD1G/00053188/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

$$W_R = 1\,532\,000 \text{ zł}$$

słownie: jeden milion pięćset czterdzieści sześć tysięcy złotych

5. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Rąbieniu przy ulicy Biedronkowej 48/52 (gm. Aleksandrów Łódzki), działek gruntu o numerach ewidencyjnych 91/3, 91/4 i 91/5 o powierzchni 0,2841 ha w obrębie 0024 Rąbień, ujawnionego w księdze wieczystej LD1G/00053188/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, z uwzględnieniem prawa użytkowania, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

$$W_{R_z_uwzgl_prawa_użytkowania} = 751\,000 \text{ zł}$$

słownie: siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>20 grudnia 2024 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>20 grudnia 2024 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>07 listopada 2024 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>07 listopada 2024 roku</i>

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

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne	5
3.3 Podstawy metodyczne	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Uwarunkowania planistyczne	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
6.1 Wybór metodologii wyceny	17
6.2 Sposób wyceny	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	21
8.1 Określenie trendu czasowego	24
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	24
8.3 Określenie wartości ograniczonego prawa – nieodpłatnego użytkowania na czas nieoznaczony	26
8.3.1 Określenie wartości nieodpłatnego prawa użytkowania nieruchomości na rzecz Sławomira Pietruszewskiego	
26	
8.4 Zestawienie otrzymanych wyników	28
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	29
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	29

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 07 listopada 2024 roku.
3. Kopia decyzji pozwolenia na budowę z dnia 02 sierpnia 2000 roku.
4. Kopia rzutów kondygnacji budynku mieszkalnego.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 91/3, 91/4 i 91/5, obręb 0024 Rąbień, ulica Biedronkowa 48/52, miejscowość Rąbień, gmina Aleksandrów Łódzki, powiat zgierski, województwo łódzkie;
- c) łączna powierzchnia gruntu: 0,2841 ha;
- d) numer księgi wieczystej: LD1G/00053188/5.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działek gruntu o numerach ewidencyjnych 91/3, 91/4 i 91/5 o powierzchni 0,2841 ha w obrębie 0024 Rąbień, położonej w Rąbieniu przy ulicy Biedronkowej 48/52 (gm. Aleksandrów Łódzki) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należące do upadłej – Marzeny Pietruszewskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Marzeny Pietruszewskiej, pana Bartosza Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 07 października 2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Marzeny Pietruszewskiej, pana Bartosza Sidowskiego, prowadzącego kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp/25/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania, w tym:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 12 marca 2024 roku.
2. Uchwała nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.
3. Uchwała nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

4. Dokumentacja projektowo-budowlana budynku mieszkalnego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości.
5. Rzuty kondygnacji budynku mieszkalnego.
6. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 07 listopada 2024 roku.
7. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://polska.e-mapa.net/>; https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_aleksandrow_lodzki; <https://mapy.geoportal.gov.pl/>
8. Badanie księgi wieczystej o numerze LD1G/00053188/5 z dnia 07 listopada 2024 roku.
9. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Zgierzu).
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
11. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>20 grudnia 2024 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>20 grudnia 2024 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>07 listopada 2024 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>07 listopada 2024 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1G/00053188/5:**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 91/3

Położenie: gmina Aleksandrów Łódzki, miejscowość Rąbień

Sposób korzystania: działka budowlana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): /00038412/

Numer działki: 91/4

Położenie: gmina Aleksandrów Łódzki, miejscowość Rąbień

Sposób korzystania: działka budowlana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): /00038412/

Numer działki: 91/5

Położenie: gmina Aleksandrów Łódzki, miejscowość Rąbień

Sposób korzystania: działka budowlana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę): /00038412/

Obszar całej nieruchomości: 0,2838 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Marzenie Pietruszewskiej (c. Janisława i Krystyny), która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 367/2015, z dnia 2015-01-27.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD1G / 17689 / 24 / 1 - 2024-10-14, 11:41:10 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

1. Ograniczone prawo rzeczowe.

Nieodpłatne na czas nieoznaczony użytkowanie nieruchomości.

Na rzecz: Sławomir Jarosław Pietruszewski (s. Stanisława i Jadwigi), Marzena Pietruszewska (c. Janisława i Krystyny)

2. Inny wpis.

Czyni się wzmiankę o wszczęciu postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu Michał Durańskiego w sprawie sygn. akt Km 1106/21 wierzyciela Prokura Niestandaryzowanego Funduszu Wierzytelności Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we Wrocławiu. W polu 3.4.1.2 i w podrubryce 3.4.4. ujawniono zmianę wierzyciela w sprawie sygn. akt Km 1106/21.

Na rzecz: Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Funduszu Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu

Dział IV: Hipoteki

3. Hipoteka umowna zwykła w wysokości 1583007,43 (jeden milion pięćset osiemdziesiąt trzy tysiące siedem 43/100) zł z terminem zapłaty do 2028-11-20 tytułem kapitału pożyczki udzielonej umową nr DK/P-HIP/3354543/10 z dnia 24 września 2010 roku (w podrubryce 4.4.4 ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego) – na rzecz wierzyciela hipotecznego Prokura Niestandaryzowanego Funduszu Wierzytelności Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we Wrocławiu.

4. Hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 1108105,20 (jeden milion sto osiem tysięcy sto pięć 20/100) zł z terminem zapłaty do 2028-11-20 tytułem zmiennych odsetek oraz innych opłat i należności od pożyczki udzielonej umową nr DK/P-HIP/3354543/10 z dnia 24 września 2010 roku (w podrubryce 4.4.4 ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego) – na rzecz wierzyciela hipotecznego Prokura Niestandaryzowanego Funduszu Wierzytelności Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we Wrocławiu.

• Według rejestru gruntów:

Własność nieruchomości gruntowej w całości: Marzena Pietruszewska.

Numer działki	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer księgi wieczystej lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Powierzchnia [ha]	
91/3	Rąbień, ul. Biedronkowa 48/52	0,0946	B	0,0946	LD1G/00053188/5
91/4		0,0947		0,0947	
91/5		0,0948	PsIV	0,0948	

- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 07 listopada 2024 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 91/3 o powierzchni 0,0946 ha położonej w obrębie 0024 w gminie Aleksandrów Łódzki, w Rąbieniu przy ulicy Biedronkowej 52 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 102004_5.0024.91/3.1_BUD. Budynek posiada

2 kondygnacje nadziemne o powierzchni zabudowy 312 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

Uwaga: Istnieje rozbieżność w oznaczeniu powierzchni działki pomiędzy księgą wieczystą a ewidencją gruntów. W księdze wieczystej obszar całej nieruchomości i wyodrębnionej działki jest wskazany jako 0,2838 ha, natomiast w ewidencji gruntów jako 0,2841 ha. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. W przypadku rozbieżności w oznaczeniu nieruchomości, stosownie do art. 21 Prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz art. 26 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sąd prowadzący księgę wieczystą dla danej nieruchomości jest związany zapisem zawartym w ewidencji gruntów i budynków. Sąd wieczystoksięgowy nie ma bowiem legitymacji do podważania zapisów w operacie ewidencji gruntów i budynków. Nawet w przypadku błędnych zapisów ewidencyjnych i w rezultacie przedłożenia błędnych dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy winien dokonać wpisu na podstawie tych dokumentów. Za właściwe zatem, co do oznaczenia nieruchomości oraz jej powierzchni, przyjmuje się dane z ewidencji gruntów.

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz Uchwała nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie symbolem Q13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Mapa 1: Załącznik graficzny do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_aleksandrow_lodzki

„§201. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Q6MN, Q12MN, Q23MN, Q25MN, Q28MN, plan ustala:¹

- 1) adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej,
- 2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
 - b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu,
 - c) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż:
 - 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - 16 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,

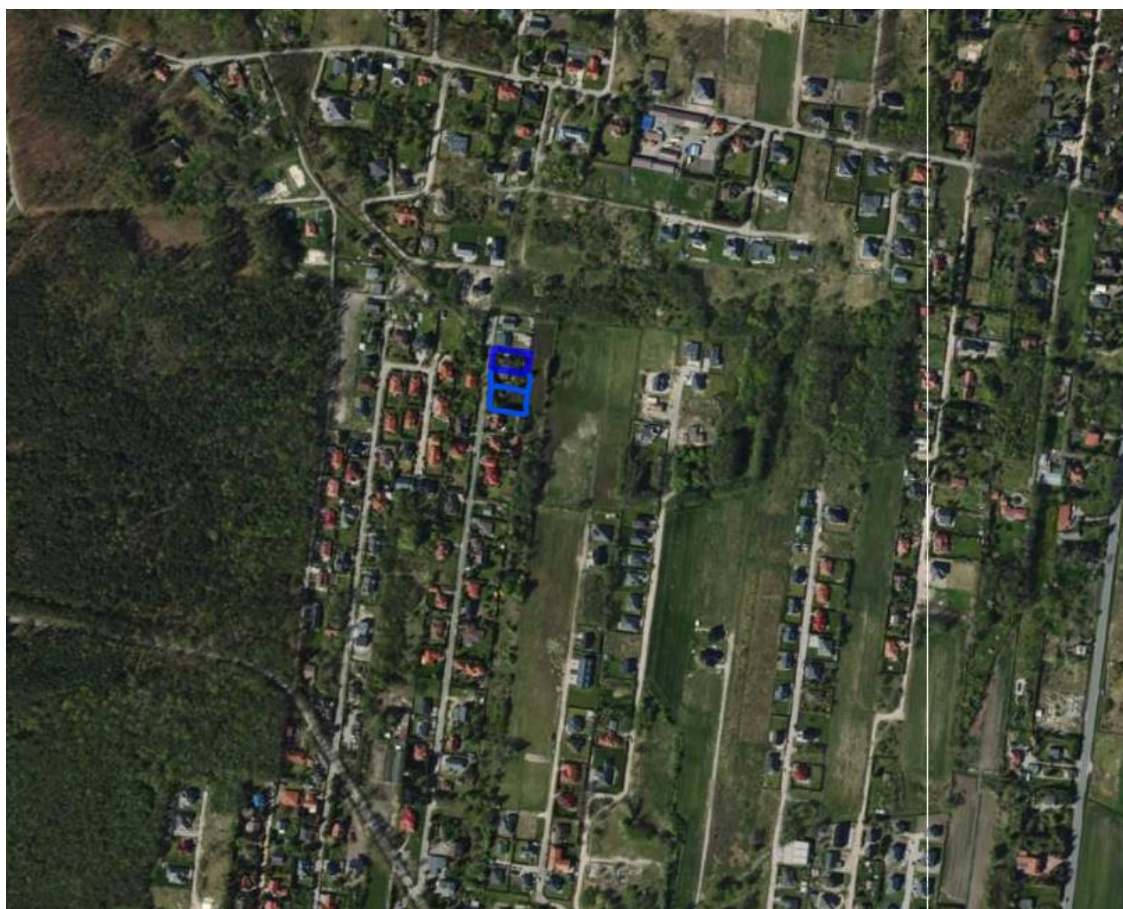
¹ Wprowadzie w zapisach planu nie ma wskazanego konkretnie symbolu Q13MN, lecz po konsultacji z pracownikiem Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim przyjęto, że podchodziłby on pod §201 powyższego miejscowego planu.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Rąbień. Rąbień to wieś w Polsce położona w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim, w gminie Aleksandrów Łódzki. Do 1954 roku istniała gmina Rąbień. W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do ówczesnego województwa łódzkiego. Rąbień powstał prawdopodobnie na przełomie XI i XII wieku, po raz pierwszy wzmiankowany jest w źródłach pisanych z 1399 r. W okresie przedrozbiorowym własność szlachecka. Jest to obecnie wieś zdominowana przez podmiejskie jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, las i tereny niezabudowane. Około 1,8 km w linii prostej dzieli przedmiot wyceny od drogi ekspresowej S-14.

Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

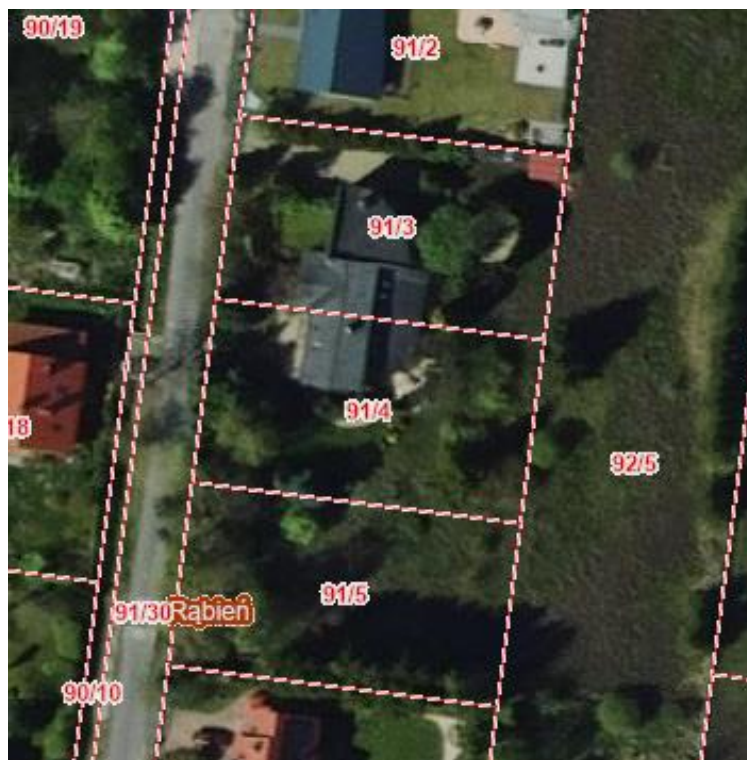
Przedmiot wyceny składa się z 3 działek ewidencyjnych o numerach 91/3, 91/4 i 91/5 o łącznej powierzchni 0,2841 ha. Wszystkie mają kształty prostokątów tworząc razem też kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4 (wymary poszczególnych działek to ok. 41 m × 22 m). Teren przedmiotowej nieruchomości jest ogrodzony, ale nie od zaplecza przy granicy z działką 92/5. Od frontu brama stalowa dwuskrzydłowa, furtka oraz ogrodzenie z paneli stalowych na podmurówce. Teren jest płaski, utwardzony kostką granitową, zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi. Nieruchomość jest nieco zaniedbana – wymaga uporządkowania. Działki 91/3 i 91/4 są zabudowane budynkiem mieszkalnym, zaś działka 91/5 pozostaje niezabudowana.

Mapa 4: Granice i wymiary przedmiotu wyceny.



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

Mapa 5: Zagospodarowanie terenu nieruchomości.



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

Zdjęcia 1-9: Zagospodarowanie terenu.

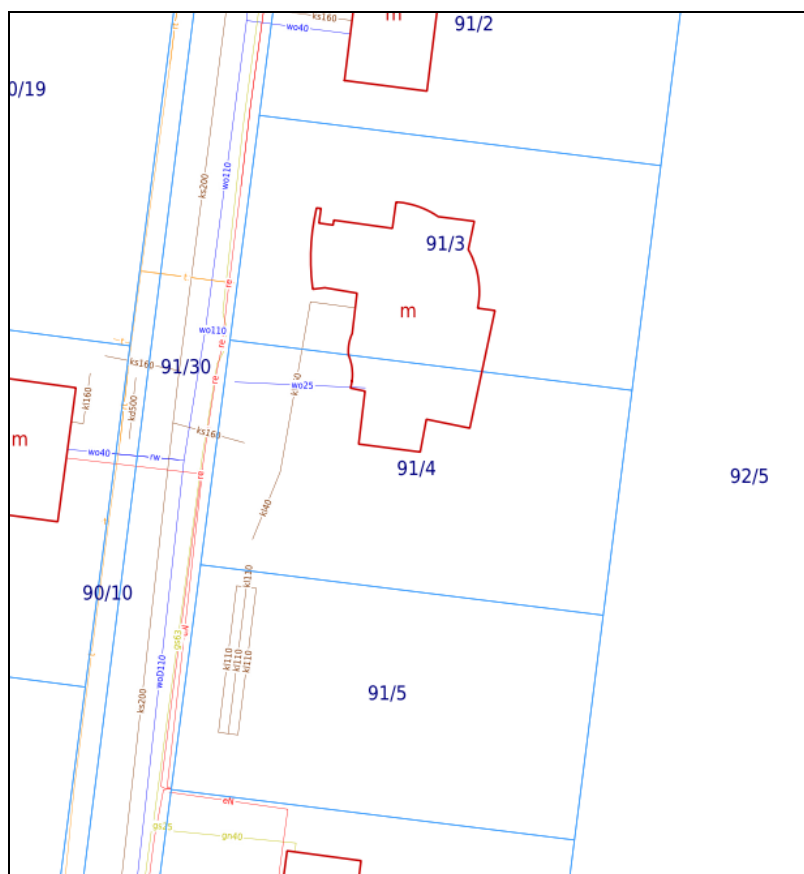




Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, wody z sieci będących w ulicy. Dodatkowo w ulicy znajduje się sieć kanalizacyjna i gazowa, ale nieruchomość nie ma do nich wykonanych przyłączy. Kanalizacja jest lokalna – przydomowa oczyszczalnia ścieków. Ogrzewanie lokalne – piec na olej.

Mapa 6: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada korzystny jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. W miejscowości skupia się ono głównie w okolicach

Ronda Niepodległości. Zapewnione jest ono w też w większej mierze w Aleksandrowie Łódzkim i Łodzi (ok. 4,5 km).

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej od strony zachodniej (ul. Biedronkowa).

Zdjęcie 10: Dojazd do nieruchomości i jej bezpośrednie otoczenie.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin została udostępniona. Rzeczoznawca majątkowy dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki znajduje się 1 budynek mieszkalny.

Budynek mieszkalny

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest 2-kondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym, wolnostojącym budynkiem mieszkalnym. Z zewnątrz jest docieplony. Dach wielospadowy pokryty jest dachówką bitumiczną. Stolarka okienna drewniana. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana. Stolarka drzwiowa wejściowa drewniana z przeszkleniami. Wedle oświadczenia i uzyskanej dokumentacji ze Starostwa Powiatowego w Zgierzu jego budowa zaczęła się około 24 lata temu (załącznik nr 3). Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi według ewidencji 312 m².

Zdjęcia 11-13: Budynek mieszkalny z zewnątrz.





Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego i zestawienie powierzchni pomieszczeń (z rzutów kondygnacji z dokumentacji projektowo-budowlanej)

Parter		Piętro	
Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
wiatrołap	10,5	komunikacja	20,0
hall + komunikacja	46,0	pokój nr 1	18,,1
garderoba	5,3	łazienka	4,4
pokój dzienny	41,4	garderoba	3,0
kuchnia	16,2	pokój nr 2	27,0
spiżarnia	3,3	łazienka	4,3
gabinet	15,5	pokój nr 3	23,5
wc	4,5	łazienka	5,7
sypialnia	24,2	garderoba	3,1
garderoba	3,2	pokój gościnny	14,7
łazienka	9,1	łazienka	3,6
sauna	4,8	rekreacja	9,0
garaż	41,0	Suma pow. piętra	136,4
kotłownia	11,2	ogród zimowy	15,6
pom. na zbiorniki	11,1	Suma pow. piętra razem z ogrodem zimowym	152,0
Suma pow. parteru	247,3		

Opis techniczny (z dokumentacji projektowo-budowlanej)

Stolarka okienna i drzwiowa: okna PCV i drzwi drewniane.

Dach: pokrycie z dachówki bitumicznej; obróbki blacharskie, wywiewki z blachy ocynkowanej; rynny i rury spustowe z PCV.

Drzwi wewnętrzne: stolarka wewnętrzna drewniana.

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne kat. III z wyprawą gipsową.

Sufity podwieszane: gipsowo-kartonowe w wiatrołapie i we wszystkich pomieszczeniach na piętrze.

Parapety: zewnętrzne z blachy aluminiowej anodowanej; wewnętrzne drewniane.

Malowanie i powłoki zabezpieczające: ściany wewnętrzne i sufity malowane farbami akrylowymi lub emulsyjnymi; powierzchnie drewniane wewnątrz domu pokryte bejco-lakierem po zabezpieczeniu impregnatem przed wilgocią.

Izolacja cieplna ścian: od poziomu -0,15 do +0,30 styropapa gr. 12 cm; od poziomu +0,30 do dachu styropian M-M15 gr. 12 cm.

Izolacja cieplna posadzki: styropian M20 gr. 6 cm.

Izolacje cieplne stropodachu: wełna mineralna 20 cm między krokiewkami lub w pasie dolnym dźwigarów; styropianowy element izolacyjny fabrycznie oklejony papą gr. 20 cm na stropie nad garażem; styropian M20 gr. 17 cm na stropie nad płytą balkonową.

Izolacja przeciwwilgociowa: 2x papa na lepiku jako przekładka na ławach fundamentowych; folia PCV jako izolacja pozioma w poziomie posadzki; jako izolacja ścian fundamentowych 2x Abizol R+P, od poziomu -0,20 do +0,30 styropapa gr. 12 cm; izolacja aquafin – 2K w pom. na zbiornik do wysokości 95 cm nad posadzkę pomieszczenia po obrysie ścian i na posadzce; izolacja dachu to folia wstępnego krycia i folia polietylenowa; izolacja dachu zielonego nad garażem to gruntowanie „Awahydrol”, folia izolacyjna Bor, papa z wkładką Teriva-Spunroof 250 g/m² WS-PV 250 S5, papa z wkładką miedzianą WS-CU firmy „Awa”, folia drenażowa, geowłóknina „Typar”; izolacja płyty balkonowej (częściowo nad wiatrołapem) i balkonu nad pom. na olej to folia PCV, uszczelnienie aquafin 2K.

Powierzchnia zabudowana	300 m ²
Powierzchnia użytkowa, w tym:	399,3 m ²
- powierzchnia mieszkalna	320,4 m ²
- powierzchnia gospodarcza	63,3 m ²
- powierzchnia ogrodu zimowego	15,6 m ²
Kubatura	1740 m ³
Powierzchnia dz. nr 91/3-91/5	2838,0 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	2214,0 m ²

Stan wykończenia budynku mieszkalnego

W łazienkach, pomieszczeniu na olej i kuchni glazura na ścianach, a na podłogach terakota. W pozostałej części mieszkalnej deski drewniane na podłodze, a ściany malowane na gładko. W łazience na parterze sauna. Schody są drewniane. W wiatrołapie na podłodze terakota, a ściany malowane na gładko. Zastosowane materiały wysokiej jakości jednakże wykazujące oznaki zużycia z uwagi na upływ czasu i zmianę trendów wykończenia. Od lat budynek nieremontowany.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego. Budynek jest nieco zaniedbany, wymaga nakładów na odświeżenie.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Zgodnie z celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły

na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

W związku z powyższymi przedmiotem szacowania będzie całość prawa do nieruchomości.

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

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI², procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w latach 2000-2020 r. z lokalizacji porównywalnych i o podobnych parametrach użytkowych.

² Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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

- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- lokalizacja
- otoczenie,
- warunki użytkowe terenu,
- stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego,
- dojazd.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- rynek (wtórny),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana),
- funkcja budynku (mieszkalna),
- dostępność mediów

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się w poniższej tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 5000-5500 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1000-2000 m ² .
Otoczenie	
Korzystne	W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nie występują uciążliwości związane z sąsiedztwem i otoczeniem. Dobry dostęp do zaplecza bytowego.
Średnie	W sąsiedztwie pojedyncza zabudowa, słaby stopień zurbanizowania, w sąsiedztwie oraz przewaga terenów niezabudowanych.
Złe	W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednakże występują uciążliwości terenu w postaci bliskiej odległości od drogi S14.
Lokalizacja	
Bardzo dobra	Lokalizacja na terenie miasta Aleksandrów Łódzki z dobrym dostępem do zaplecza handlowo-usługowego oraz oświaty a także transportu miejskiego.
Dobra	Lokalizacja na terenie ośrodka wiejskiego jednakże bezpośrednio sąsiadującego z miastem cieszącego się dużą popularnością wśród inwestorów indywidualnych oraz deweloperów.
Średnia	Lokalizacja na terenie mniejszych ośrodków wiejskich oddalonych od miasta z ubogim zapleczem handlowo-usługowym oraz ograniczonymi możliwościami transportu.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego do 200 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 201-300 m ² .
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego powyżej 300 m ² .
Warunki użytkowe terenu	

Dobre	Teren ma regularny kształt (kwadratu lub niewydłużonego prostokąta), jest płaski, utwardzony, ogrodzony, uporządkowany, jest nieporośnięty i/lub zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi. Nie ma uciążliwości planistycznych ograniczających korzystanie z nieruchomości. Infrastruktura zewnętrzna terenu w dobrym stanie. Teren w całości ogrodzony. Korzystne uwarunkowania planistyczne.
Średnie	Co najmniej 1 z cech stanu „dobre” niespełnione.
Dojazd	
Bardzo dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Średni	Nieruchomość ma pośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	
Bardzo dobry	Budynek wybudowany na przestrzeni ostatnich 10 lat, w bardzo dobrym stanie technicznym, wykończony materiałami wysokiej jakości oraz z zastosowanymi nowoczesnymi rozwiązaniami architektonicznymi.
Dobry	Budynek wybudowany na przestrzeni ostatnich kilkunastu, zadbane ewentualnie z elementami niektórymi wymagającymi odświeżenia.
Przeciętny	Budynek wybudowany na początku lat 2000. wykazujący znaczne oznaki zużycia. Wymagający prac remontowych o zaniechanej gospodarce remontowej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi po 2000 r. z terenu gminy Aleksandrów Łódzki.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł on około 0%, bowiem spadki rekompensowały wzrosty (patrz: punkt 8.1 operatu).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Umiarkowana.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.

Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku (gmina Aleksandrów Łódzki) istnieje wysoki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni gruntu do 1000 m ² . Są to grunty zabudowane przede wszystkim nowszymi budynkami mieszkalnymi jako skutek emigracji mieszkańców miasta na wieś, gdzie grunty są tańsze. Największa rotacja obserwujemy wśród transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 100-150 m ² . Jeżeli chodzi o transakcje domami o powierzchni powyżej 300 m ² to są one sporadyczne. Wpływ na to ma wiele czynników m.in. wysokie koszty utrzymania tego typu obiektów, a także mała grupa docelowa wśród osób zainteresowanych tego typu obiektami.
Ceny transakcyjne:	1 200 000 zł – 2 040 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. W poniższej analizie zachowań nabywców nie uwzględniono wpływ takich cech, jak: forma władania, rynek, konstrukcja budynku mieszkalnego, funkcja budynku, dostępność mediów, bowiem został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy „lokalizacja” jest inny niż stan cechy „otoczenie”. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy „lokalizacja” wyniósł 20%, natomiast „otoczenie” wyniósł 15%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych albo w strefie oddziaływania hałasu od torów kolejowych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Liczy się także powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Wpływ cechy „powierzchnia gruntu” oceniono na 10%. Podobny wpływ na cenę ma powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego - 10%, przy czym im większa, tym lepsza. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu. Traktują one o możliwościach i komforcie wykorzystania nieruchomości. Oceniono wpływ warunków użytkowych terenu na 15% rozstępu przedziału cen. Dla zabudowy mieszkaniowej istotny jest dojazd, bowiem w dużej mierze zaplecze usług bytowych skupione jest w większych miejscowościach i w dzisiejszych czasach poza dużymi miastami posiadanie samochodu i komfortowego dojazdu jest kluczowe. Wpływ cechy „dojazd” oceniono na 10%. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (gmina Aleksandrów Łódzki) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

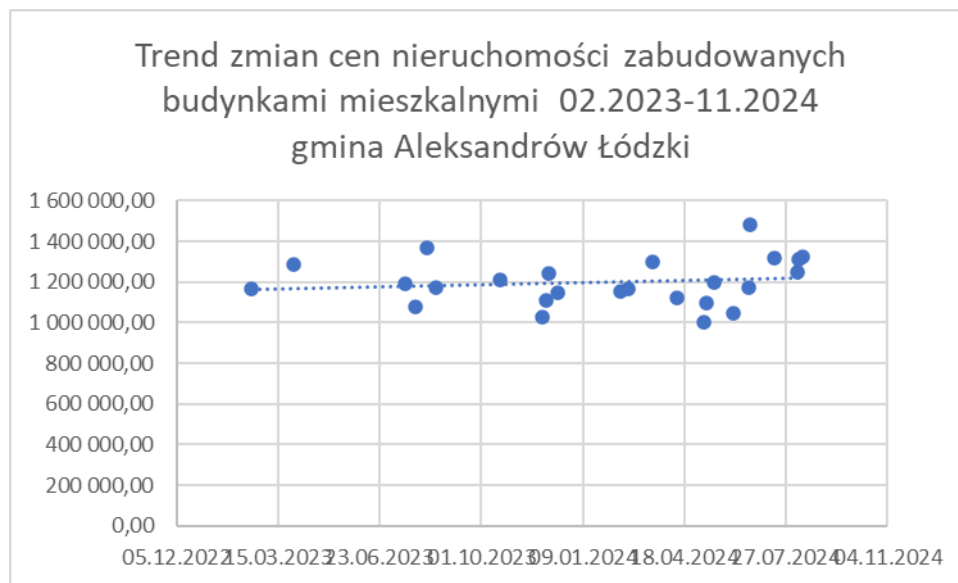
Tabela 2: Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości zabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Lokalizacja	Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	Otoczenie	Warunki użytkowe terenu	Dojazd
1.	19.10.2023	Rąbień	Promienista	1814	275,40	1 210 000,00	dobra	przeciętny (dom mieszkalny jednorodzinny, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, wybudowany w 2002 r.)	złe - w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednakże uciążliwości terenu w postaci bliskiej odległości od drogi S14	średnie - teren ogrodzony, podjazdy utwardzone, jednakże infrastruktura zewnętrzna wykazująca oznaki zużycia, liczne nasadzenia wieloletnie w ogrodzie	bezpośredni, asfaltowy
2.	07.08.2024	Rąbień	Rycerska	1038	189,55	1 250 000,00	dobra	bardzo dobry (dom mieszkalny jednorodzinny, parterowy wybudowany w 2017 r.)	korzystne - w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, tereny niezabudowane, brak uciążliwości, bliskość zaplecza handlowego oraz bytowego	średnie - przestrzeń wokół budynku wymagająca organizacji, teren ogrodzony częściowo utwardzony	bezpośredni, gruntowy
3.	12.08.2024	A - 03	J. Kiepur	1101	210,00	1 325 000,00	bardzo dobra	dobry (parterowy budynek z garażem w bryle budynku początku lat 2000.)	korzystne - osiedle domów jednorodzinnych, brak uciążliwości	dobrze - teren uporządkowany, ogrodzony, podjazdy utwardzone, przestrzeń biologicznie czynna zorganizowana	pośredni, gruntowy
4.	21.06.2024	Wola Grzymkowska	Wolska	5024	168,80	1 480 000,00	średnia	dobry (Budynek z 2017 r., zgłoszenie o zakończeniu budowy w dniu 16 stycznia 2019 r.)	średnie - umiarkowane, słaby stopień zurbanizowania, pojedyncza zabudowa w sąsiedztwie oraz przewaga terenów niezabudowanych	średnie - teren w części zorganizowany i ogrodzony w części nie	bezpośredni, asfaltowy
5.	04.07.2024	Wola Grzymkowska	Wolska	5306	467,50	2 040 000,00	średnia	bardzo dobry (budynek murowany dwukondygnacyjny o nowoczesnej bryle z 2015 r.)	średnie - umiarkowane, słaby stopień zurbanizowania, pojedyncza zabudowa w sąsiedztwie oraz przewaga terenów niezabudowanych	średnie - teren w części zorganizowany i ogrodzony w części nie	bezpośredni, asfaltowy

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen – wyniósł on około 0%, bowiem spadki rekompensowały wzrosty. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Walor i RCN.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną nieruchomości. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe.

Cena minimalna:

$C_{\min} = 1\,210\,000 \text{ zł}$

Cena maksymalna:

$C_{\max} = 2\,040\,000 \text{ zł}$

Cena średnia:

$C_{\text{śr}} = 1\,461\,000 \text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,040\,000 \text{ zł} - 1\,210\,000 \text{ zł} = 830\,000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych ukazane w tabeli nr 3.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Otoczenie	15%	124 500,00	2	62 250,00
Lokalizacja	20%	166 000,00	2	83 000,00
Powierzchnia gruntu	10%	83 000,00	1	83 000,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	83 000,00	2	41 500,00
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	20%	166 000,00	2	83 000,00
Dojazd	10%	83 000,00	2	41 500,00

Warunki użytkowe terenu	15%	124 500,00	1	124 500,00
Suma	100%	830 000,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, zaprezentowane w tabeli nr 2 jako numery porządkowe 1, 3 i 5.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 5
Otoczenie	korzystne	złe	korzystne	średnie
Lokalizacja	dobra	dobra	bardzo dobra	średnia
Powierzchnia gruntu	interpolacja (*)	dobra	dobra	bardzo dobra
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	bardzo dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	przeciętny	przeciętny	dobry	bardzo dobry
Dojazd	bardzo dobry	bardzo dobry	średni	bardzo dobry
Warunki użytkowe terenu	średnie	średnie	dobre	średnie

(*) Zastosowano interpolację zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości: „Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen”. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku cechy „powierzchnia gruntu”. Przedmiotowa nieruchomość ma stan tej cechy pomiędzy dobrą a bardzo dobrą, gdyż działka gruntu ma powierzchnię 2841 m², stąd też istniała konieczność zastosowania interpolacji.

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

Tabela 5: Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Promienista	Kiepury	Wolska
Otoczenie	15%	124 500,00	62 250,00	124 500,00	0,00	62 250,00
Lokalizacja	20%	166 000,00	83 000,00	0,00	-83 000,00	83 000,00
Powierzchnia działki	10%	83 000,00	83 000,00	41 500,00	41 500,00	-41 500,00
Powierzchnia użytkowa	10%	83 000,00	41 500,00	41 500,00	41 500,00	0,00
Stan techniczny budynku	20%	166 000,00	83 000,00	0,00	-83 000,00	-166 000,00
Dojazd	10%	83 000,00	41 500,00	0,00	83 000,00	0,00
Warunki użytkowe terenu	15%	124 500,00	124 500,00	0,00	-124 500,00	0,00
Suma	100%	830 000,00		207 500,00	-124 500,00	-62 250,00
Cena łączna transakcyjna (zł)				1 210 000,00	1 325 000,00	2 040 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				1 417 500,00	1 200 500,00	1 977 750,00
Wartość wycenianej części prawa własności				1 531 916,67		

nieruchomości (zł)	
--------------------	--

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

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

$$W_{RN} = (1\,417\,500,00 \text{ zł} + 1\,200\,500,00 \text{ zł} + 1\,977\,750,00 \text{ zł})/3 = 1\,531\,916,67 \text{ zł}^3$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Rąbieniu przy ulicy Biedronkowej 48/52 (gm. Aleksandrów Łódzki), działek gruntu o numerach ewidencyjnych 91/3, 91/4 i 91/5 o powierzchni 0,2841 ha w obrębie 0024 Rąbień, ujawnionego w księdze wieczystej LD1G/00053188/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

1 532 000 zł

słownie: jeden milion pięćset trzydzieści dwa tysiące złotych

8.3 Określenie wartości ograniczonego prawa – nieodpłatnego użytkowania na czas nieoznaczony

W dziale trzecim księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości widnieje wpis ustanowienia nieodpłatnego na czas nieoznaczony użytkowania nieruchomości na rzecz: Sławomira Jarosława Pietruszewskiego (s. Stanisława i Jadwigi) i Marzeny Pietruszewskiej (c. Janisława i Krystyny) ustanowionego na podstawie oświadczenia o ustanowieniu użytkowania nieruchomości, nr rep 3710/2013, z dnia 2013-07-22.

Użytkowanie ustanowione na rzecz pani Marzeny Pietruszewskiej wygasło na podstawie art. 247 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym: „Ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej”. Taka też sytuacja miał miejsce w tym przypadku, gdyż pani Marzena Pietruszewska nabyła własność nieruchomości obciążonej użytkowaniem na podstawie umowy darowizny, nr rep. 367/2015, z dnia 2015-01-27. W związku z tym prawo użytkowania ustanowione na jej rzecz wygasło.

W dalszej części wyceniający skupił uwagę na oszacowaniu wartości ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa użytkowania nieruchomości ustanowionego na czas nieoznaczony na rzecz pana Sławomira Pietruszewskiego.

8.3.1 Określenie wartości nieodpłatnego prawa użytkowania nieruchomości na rzecz Sławomira Pietruszewskiego

Uprawniony: PESEL 64070903050 , urodzony 09 lipca 1964 roku

Wartość prawa użytkowania (D), w tym przypadku stanowi funkcję dwóch elementów:

1. Roczego czynszu (który można uzyskać z wynajmu całej przedmiotowej nieruchomości – przewidywany dochód z wynajmu (D_R)).

Rynek najmu domów na terenach wiejskich jest rynkiem słabo rozwiniętym. Ceny najmu domów charakteryzują się dużą rozpiętością i są uzależnione nie tyle od powierzchni użytkowej budynku co od ilości pokoi, a także lokalizacji oraz standardu wykończenia budynków.

³ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

W celu określenia czynszu za przedmiotową nieruchomość analizowano lokalny rynek najmu (rynek domów jednorodzinnych o porównywalnym charakterze o powierzchni użytkowej powyżej 300 m²) w zakresie stawek czynszów za nieruchomości podobne. Nie zanotowano wystarczającej liczby umów najmu nieruchomości podobnych. W związku z powyższym dla potrzeb określenia wysokości stawki czynszu wysokość możliwego do uzyskania czynszu najmu oszacowano poprzez skapitalizowanie określonej wcześniej wartości rynkowej nieruchomości – traktowanej jako gruntowa nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym.

Stawkę najmu określono wykorzystując wzór stosowany w podejściu dochodowym.

$$W_{RN} = D / R$$

gdzie:

W_{RN} – wartość rynkowa nieruchomości,

D – dochód roczny możliwy do osiągnięcia z nieruchomości,

R – stopa kapitalizacji/dyskontowa.

Poszukiwany jest dochód z nieruchomości (w tym przypadku czynsz najmu), więc należy przekształcić powyższy wzór, aby przyjął postać:

$$D = W_{RN} \times R$$

gdzie:

W_{RN} – wartość rynkowa nieruchomości,

D – dochód roczny możliwy do osiągnięcia z nieruchomości,

R – stopa kapitalizacji/dyskontowa.

Obliczenie stopy kapitalizacji „R”

Stopę kapitalizacji w tym przypadku można oszacować na podstawie rentowności na mieszkaniowym rynku najmu. Zgodnie z dostępnymi najnowszymi danymi raportowanymi dla rynku mieszkaniowego stopa rentowności najmu waha się pomiędzy 5%-5,5% w zależności od lokalizacji i rodzaju mieszkania.

W przypadku przedmiotu szacowania z uwagi na specyfikę nieruchomości i jej lokalizację na obrzeżach miasta należy przyjąć niższy poziom 5%.

Określenie stawki czynszu dzierżawy 1 m² gruntu na datę szacowania

Uwzględniając powyższe dane wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości oraz wyżej wymienioną stopę zwrotu określony został miesięczny czynsz najmu dla przedmiotowej nieruchomości zgodnie z podanym wzorem.

$$D = W_{RN} \times R$$

$$D_{\text{roczny}} = 1\,531\,916,67 \text{ zł} \times 5\% = 76\,595,83 \text{ zł}$$

2. Określenie czasu trwania życia.

Do określenia dalszego trwania życia skorzystano z opracowania Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn. Na podstawie art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251, 1429 i 1672) ogłasza się tablicę średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn, stanowiącą załącznik do komunikatu. Na

tej podstawie szacujemy prawdopodobną długość życia osób w określonym wieku. W tym przypadku dla uprawnionej Sławomira Pietruszewskiego, który ma 60 lat i 5 miesięcy, wyniesie 22 lata.

Do obliczenia wartości prawa dożywocia stosujemy podejście dochodowe, metodę inwestycyjną według wzoru:

$$D = D_R \times W_K$$

gdzie:

W_K – czasowy współczynnik kapitalizacji.

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

w którym:

n – ilość lat pozbawienia właściciela domu dochodów z nieruchomości (22 lata),

r – stopa kapitalizacji (8-9%).

Czasowy współczynnik kapitalizacji (W_{K1}) dla okresu 22 lata, w którym to okresie właściciel będzie pozbawiony potencjalnych dochodów ze wskazanej nieruchomości

$$W_K = [1 - (1+8\%)^{-22}] / 8\% = 10,20$$

W związku z tym wartość prawa nieodpłatnego użytkowania nieruchomości na czas nieoznaczony ustanowiona na rzecz Sławomira Pietruszewskiego na przedmiotowej nieruchomości oszacowano według wzoru:

$$D = D_R \times W_K = 76\,595,83 \times 10,20 = 781\,334,46 \text{ zł}$$

Wartość prawa użytkowania wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

$$\underline{W_{\text{prawa użytkowania}} = 781\,000 \text{ zł}}$$

(słownie: siedemset osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych)

8.4 Zestawienie otrzymanych wyników

W poniższej tabeli nr 6 przedstawiono zestawienie poszczególnych wartości rynkowych za wskazane części I – III oraz wartość obciążeń przedmiotowej nieruchomości.

Tabela 6: Zestawienie wartości poszczególnych części I – III oraz ograniczonych praw.

Oszacowane wartości	Wartość w zaokrągleniu do pełnych stu złotych [zł]
WARTOŚĆ BEZ UWZGLĘDNIANIA OBCIĄŻENIA PRAWEM UŻYTKOWANIA	1 532 000
WARTOŚĆ OBCIĄŻENIA – PRAWA UŻYTKOWANIA NIEODPŁATNEGO NA CZAS NIEOZNACZONY	781 000
WARTOŚĆ Z UWZGLĘDNIENIEM OBCIĄŻENIA PRAWEM UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI	751 000

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Rąbieniu przy ulicy Biedronkowej 48/52 (gm. Aleksandrów Łódzki), działek gruntu o numerach ewidencyjnych 91/3, 91/4 i 91/5 o powierzchni 0,2841 ha w obrębie 0024 Rąbień, ujawnionego w księdze wieczystej LD1G/00053188/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, z uwzględnieniem prawa użytkowania, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

751 000 zł

słownie: siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
3. Przy ustalaniu obu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Rąbień przy ul. Biedronkowej 48/52 (gm. Aleksandrów Łódzki), do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają aktualny i ówczesny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

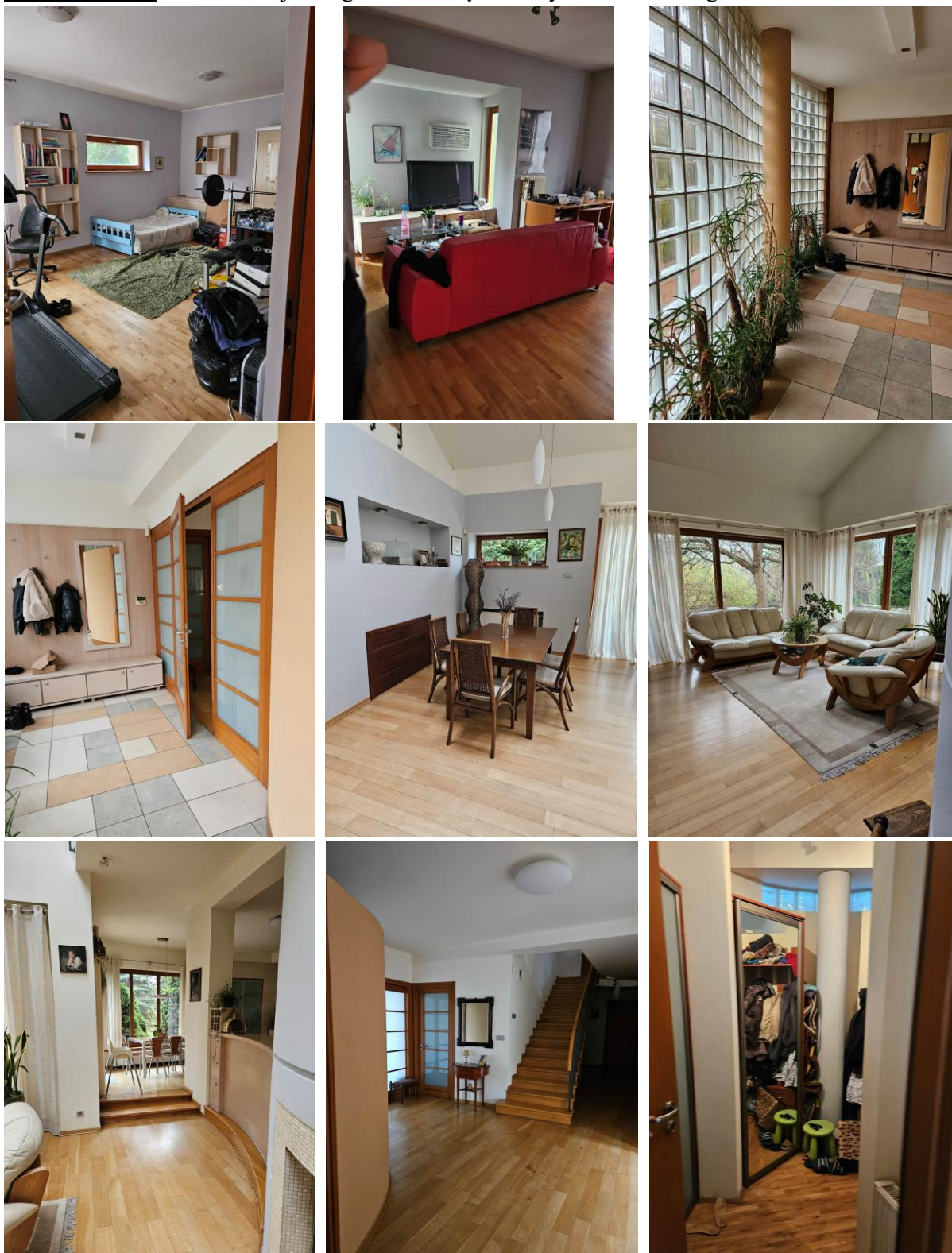
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

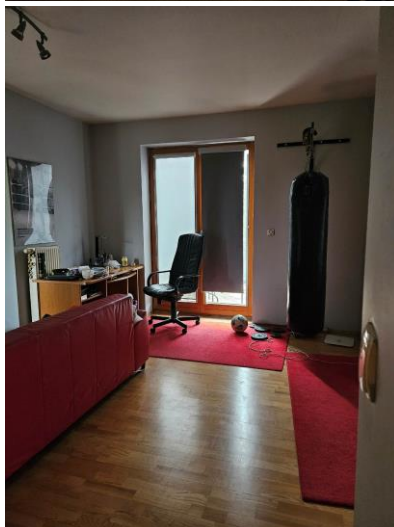
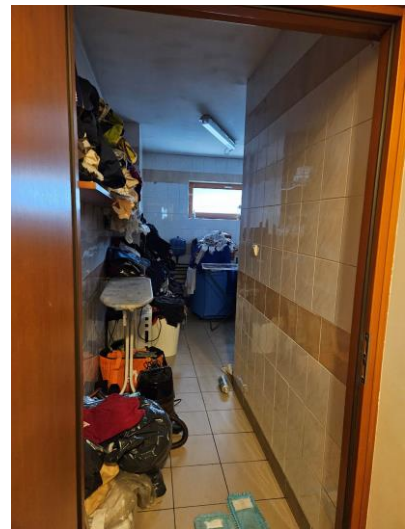
1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.

9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0016736.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 30 (słownie: trzydzieści) ponumerowanych strony oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.







Załącznik nr 2: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 07 listopada 2024 roku.

Znak sprawy: GK.6621.9024.2024.WA

Województwo: łódzkie
Powiat: zgierski
Jednostka ewidencyjna: 102004_5, Aleksandrów Łódzki - obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: 0024, Rąbień

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
95-100 Zgierz, ul. Długa 49
tel. 42 2888368, fax. 42 7190263
(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
sporządzono dnia: 07-11-2024 12:42:17

Nr jednostki rejestrowej: G553

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pietruszewska Marzena (Janisław, Krystyna) PESEL: 65062212989 adres: ul. Biedronkowa 48/52, 95-070 Rąbień

Działki ewidencyjne: 3

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
91/3 102004_5.0024.91/3	Rąbień, ul. Biedronkowa 48/52	0.0946	B	0.0946	LD1G/00053188/5
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 91/3.1.					
91/4 102004_5.0024.91/4	Rąbień 48-52 Rąbień, ul. Biedronkowa 48/52	0.0947	B	0.0947	LD1G/00053188/5
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 91/3.1.					
91/5 102004_5.0024.91/5	Rąbień, ul. Biedronkowa 48/52	0.0948	PsIV	0.0948	LD1G/00053188/5
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.2841	ha		
Słownie:		dwa tysiące osiemset czterdzieści jeden metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
B - Tereny mieszkaniowe					
PsIV - Pastwiska trwałe					

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	102004_5.0024.91/3.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0 Powierzchnia zabudowy [m²]: 312 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: - Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Działka	102004_5.0024.91/3, 102004_5.0024.91/4	
Adres	Rąbień, ul. Biedronkowa 52	
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	
Uwagi: Ogniodporność konstr. nośnej: TAK		

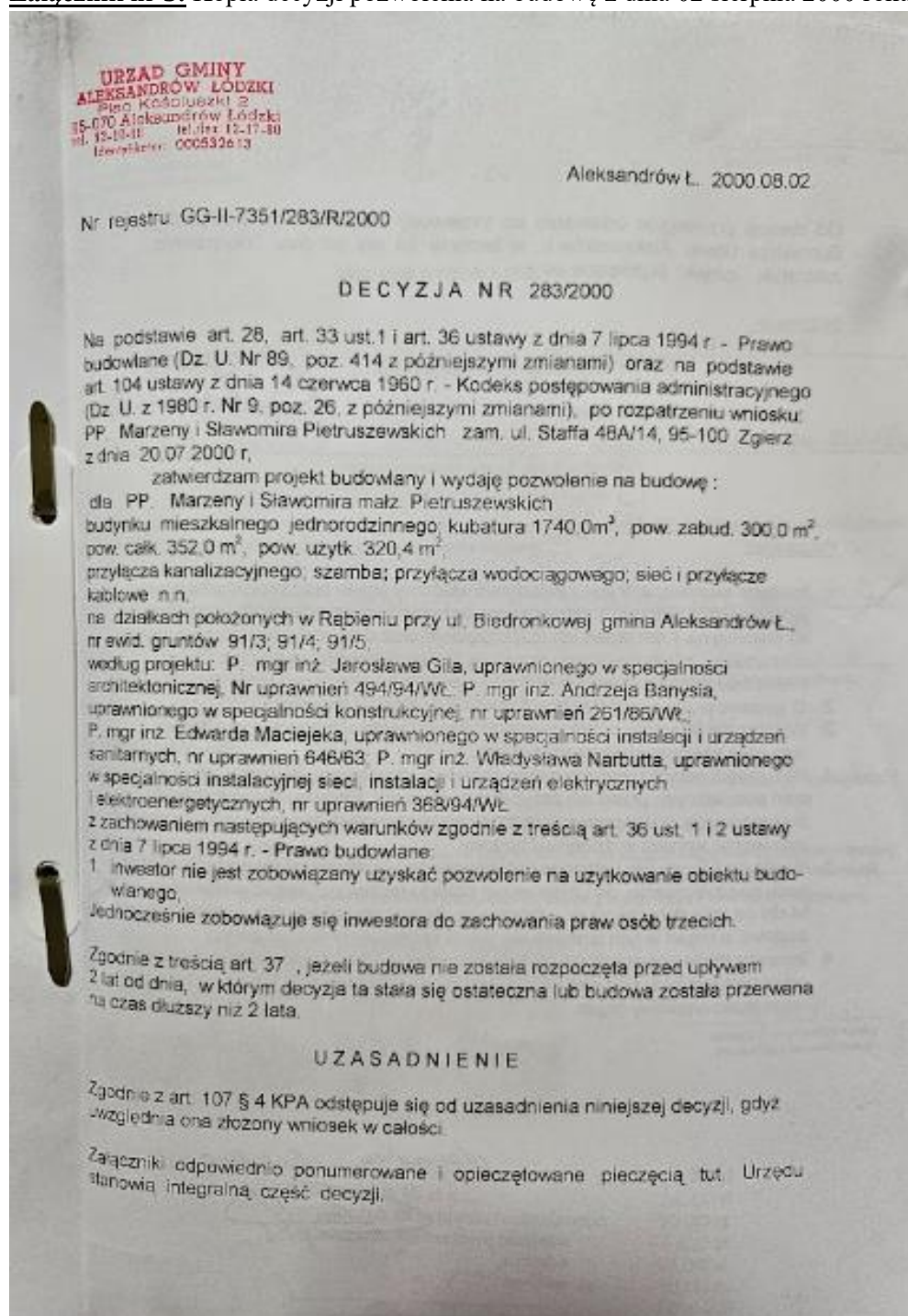
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142) w związku z art. 40 b ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1999 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.)

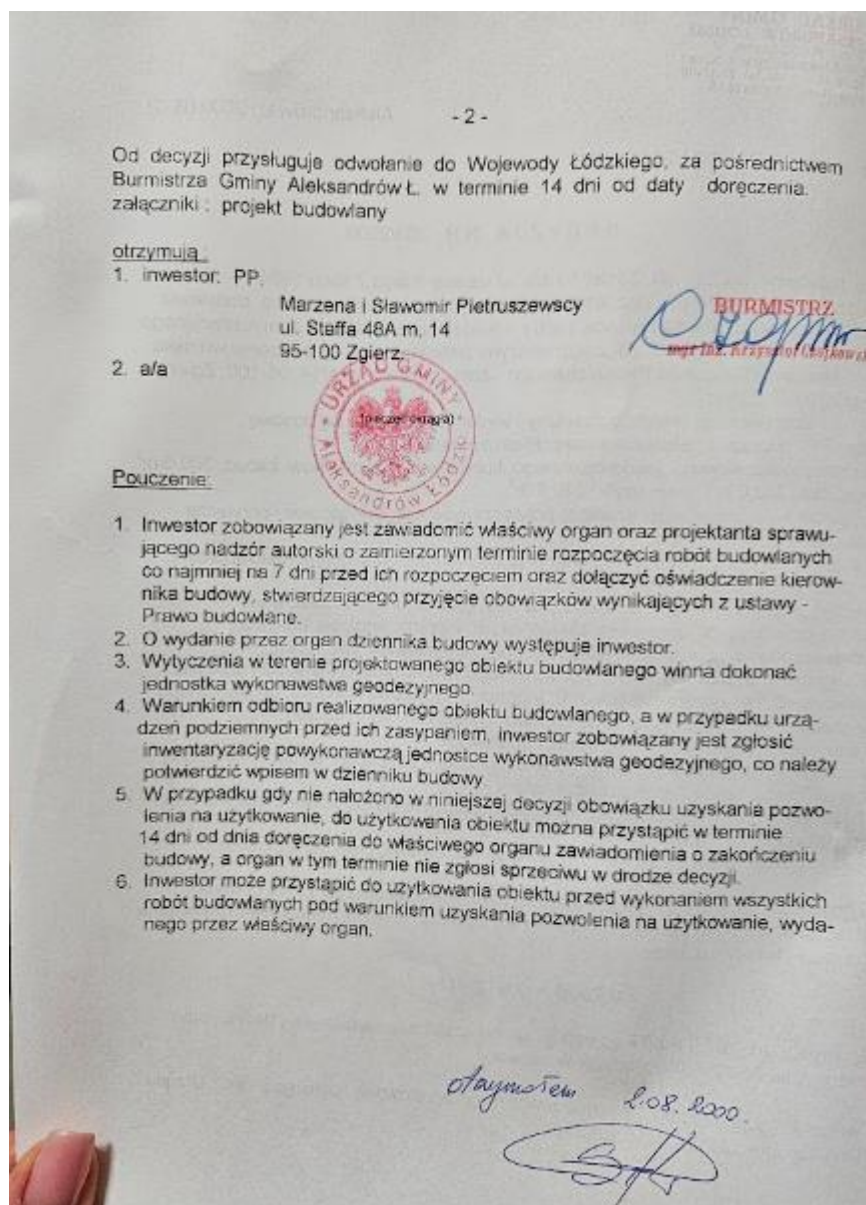
Sporządził(a): Aleksandra Wasiak



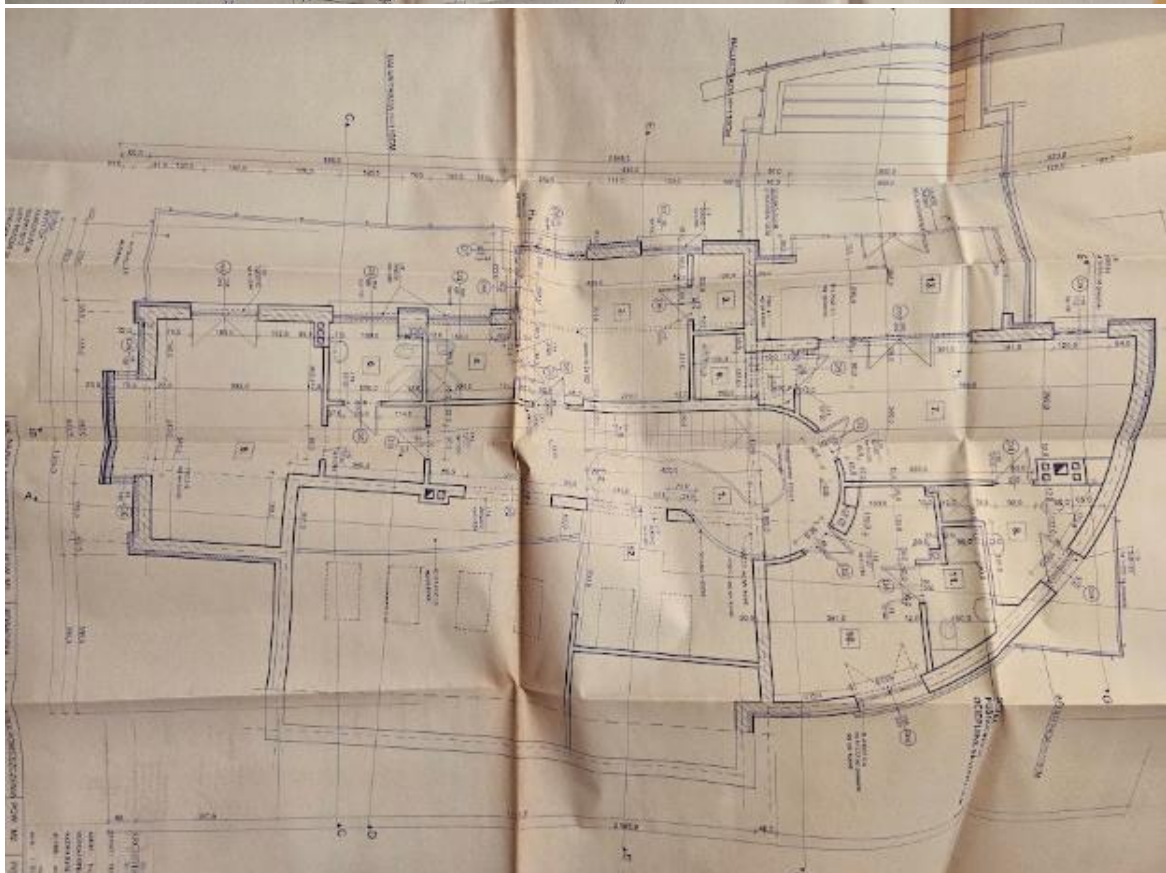
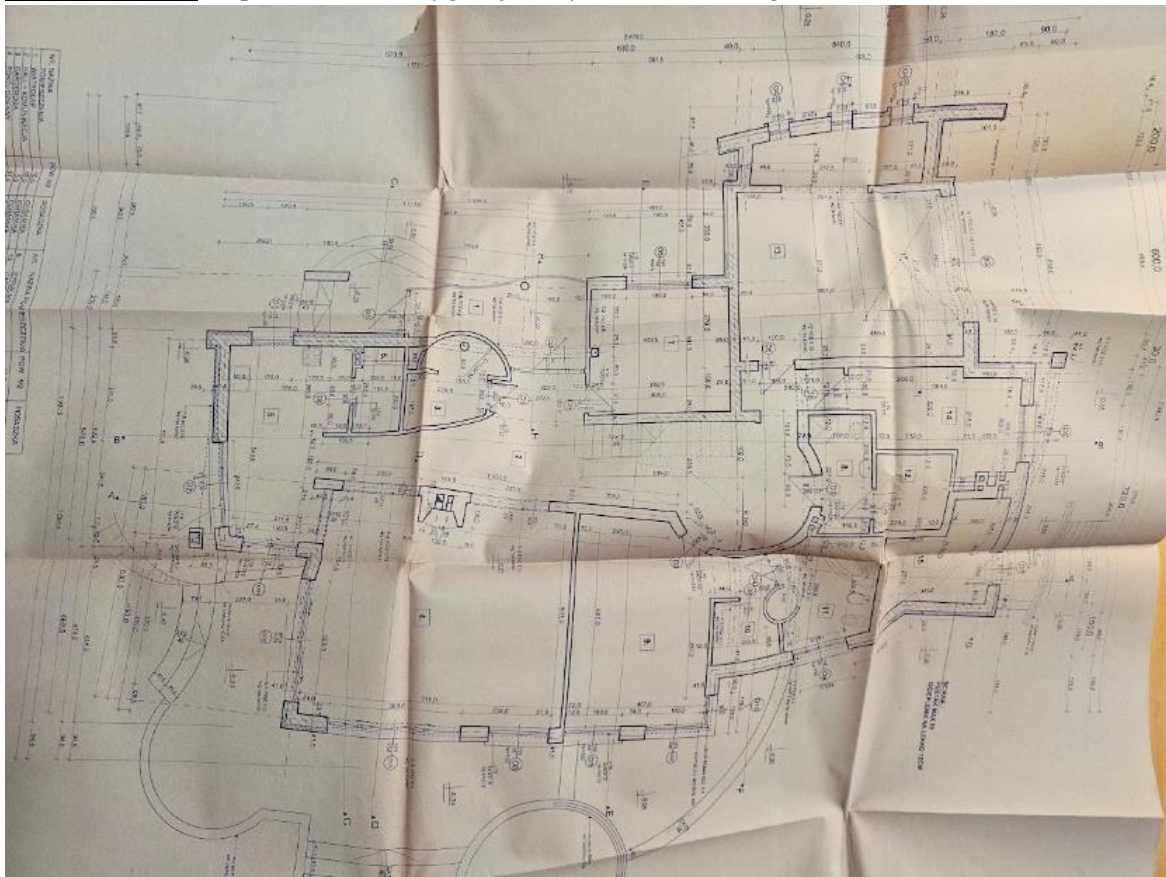
Z. STAROSTY
Agnieszka Wasiak
Starszy Geodeta
07-11-2024
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Załącznik nr 3: Kopia decyzji pozwolenia na budowę z dnia 02 sierpnia 2000 roku.





Załącznik nr 4: Kopia rzutów kondygnacji budynku mieszkalnego.



Załącznik nr 5: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, powstańców śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016736

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

na okres: 23/06/2024 - 22/06/2025
na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR
słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN



Lidia Machalska
Stenograficzny Specjalista dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

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

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426330
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.