

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Skierniewice ulica Mazowiecka 64,
dz. 206/3, obręb 005

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ
W SKIERNIEWICACH PRZY ULICY MAZOWIECKIEJ 64, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 206/3 W OBREBIE 0005
O POWIERZCHNI 0,0549 HA, KSIĘGA WIECZYSTA LD1H/00025456/1



AUTOR OPRACOWANIA:

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



Data opracowania: 20 czerwca 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W SKIERNIEWICACH PRZY ULICY MAZOWIECKIEJ 64, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 206/3 W OBRĘBIE 0005 O POWIERZCHNI 0,0549 HA, KSIĘGA WIECZYSTA LD1H/00025456/1

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/2 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64 na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 206/3 w obrębie 0005 o powierzchni 0,0549 ha.

Zgodnie z informacją z księgi wieczystej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości 1/3 części Józefowi Zimmemu (s. Jerzego i Jadwigi) oraz w udziale w wysokości 2/3 części we wspólności majątkowej małżeńskiej Józefowi (s. Jerzego i Jadwigi) i Izabeli (c. Witolda i Danuty) Zimnym, którzy nabyli to prawo na podstawie: umowy darowizny nr 1367/94 z dnia 1994-11-09; aktu własności ziemi nr ON.451/25/78 z dnia 1978-03-13; postanowienia Sądu o sygn. Ns 302/90, z dnia 1990-09-24 wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach; postanowienia Sądu o sygn. Ns 259/90 z dnia 1990-09-24 wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach; zezwolenia o sygn. US 347/S/90/253/91 z dnia 1991-09-20 wydanego przez Urząd Skarbowy w Skierniewicach; decyzji nr G.III.6011/136/94 z dnia 1994-09-30. Należy w tym miejscu sprostować, że Józef Zimny zmarł, a obecnie toczy się postępowanie spadkowe. W jego wyniku z tytułu dziedziczenia ustawowego upadłej Izabeli Zimnej przypada udział w wysokości 1/2 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej. Potwierdza to także informacja otrzymana od syndyka.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Skierniewicach, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1H/00025456/1.

Zakres wyceny:

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokość 1/2 części prawa własności zabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 206/3 w obrębie 0005 położonej w Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64, który przysługuje Izabeli Zimnej w wyniku toczącego postępowania spadkowego;
- b. Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości 1/2 części prawa własności zabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym 206/3 w obrębie 0005 położonej w Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Izabeli Zimnej, pana Huberta Sidowskiego.

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

4. *Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr 206/3 w obrębie 0005 o powierzchni 0,0549 ha, położonej w Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:*

109 000 zł

słownie: sto dziewięć tysięcy złotych

5. *Daty istotne dla procesu oszacowania:*

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>20 czerwca 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>20 czerwca 2023 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>15 czerwca 2023 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>15 czerwca 2023 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, Biegły 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 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	17
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	17
6.2 Sposób wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
8.1 Określenie trendu czasowego	24
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	24
8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości ½ części przedmiotowej nieruchomości	27
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	28
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 15 czerwca 2023 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 206/3, obręb 0005, ulica Mazowiecka 64, gmina miejska Skierniewice, powiat miasto Skierniewice, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu 0,0549 ha;
- d. numer księgi wieczystej: LD1H/00025456/1.

Zakres wyceny:

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokość 1/2 części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 206/3 w obrębie 0005 położonej Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64 oraz w prawie własności zabudowań na niej postawionych, który przysługuje Izabeli Zimnej w wyniku toczącego postępowania spadkowego;
- b. Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości 1/2 części prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 206/3 w obrębie 0005 położonej Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64 oraz w prawie własności zabudowań na niej postawionych na niej postawionych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Izabeli Zimnej, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 14.06.2023 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Izabeli Zimnej, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254).

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 555) – RWNSOS.

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.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 15 czerwca 2023 roku.
2. Uchwała nr XXII/69/2020 Rady Miasta Skierniewice z dnia 17 września 2020 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej.
3. Uproszczony wypis z ewidencji gruntów dnia 15 czerwca 2023 roku.
4. Badanie księgi wieczystej nr LD1H/00025456/1 z dnia 15 czerwca 20232 roku.

5. Dane z portali: <https://pl.wikipedia.org>; <https://skierniewice.geoportal2.pl/>;
<https://www.skierniewice.eu/>, <https://mapa.inspire-hub.pl/>
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym i regionalnym (Urząd Miasta Skierniewice).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotycząca cen nieruchomości (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>20 czerwca 2023 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>20 czerwca 2023 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>15 czerwca 2023 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>15 czerwca 2023 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) **Księga wieczysta nr LD1H/00025456/1**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 206/3

Obręb ewidencyjny (numer): 5

Położenie: miejscowość Skierniewice

Ulica: Mazowiecka

Sposób korzystania: zabudowa mieszkaniowa

Obszar całej nieruchomości: 0,0549 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność¹

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- 1/3 części Józefowi Zimmemu (s. Jerzego i Jadwigi), który nabył to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr 1367/94, z dnia 1994-11-09; aktu własności ziemi, nr ON.451/25/78, z dnia 1978-03-13; postanowienia Sądu o sygn. Ns 302/90, z dnia 1990-09-24 wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach; postanowienia Sądu o sygn. Ns 259/90 z dnia 1990-09-24 wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach; zezwolenia o sygn. US 347/S/90/253/91 z dnia 1991-09-20 wydanego przez Urząd Skarbowy w Skierniewicach; decyzji nr G. III.6011/136/94 z dnia 1994-09-30;
- 2/3 części we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przysługuje Józefowi Zimmemu (s. Jerzego i Jadwigi) i Izabeli Zimnej (c. Witolda i Danuty), którzy nabyli to prawo na podstawie: umowy darowizny, nr 1367/94, z dnia 1994-11-09; aktu własności ziemi, nr ON.451/25/78, z dnia

¹ Józef Zimny zmarł. Toczy się postępowanie spadkowe, na podstawie którego upadłej Izabeli Zimnej przysługiwać będzie udział w wysokości 1/2 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Taki też udział syndyk masy upadłości zleca do wyceny.

1978-03-13; postanowienia Sądu o sygn. Ns 302/90, z dnia 1990-09-24 wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach; postanowienia Sądu o sygn. Ns 259/90 z dnia 1990-09-24 wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach; zezwolenia o sygn. US 347/S/90/253/91 z dnia 1991-09-20 wydanego przez Urząd Skarbowy w Skierniewicach; decyzji nr G. III.6011/136/94 z dnia 1994-09-30.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

• Według ewidencji gruntów:

Własność w podanych udziałach:

- 1/3: Józef Zimny,

- 2/3 we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Józef Zimny i Izabela Zimna.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
206/3	Skierniewice; Mazowiecka 64	tereny mieszkaniowe	B	0,0549	0,0549	LD1H/00025456/1

206/3

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 15 czerwca 2023 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 206/3 położonej w obrębie 0005 o pow. 0,0549 ha, w Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 106301_1.0005.206/3.1_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (nadziemną) o pow. zabudowy 81,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

206/3

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 15 czerwca 2023 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 206/3 położonej w obrębie 0005 o pow. 0,0549 ha, w Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 106301_1.0005.206/3.2_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (nadziemną) o pow. zabudowy 35,00 m². Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na terenie, na którym leży przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem planistycznym wyżej wspomnianym jest Uchwała nr XXII/69/2020 Rady Miasta Skierniewice z dnia 17 września 2020 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej. Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, oznaczony jest symbolem 5.140 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest również w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice-Maków.

§16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.139 MN,U, 5.140 MN,U, 5.142 MN,U, 5.143 MN,U, 5.144 MN,U, 5.145 MN,U, 5.146 MN,U, 5.147 MN,U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia melioracji wodnych w terenach o symbolach: 5.142 MN, U, 5.143 MN,U, 5.144 MN,U, 5.145 MN,U, (w granicach obszaru zmeliorowanego wskazanego na rysunku planu).

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych;

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – minimum 1000,0 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 120,0 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – minimum 1200,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – maksimum 40%,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – maksimum 55%,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum 50%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – od 0,02 do 0,9,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – od 0,2 do 1,65,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – od 0,2 do 1,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40%,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 5%,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 10%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

1) na fragmencie terenów 5.139 MN,U, 5.140 MN,U, 5.142 MN,U, 5.145 MN,U, 5.146 MN,U, 5.147 MN,U znajdujących się w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznej, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach ogólnych;

2) istniejące budynki, które w części zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej dopuszcza się do utrzymania przy czym rozbudowa i nadbudowa może być realizowana wyłącznie poza granicą tej strefy;

3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się przebudowę tych urządzeń, pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Miasto Skierniewice zamieszkuje na stałe około 45 tysięcy osób (stan aktualny dzień 31 marca 2023 roku) i w jego granicach znajduje się obszar 3441 ha. Miasto położone jest w granicach województwa łódzkiego, na jego wschodnim skraju.

Jego bliskie sąsiedztwo stanowią aglomeracje miasta Warszawy i miasta Łodzi. Skierniewice znajdują się w paśmie urbanizacji wywołanej oddziaływaniem linii kolejowej Warszawa-Łódź i są miastem największym w tym paśmie, zarówno pod względem liczby ludności, jak i powierzchni obszaru. Oba miasta, Warszawa i Łódź, dostępne są w komunikacji kolejowej w izochronie do 1-godzinnego dojazdu. Przez teren miasta Skierniewice przebiega droga krajowa nr 70, która spina drogę ekspresową nr 8 z węzłem autostrady A2 w Nieborowie. Bliskość Warszawy i Łodzi, i ich stosunkowo łatwa dostępność komunikacyjna, przede wszystkim kolejowa, ale również drogowa, wywołuje zjawisko, o znacznej skali migracji codziennej mieszkańców Skierniewic do miejsc pracy ulokowanych w tych ośrodkach; najbardziej uczęszczanym jest kierunek warszawski.

Skierniewice są największym miastem subregionu obejmującego teren byłego województwa skierniewickiego. Jako miasto, które pełniło do roku 1998 funkcje ośrodka wojewódzkiego, posiada uprzywilejowany status miasta grodzkiego. Skierniewice są także siedzibą powiatu ziemskiego oraz siedzibą gminy wiejskiej Skierniewice. Najbliżej położonymi ośrodkami miejskimi, które dzisiaj pełnią funkcję ośrodków powiatu ziemskiego są miasta: Żyrardów, Łowicz i Rawa Mazowiecka; odległe są od Skierniewic podobnie – o około 25-30 km. Z Żyrardowem i Łowiczem miasto Skierniewice posiada, oprócz połączeń drogowych, powiązanie liniami kolejowymi.

W koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju miasto Skierniewice zostało uznane za regionalny ośrodek równoważenia rozwoju, położony w zasięgu strefy narastającej koncentracji potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego, z głównym centrum konurbacji warszawsko-łódzkiej. Z kolei w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego miasto Skierniewice wymieniane jest jako ważny element wojewódzkiej sieci regionalnych biegunów wzrostu. W systemie osadniczym województwa miasto Skierniewice stanowi jeden z dziesięciu dużych ośrodków miejskich województwa łódzkiego; znajduje się w grupie miast o zaludnieniu w przedziale 40-80 tys., obok Piotrkowa Trybunalskiego, Pabianic, Tomaszowa Mazowieckiego, Bełchatowa, Zgierza, Radomska, Zduńskiej Woli, Sieradza i Kutna. Miasta te składają się na trzon „ośrodków równoważenia rozwoju na obszarze województwa”. Skierniewicom przypisuje się rolę takiego ośrodka, który będzie oddziaływał na północnowschodnią część województwa.

Relacje z otoczeniem uwidaczniane są najczytelniej na przykładzie powiązań administracyjnych, gospodarczych i usługowych. Zasięg oddziaływania miasta Skierniewice jest różny w poszczególnych sferach życia i posiada różną intensywność.

Dla siedmiu gmin powiatu ziemskiego tj. gmin: Skierniewice, Bolimów, Maków, Lipce Reymontowskie, Słupia, Godzianów, Głuchów, Nowy Kawęczyn i Kowiesy miasto Skierniewice identyfikowane jest jako ośrodek centralny – siedziba powiatu ziemskiego i miejsce funkcjonowania szeregu obiektów usługowych z zakresu usług wyższego rzędu, tj. przede wszystkim, usług ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego i średniego, kultury, sportu, bankowości, handlu i bezpieczeństwa publicznego.

Miasto Skierniewice dla obszaru wyżej wymienionych gmin i ludności je zamieszkującej pełni również:

- funkcję węzła drogowego i kolejowego obsługującego otaczające gminy,
- stanowi stosunkowo duży i komunikacyjnie najłatwiej dostępny, rynek pracy dla ludności

zamieszkującej otaczające tereny wiejskie,

- jest ważnym miejscem stałych migracji ludności z terenu powiatu ziemskiego,
- stanowi lokalny rynek zbytu produktów rolnych i zaopatrzenia w środki produkcji gospodarstw rolnych prosperujących na otaczających terenach wiejskich,
- stanowi lokalny rynek zaopatrzenia ludności pobliskich gmin,
- jest dla części ośrodków wiejskich gminy Skierniewice, miejscem gdzie mieszczą się siedziby administracji kościelnej – parafii rzymsko-katolickich wraz ze świątyniami i cmentarzami grzebalnymi.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle powiatu skierniewickiego.



Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/109.html>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu znajduje się nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane i pola. W bliskim sąsiedztwie znajdują się Rodzinne Ogródki Działkowe im. Mikołaja Kopernika. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze okalany przez drogę krajową nr 70 i drogę wojewódzką nr 705.

Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <https://skierniewice.geoportal2.pl/>

Stan zagospodarowania terenu działki

Przedmiotowa działka gruntu o numerze ewidencyjnym 206/3 o powierzchni 0,0549 ha ma kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4.

Mapa 4: Granice i wymiary przedmiotowej działki



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

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest murowanym, wolnostojącym, parterowym, częściowo podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy wynoszącej 81 m²

(powierzchnia użytkowa około 69 m²) usytuowanym przy wschodniej granicy oraz drewnianym budynkiem gospodarczym powierzchni zabudowy 35 m², który to budynek znajduje się w południowo-wschodnim narożniku działki. Działka w całości ogrodzona siatką, a brama wjazdowa jest dwuskrzydłowa i stalowa. Teren jest płaski, o regularnym kształcie, nieutwardzony. Na terenie nieruchomości są nasadzenia ozdobne.

Zdjęcia 1-6: Zagospodarowanie terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do kanalizacji z sieci miejskiej i sieci telekomunikacyjnej, sieci energetycznej oraz wodociągowej. W drodze znajduje się też sieć gazowa, ale działka nie ma wykonanego do niej przyłącza. Właścicielka oświadczyła, iż sieć wodociągowa i kanalizacyjna do nieruchomości podciągnięte są z sąsiedniej działki z założonym podlicznikiem. Na terenie działki znajduje się dodatkowo studnia.

Mapa 5: Dostępność infrastruktury technicznej i mediów.



Źródło: <https://skierniewice.geoportal2.pl/>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na przedmieściach miasta Skierniewice, lecz w dobrym połączeniu z centrum miasta. W odległości około 1,5 km od nieruchomości znajduje się sklep spożywczy. Najbliższy przystanek autobusowy oddalony jest o 350 m od nieruchomości.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Zdjęcia 7-9: Dojazd i bliskie otoczenie przedmiotowej nieruchomości.





Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin udostępniła upadła. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki znajduje się 1 budynek mieszkalny oraz 1 budynek gospodarczy. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Budynek mieszkalny

Zgodnie z ewidencją gruntów powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego (oznaczonego jako 206/3;1) to 81 m², więc powierzchnia użytkowa wynosi około 69 m². Budynek wybudowany został w drugiej połowie lat 50. XX wieku (1957 r.). Budynek jest parterowy, murowany, nieocieplony, częściowo podpiwniczony. Dach pokryty papą. Stolarka okienna PCV (prócz wiatrolapu, gdzie jest stara drewniana), zaś stolarka drzwiowa zewnętrzna nowego typu, wymieniona około 10 lata temu. Z kolei stolarka drzwiowa wewnętrzna starego typu, czyli drzwi drewniane malowane farbą. Budynek ogrzewany jest piecem na węgiel i drzewo, tzw. kopciuchem. Grzejniki są typowe, znajdują się we wszystkich pomieszczeniach. Budynek ma oznaki wilgoci i pęknięcia.

Zdjęcia 10-12: Budynek mieszkalny z zewnątrz.





Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Składa się z 2 pokoiów, przedpokoju, kuchni oraz łazienki z wc, wiatrolapu.

Stan wykończenia wnętrza budynku mieszkalnego

W kuchni na podłodze panele, a ściany malowane na gładko z elementami wyłożonymi glazurą. W pierwszym pokoju ściany malowane na gładko, a na podłodze wykładzina. W drugim pokoju ściany malowane na gładko, a na podłodze panele. W łazience na podłodze linoleum, a ściany malowane na gładko z elementami wyłożonymi glazurą. W przedpokoju na ścianach fragmenty boazerii, a w wiatrolapie malowane na gładko.

Budynek gospodarczy

Zgodnie z ewidencją gruntów powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego (oznaczonego jako 206/3;2) to 35 m², więc powierzchnia użytkowa wynosi około 30 m². Budynek wybudowany został w pierwszej połowie lat 70. XX wieku (1972 r.). Budynek jest parterowy, murowany, nieocieplony. Dach pokryty papą. Stolarka okienna stara drewniana, zaś stolarka drzwiowa również stara drewniana. Budynek jest w stanie do wyburzenia.

Zdjęcie 13: Budynek gospodarczy z zewnątrz.



Stan techniczny i stopień zużycia budynku mieszkalnego

Stan techniczny i stopień zużycia	Stan techniczny budynku oceniono na zły. Stopień zużycia – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu i gospodarki remontowej – na około 66%. Stopień zużycia określono na podstawie wzorów Rossa (metoda czasowa) przyjmując, iż w budynku jest prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa.
-----------------------------------	--

	<p>Zastosowano zatem wzór:</p> $S_n = \frac{t}{T} * 100$ <p>gdzie:</p> <p>S_n – stopień zużycia technicznego budynku lub budowli wyrażony w procentach, t - okres eksploatacji budynku lub budowli w latach (od 1957 r., przyjmuje się 66 lat), T – przewidywany średni całkowity okres trwałości budynku lub budowli w latach (średnio 100 lat).</p>
--	--

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, działają 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.

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.

² Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

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 z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- powierzchnia gruntu,
- warunki użytkowe terenu,
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- lokalizacja,
- otoczenie.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- rynek (wtórny),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana),
- dostępność mediów (dostęp do przynajmniej 3 z wymienionych: woda, prąd, gaz, kanalizacja),
- dojazd (bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej),
- czas oddania budynku do użytku (około 50-80 lat temu),
- funkcja budynku (mieszkalna)

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

Analiza porównawcza

Poniżej znajduje się opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Otoczenie	
Korzystne	W odległości około 550 m tory kolejowe. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zieleń. Nie występują uciążliwości otoczenia, a kluczowe usługi bytowe są zapewnione w nieznacznym oddaleniu.
Niekorzystne	W odległości około 100-250 m tory kolejowe. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Występują uciążliwości otoczenia w postaci zakładów produkcyjnych w bliskim sąsiedztwie lub kluczowe usługi bytowe znajdują się w znacznym oddaleniu.
Lokalizacja	
Dobra	Nieruchomość zlokalizowana jest w centrum Skierniewic. W bliskiej odległości jest dostępna komunikacja miejska.
Średnia	Nieruchomość zlokalizowana jest poza ścisłym centrum Skierniewic, na mniej zurbanizowanym terenie. W bliskiej odległości jest dostępna komunikacja miejska.
Słabe	Nieruchomość zlokalizowana jest na obrzeżach Skierniewic. Komunikacja miejska znajduje się w znacznym oddaleniu.
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 701-900 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 400-600 m ² .

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 101-130 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 71-100 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 40-70 m ² .
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Przeciętny	Budynek mieszkalny z lat 70. XX wieku. Wymagane są niewielkie nakłady finansowe na remont w odniesieniu do zewnętrznych elementów wykończenia z uwagi na prawidłowo prowadzoną gospodarkę remontową.
Dostateczny	Budynek mieszkalny z lat 30. XX wieku. Wymagane są niewielkie nakłady na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego z uwagi na prawidłowo prowadzoną gospodarkę remontową.
Zły	Budynek mieszkalny z lat 50. XX wieku. Wymagane są duże nakłady na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego z uwagi na niedbale prowadzoną gospodarkę remontową.
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Występuje	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o powierzchni zabudowy 20-50 m ² .
Nie występuje	Brak dodatkowej powierzchni gospodarczej w postaci odrębnych budynków.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Teren działki w całości ogrodzony, płaski, uporządkowany, utwardzony przy budynku mieszkalnym. Teren wokół budynku uporządkowany. Występują nasadzenia ozdobne. Występują korzystne uwarunkowania planistyczne (obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (+ ewentualnie usługi), brak ograniczeń związanych z występowaniem obszaru „C” ochrony uzdrowiskowej).
Średnie	1-2 z cech stanu „bardzo dobre” niespełnione.
Słabe	3 lub więcej z cech stanu „bardzo dobre” niespełnione.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi z terenu miasta Skierniewice.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji kupna-sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 20 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała trend rosnący wynoszący około 10,74%. Dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.
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)	W obrębie 0005 w Skierniewicach jest duża. Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, to osiedle nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	<p>Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywistą sprawą jest to, iż tych transakcji jest znacznie mniej niż na rynku mieszkań z prostego powodu – są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niżeli na zakup mieszkania.</p> <p>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 – posadowienia swojej rezydencji, jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań. W porównaniu do innych segmentów rynku nieruchomości mieszkaniowych są stosunkowo tanie. Rynek domów jednorodzinnych jest stabilny.</p>
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku	Na lokalnym rynku istnieje wysoki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi typu „kostka”, kilku-, kilkunastoletnimi i nowymi w stanie deweloperskim. Dla lokalnego rynku dużo mniejszy obrót zaobserwowano wśród nieruchomości zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi i o innej formie architektonicznej.
Ceny transakcyjne zanotowane na lokalnym rynku	150 000 zł – 350 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza zachowań kupujących w zakresie wag i cech rynkowych	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości, co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są dodatkowa powierzchnia gospodarcza, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, powierzchnia gruntu, warunki użytkowe terenu,</p>

stan techniczny budynku mieszkalnego, lokalizacja, otoczenie, forma władania, rynek, konstrukcja budynku mieszkalnego, dostępność mediów, dojazd, czas oddania budynku do użytku, funkcja budynku i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak forma władania, rynek, konstrukcja budynku mieszkalnego, dostępność mediów, dojazd, czas oddania budynku do użytku, funkcja budynku.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Determinuje on, czy trzeba po zakupie ponieść dodatkowe nakłady na jego poprawę. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15% różnicy przedziału cen. Większy wpływ zauważono przy warunkach użytkowych terenu, bowiem ważne dla potencjalnego nabywcy są możliwości zagospodarowania terenu, więc wpływ oszacowano na 25%. Polacy coraz chętniej wybierają gminy ościenne lub przedmieścia wielkich miast z racji tańszych kosztów życia, lecz dalej to owe duże miasta zapewniają w dużym stopniu miejsca pracy. W tym kontekście należy też zwrócić uwagę na lokalizację oraz otoczenie, których wpływ na wartość określono odpowiednio na 20% oraz 15%. Ponadto ważna jest powierzchnia gruntu, której wpływ oceniono na 10% różnicy przedziału cen. Szczególnie po pandemii zaczęto doceniać istnienie własnego przydomowego ogródka, więc czym większa powierzchnia gruntu, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, tym lepiej. Ostatnimi równie ważnymi cechami są: powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oraz dodatkowe powierzchnie gospodarcze. Wpływ pierwszej z cech wynosi po 10%. Model rodziny, życia i pracy przeciętnego Polaka ulega zmianie, a co za tym idzie lepiej jest, jeśli użytkowane powierzchnie są większe. Zabudowie mieszkalnej często towarzyszy zabudowa gospodarcza, która jest dobrze postrzegana w oczach nabywców. Wpływ dodatkowej powierzchni gospodarczej oceniono na 5% różnicy przedziału cen.

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

Zdaniem 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 oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych w Skierniewicach.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Ilość budynków	Cena łączna transakcyjna netto	Cena łączna skorygowana
1.	24.11.2021	8	719	82	1 mieszkalny, 1 gospodarczy (pow. zab. 47 m ²)	150 000,00 zł	166 107,59 zł
2.	01.04.2022	9	401	49	1 mieszkalny	238 000,00 zł	258 799,06 zł
3.	11.04.2023	17	871	115	1 mieszkalny, 1 gospodarczy (pow. zab. 22 m ²)	260 000,00 zł	261 856,01 zł

C_{min} -

C_{max} -

Opis transakcji wziętych do porównań:

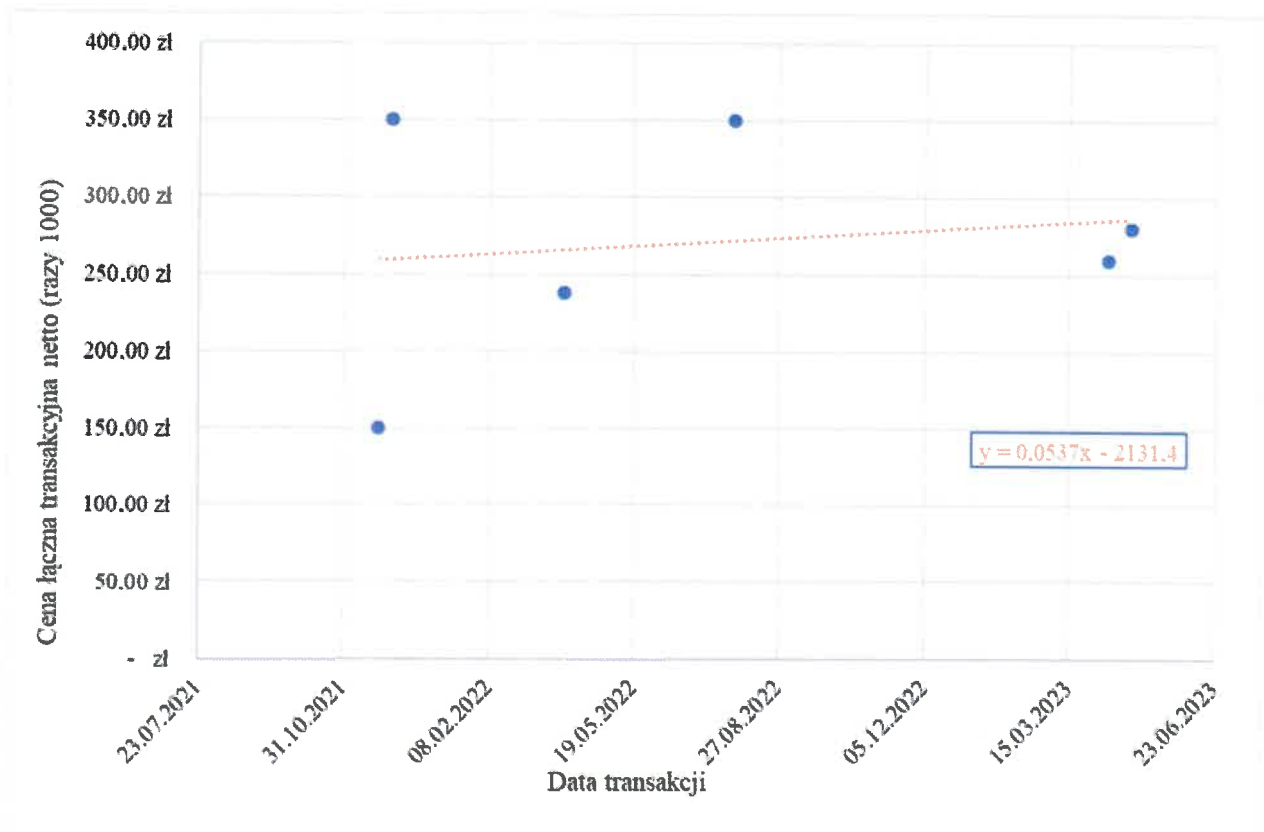
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Działka gruntu o powierzchni 719 m² zabudowana murem budynkiem mieszkalnym 1-kondygnacyjnym z 1957 r. o powierzchni użytkowej około 82 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 47 m². Tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest dobra, a dodatkowa powierzchnia gospodarcza występuje. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest zły. Warunki użytkowe terenu są słabe. Nieruchomość usytuowana w Skierniewicach w obrębie 0008. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych i zakładu produkcyjnego, około 100 m od przystanku autobusowego i około 250 m od torów kolejowych, w oddaleniu od kluczowych usług bytowych. Tak więc lokalizacja jest średnia, a otoczenie jest niekorzystne.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Działka gruntu o powierzchni 401 m² zabudowana murem budynkiem mieszkalnym 1-kondygnacyjnym z 1936 r. o powierzchni użytkowej około 49 m². Tak więc powierzchnia gruntu jest średnia, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest średnia, a dodatkowa powierzchnia gospodarcza nie występuje. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest dostateczny. Warunki użytkowe terenu są średnie. Nieruchomość usytuowana w Skierniewicach w obrębie 0009. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych i terenów zielonych, około 300 m od przystanku autobusowego i około 550 m od torów kolejowych, w pobliżu kluczowych usług bytowych. Tak więc lokalizacja jest dobra, a otoczenie jest korzystne.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 871 m² zabudowana murem budynkiem mieszkalnym 1,5-kondygnacyjnym z 1970 r. o powierzchni użytkowej około 115 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 22 m². Tak więc powierzchnia gruntu jest dobra, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest bardzo dobra, a dodatkowa powierzchnia gospodarcza występuje. Stan techniczny budynku mieszkalnego jest przeciętny. Warunki użytkowe terenu są dobre. Nieruchomość usytuowana w Skierniewicach w obrębie 0017. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych, w dużej odległości od przystanku autobusowego i około 100 m od torów kolejowych, w pobliżu kluczowych usług bytowych. Tak więc lokalizacja jest słaba, a otoczenie jest niekorzystne.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji kupna-sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 20 miesięcy od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała trend rosnący wynoszący około 10,74%. Dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

Wykres 1: Trend zmiany cen nieruchomości zabudowanych starymi budynkami mieszkalnymi w Skierniewicach w okresie od 11.2021 do 04.2023.



Źródło: opracowanie własne na podstawie RCN.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

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

Cena minimalna skorygowana:

$$C_{\min} = 166\,107,59 \text{ zł}$$

Cena maksymalna skorygowana:

$$C_{\max} = 261\,856,01 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 261\,856,01 \text{ zł} - 166\,107,59 \text{ zł} = 95\,748,42 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

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]
Lokalizacja	20%	19 149,68	2	9 574,84
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	9 574,84	2	4 787,42
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	5%	4 787,42	1	4 787,42
Powierzchnia gruntu	10%	9 574,84	1	9 574,84
Otoczenie	15%	14 362,26	1	14 362,26
Warunki użytkowe terenu	25%	23 937,10	2	11 968,55
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	14 362,26	2	7 181,13
Suma	100%	95 748,42		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	8	9	17
Lokalizacja	średnia	Średnia	dobra	słaba
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	Dobra	średnia	bardzo dobra
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	występuje	występuje	nie występuje	występuje
Powierzchnia gruntu	średnia	Dobra	średnia	dobra
Otoczenie	ekstrapolacja (*) (+)	niekorzystne	korzystne	niekorzystne
Warunki użytkowe terenu	średnie	Słabe	średnie	dobre
Stan techniczny budynku mieszkalnego	zły	Zły	dostateczny	przeciętny

(*) (+) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „otoczenie”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku otoczenia przedmiotowa działka ma je korzystniejsze niż nieruchomości podobne. W otoczeniu nie występują uciążliwości w postaci zakładów produkcyjnych czy też torów kolejowych. W sąsiedztwie jest dużo zieleni za sprawą Rodzinnych Ogródków Działkowych. Osiedle, na której znajduje się przedmiotowa nieruchomość, cechuje się nową zabudową mieszkaniową jednorodziną. W związku z powyższym zastosowano ekstrapolację in plus.

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 średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	8	9	17
Lokalizacja	20%	19 149,68	9 574,84	0,00	-9 574,84	9 574,84
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	9 574,84	4 787,42	0,00	4 787,42	-4 787,42
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	5%	4 787,42	4 787,42	0,00	-4 787,42	0,00
Powierzchnia gruntu	10%	9 574,84	9 574,84	-9 574,84	0,00	-9 574,84
Otoczenie	15%	14 362,26	14 362,26	21 543,39	7 181,13	21 543,39
Warunki użytkowe terenu	25%	23 937,10	11 968,55	11 968,55	0,00	-11 968,55
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	14 362,26	7 181,13	0,00	-7181,13	-14 362,26
Suma	100%	95 748,42		23 937,10	-9 574,84	-9 574,84
Cena łączna transakcyjna skorygowana [zł]				166 107,59	258 799,06	261 856,01
Cena łączna transakcyjna skorygowana z uwzględnieniem poprawek [zł]				190 044,70	249 224,22	252 281,17
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				230 516,69		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Skierniewicach przy ul. Mazowieckiej 64, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 206/3 w obrębie 0005 o powierzchni 0,0549 ha, ujawnionej w księdze wieczystej LD1H/00025456/1, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, została obliczona według wzoru:

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

$$W_{RN} = (190\,044,70 \text{ zł} + 249\,224,22 \text{ zł} + 252\,281,17 \text{ zł})/3 = 230\,516,69 \text{ zł}^3$$

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.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Skierniewicach przy ul. Mazowieckiej 64, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 206/3 w obrębie 0005 o powierzchni 0,0549 ha, ujawnionej w księdze wieczystej LD1H/00025456/1, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

231 000 zł

słownie: dwieście trzydzieści jeden tysięcy złotych

8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/2 części przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/2 części należącego do Izabeli Zimnej z tytułu dziedziczenia ustawowego w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K)

odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości, jako podstawy do oszacowania udziałów, obliczono według wzoru:

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$

$$W_U = 230\,516,69 \text{ zł} \times 0,95 = 218\,990,86 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/2} = W_U \times 1/2$$

$$W_{U\,1/2} = 218\,990,86 \text{ zł} \times 1/2 = 109\,495,43 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej składającej się z działki gruntu nr 206/3 w obrębie 0005 o powierzchni 0,0549 ha, położonej w Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

109 000 zł

słownie: sto dziewięć 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 wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Skierniewicach przy ulicy Mazowieckiej 64, w obrębie 0005 na działce o numerze ewidencyjnym nr 206/3 o powierzchni 0,0549 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa w pełni oddaje aktualny 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. (IICSK 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 żadnymi faktami mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu 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 PZU S.A. seria SRM 0012807.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.



Nr kancelaryjny : GKK.6621.21.706.2023

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 15.06.2023

Jednostka rejestrowa : G.30

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JÓZEF EDWARD ZIMNY Rodzice: JERZY, JADWIGA MAZOWIECKA 64; 96-100 SKIERNIEWICE;	Własność	1/3
2	(małżeństwo) JÓZEF EDWARD ZIMNY Rodzice: JERZY, JADWIGA MAZOWIECKA 64; 96-100 SKIERNIEWICE;	Własność	2/3
	IZABELA JÓZEFA ZIMNA Rodzice: WITOLD, DANUTA MAZOWIECKA 64; 96-100 SKIERNIEWICE;		

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
206/3	SKIERNIEWICE; MAZOWIECKA 64	tereny mieszkaniowe	B	0.0549	0.0549	LD1H/00025456/1

Id działki: 106301_1.0005.206/3

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 106301_1.0005.206/3.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 81.00

Adres budynku: SKIERNIEWICE; MAZOWIECKA 64

Ident. działek: 106301_1.0005.206/3

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 106301_1.0005.206/3.2_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 35.00

Adres budynku: SKIERNIEWICE; MAZOWIECKA 64

Ident. działek: 106301_1.0005.206/3

Razem powierzchnia działek :

0.0549 ha

Słownie : pięćset czterdzieści dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 15.06.2023

Sporządził : Marta Czajka

Z up. Prezydenta Miasta
Elektronicznie
Marta Czajka
Data: 2023.06.15
Instytut Geodezji
Kartografii i Katastru



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:
MW Business Group

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012807

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: 23/06/2022 - 22/06/2023
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 882.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

feh

