

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{4}$  CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 70  
STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W SKIERNIEWICACH  
PRZY ULICY ARMII KRAJOWEJ 55 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{320}$  CZĘŚCI  
W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 582 W OBREBIE 0002 ORAZ TAKIM  
SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA  
NR LD1H/00016552/8**



**AUTOR OPRACOWANIA:**

**Milena Wiczorek** – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi.

*Sygnatura akt: LD1M/GUp/26/2025*

**Data opracowania:** 27 października 2025 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

**Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{4}$  CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 70 STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ, POŁOŻONEGO W SKIERNIEWICACH PRZY ULICY ARMII KRAJOWEJ 55 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{320}$  CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 582 W OBRĘBIE 0002 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1H/00016552/8**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości  $\frac{1}{4}$  części prawa własności samodzielny (w sensie art. 2 ustawy o własności lokali) lokalu mieszkalnego nr 70 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), znajdującego się w budynku mieszkalnym 5-kondygnacyjnym posadowionym na działce gruntu nr 582 w obrębie 0002 przy ulicy Armii Krajowej 55 w Skierniewicach wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{320}$  w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu.

Jest to lokal usytuowany na V kondygnacji (4. piętro) i składa się z 2 pokoiów, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc o powierzchni 48,16 m<sup>2</sup>.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Piotra Tomaszewskiego, pana Bartosza Sidowskiego.

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

**4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 70 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej 55 wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{320}$  części wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 582 w obrębie 0002, ujawnionego w księdze wieczystej LD1H/00016552/8, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:**

$$W_{U \frac{1}{4}} = 82\ 000 \text{ zł}$$

**słownie:** osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

**5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:**

<b>Data sporządzenia operatu</b>	27 października 2025 roku
<b>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</b>	27 października 2025 roku
<b>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</b>	03 września 2025 roku
<b>Data oględzin i wykonania zdjęć</b>	03 września 2025 roku

**6. Autor operatu:** Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi.

**Spis treści**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO .....	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny .....	4
3.2 Podstawy materialno-prawne .....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	5
5.2 Uwarunkowania planistyczne .....	9
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości .....	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	15
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	15
6.2 Sposób wyceny .....	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	21
8.1 Określenie trendu czasowego .....	21
8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości .....	21
8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części przedmiotowej nieruchomości .....	22
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	23
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	24

**Załączniki:**

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 03 września 2025 roku.
3. Kopia wypisu z rejestru lokali z dnia 03 września 2025 roku.
4. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a) rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 70 stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{80}$  w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 582 w obrębie 0002;
- b) położenie lokalu: Skierniewice, ul. Armii Krajowej 55;
- c) powierzchnia użytkowa lokalu: 48,16 m<sup>2</sup>;
- d) usytuowanie lokalu: 4. piętro (V kondygnacja);
- e) numer księgi wieczystej nieruchomości lokalowej: LD1H/00020975/0;
- f) numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: LD1H/00016552/8.

### **Zakres wyceny**

- rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości  $\frac{1}{4}$  części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 70 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej 55 wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{320}$  w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 582 w obrębie 0002 należący do upadłego Piotra Tomaszewskiego;
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości  $\frac{3}{4}$  części wycenianego prawa własności nieruchomości lokalowej.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Piotra Tomaszewskiego, pana Bartosza Sidowskiego.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 01 sierpnia 2025 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Piotra Tomaszewskiego, pana Bartosza Sidowskiego, który prowadzi kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp/26/2025.

### **3.2 Podstawy materialno-prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) – UoWL.
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 614) – PU.

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 03 września 2025 roku.
2. Uchwała nr III/32/2024 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 sierpnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego, Szarych Szeregów, mjr Henryka Sucharskiego, 19-Lutego i Armii Krajowej.
3. Raport o stanie gminy Miasto Skierniewice 2024.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 03 września 2025 roku.

5. Wypis z kartoteki lokali z dnia 03 września 2025 roku.
6. Badanie ksiąg wieczystych nr LD1H/00020975/0 i LD1H/00016552/8 z dnia 03 września 2025 roku.
7. Dane z portali: <https://skierniewice.geoportal2.pl>; <https://mapa.inspire-hub.pl/#/skierniewice>
8. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Urząd Miasta Skierniewice).
9. Informacja o budynku z przedmiotowym lokalem oraz o przedmiocie wyceny uzyskana na wniosek od ZGM Skierniewice.
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
11. Baza danych transakcyjnych (Walog).

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

<i>Data sporządzenia operatu</i>	27 października 2025 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	27 października 2025 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	03 września 2025 roku
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	03 września 2025 roku

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

- **Księga wieczysta nr LD1H/00020975/0 (nieruchomości lokalowej):**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

##### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Położenie: miejscowość Skierniewice

Ulica: 17-go stycznia<sup>1</sup>

Numer budynku: 55

Numer lokalu: 70

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby – liczba): pokój – 2, kuchnia – 1, łazienka – 1, przedpokój – 1

Kondygnacja: 5,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): /00016552/

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 48,1600 m<sup>2</sup>

##### **Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

1. Udział związany z własnością lokalu.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: <sup>1</sup>/<sub>80</sub>

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: LD1H/00016552/8

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 23

Rodzaj zmiany: w polu 1.11.1.6 ujawniono numer księgi wieczystej po migracji i numer udziału w prawie

---

<sup>1</sup> Obecnie to ulica Armii Krajowej.

## **Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Zbigniewowi (s. Aleksandra i Janiny) i Urszuli (c. Henryka i Albiny) Tomaszewskim, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu, nr rep. 4637/93, z dnia 1993-12-30.<sup>2</sup>

## **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

### 3. Roszczenie.

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Współwłaściciel nieruchomości zobowiązany jest do wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej na rzecz gminy miasto Skierniewice przez okres 20 lat, począwszy od 2019 r. do 2038 r. w terminie do 31 marca każdego roku (z tym, że termin opłaty za rok 2019 upływa z dniem 29 lutego 2020 roku).

Na rzecz: gmina miasto Skierniewice

## **Dział IV: Hipoteki**

2. Hipoteka przymusowa zwykła w wysokości 132087,40 (sto trzydzieści dwa tysiące osiemdziesiąt siedem 40/100) zł tytułem należności objętej tytułami wykonawczymi (hipoteka tytułem zabezpieczenia zapłaty na ubezpieczenie społeczne za okres 10.2001 r.; 12.2001 r. - 02.2002 r.; 10.2002 r. - 09.2005 r.; 11.2005 r.; 02.2006 r. - 05.2006 r.; 07.2006 r. - 01.2007 r.; 04.2007 r. - 06.2007 r.; 08.2007 r. - 06.2008 r.; 08.2008 r. - 02.2009 r. w kwocie 98 417,30 zł oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres: 10.2001 r. - 09.2005 r.; 03.2006 r. - 05.2006 r.; 07.2006 r. - 08.2006 r.; 10.2006 r. - 01.2007 r.; 04.2007 r. - 05.2007 r.; 08.2007 r. - 09.2007 r.; 12.2007 r. - 06.2008 r.; 08.2008 r. - 02.2009 r. w kwocie 28 237,10 zł i składek na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres: 10.2001 r. - 03.2002 r.; 03.2003 r. - 10.2003 r.; 02.2004 r. - 12.2004 r.; 06.2005 r. - 08.2005 r.; 02.2006 r.; 04.2006 r.; 10.2006 r. - 01.2007 r.; 04.2007 r. - 05.2007 r.; 08.2007 r. - 09.2007 r.; 12.2007 r. - 06.2008 r.; 09.2008 r. - 02.2009 r. w kwocie 4 650,60 zł wraz z odsetkami od powyższych składek liczonymi do dnia zapłaty łącznie. Hipoteka zabezpiecza także koszty upomnienia w kwocie 782,40 zł) – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

3. Hipoteka przymusowa zwykła w wysokości 22531,80 (dwadzieścia dwa tysiące pięćset trzydzieści jeden 80/100) zł tytułem należności objętej tytułami wykonawczymi (hipoteka tytułem zabezpieczenia zapłaty składek na ubezpieczenie społeczne za okres 03.2009-04.2010 w kwocie 15.688,40 zł , składek na ubezpieczenie zdrowotne za okres: 03.2009-04.2010 w kwocie 5 084,20 zł oraz składek na Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres: 03.2009-05.2009; 07.2009-04.2010 w kwocie 1 389,60 zł wraz z odsetkami od powyższych składek liczonymi do dnia zapłaty łącznie. Hipoteka zabezpiecza także koszty upomnienia w kwocie 369,60 zł) – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

4. Hipoteka przymusowa w wysokości 37837,80 (trzydzieści siedem tysięcy osiemset trzydzieści siedem 80/100) zł tytułem składki na ubezpieczenie społeczne za okres 05.2010-06.2012 w kwocie 12.942,60 zł (należność główna); odsetki od składek w kwocie 3 853,90 zł; koszty upomnienia w wysokości 176 zł; opłata manipulacyjna w wysokości 107,50 zł; składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 05.2010-06.2012 w kwocie 4 850 zł (należność główna); odsetki od składek w kwocie 1 444,20 zł; koszty upomnienia w wysokości 176 zł; opłaty manipulacyjne w wysokości 42,60 zł; składki na FP i FGŚP za okres 05.2010-06.2012 w kwocie

---

<sup>2</sup> Stan niezgodny ze stanem faktycznym. Na podstawie przedstawionych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po Zbigniewie Tomaszewskim i jego synu Adamie Tomaszewskim obecnie udział upadłego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości jest w wysokości ¼ części.

1 102,80 zł (należność główna); odsetki od składek w kwocie 328,40 zł; koszty upomnienia w wysokości 176 zł; opłaty manipulacyjne w wysokości 25,20 zł – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

5. Hipoteka przymusowa w wysokości 48804,20 (czterdzieści osiem tysięcy osiemset cztery 20/100) zł tytułem składki na ubezpieczenie społeczne za okres 08.2012-04.2014 w kwocie 20 486,82 zł (należność główna); odsetki od składek w kwocie 2 067,00 zł; koszty upomnienia w wysokości 96,40 zł; koszty egzekucyjne 522,70 zł; składki na składka na ubezpieczenie zdrowotne za okres 08.2012-04.2014 w kwocie 7 098,80 zł (należność główna); odsetki od składek w kwocie 726,00 zł; koszty upomnienia w wysokości 96,40 zł; koszty egzekucyjne w kwocie 179,40 zł; składki na FP i FGŚP za okres 08.2012-04.2014 w kwocie 1 059,41 zł (należność główna); odsetki od składek w kwocie 78,00 zł; koszty upomnienia w wysokości 84,80 zł; koszty egzekucyjne w kwocie 40,40 zł (hipoteka zabezpiecza zapłatę zaległych składek dłużnika: Urszuli Tomaszewskiej) – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

6. Hipoteka przymusowa w wysokości 21596,66 (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć 66/100) zł tytułem składki na ubezpieczenia społeczne za okres 05.2014-03.2015 w kwocie 8 960,66 zł (należność główna); odsetki od składek w kwocie 612,00 zł; koszty upomnienia w wysokości 34,80 zł; koszty egzekucyjne 361,40 zł, obowiązek ubezpieczenia; składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 05.2014-03.2015 w kwocie 3 406,62 zł (należność główna); odsetki od składek w kwocie 225,00 zł; koszty upomnienia w wysokości 34,80 zł; koszty egzekucyjne w kwocie 142,90 zł, obowiązek ubezpieczenia; składki na FP i FGŚP za okres 05.2014-03.2015 w kwocie 560,09 zł (należność główna); koszty upomnienia w wysokości 34,80 zł; koszty egzekucyjne w kwocie 24,70 zł, obowiązek ubezpieczenia (hipoteka zabezpiecza zapłatę zaległych składek dłużnika: Urszuli Tomaszewskiej) – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tomaszowie Mazowieckim.

- **Księga wieczysta nr LD1H/00016552/8 (nieruchomości gruntowej) – w zakresie dotyczącym przedmiotowej nieruchomości lokalowej:**

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

#### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

##### *Działki ewidencyjne*

Numer działki: 582

Położenie: miejscowość Skierniewice

Ulica: Armii Krajowej 55

Sposób korzystania: działka gruntu

Obszar całej nieruchomości: 0,0973 ha

##### *Budynki*

Położenie: miejscowość Skierniewice

Nazwa ulicy i numer porządkowy budynku: Armii Krajowej 55

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

Informacje o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu; numer księgi wieczystej): 70; /00020975/ (...)

#### **Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością**

##### *Prawo użytkowania wieczystego*

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności budynku

## **Dział II: Własność**

### *Właściciele*

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości w całości przysługuje gminie miasto Skierniewice.

### *Właściciele wyodrębnionych lokali*

(...) Numer udziału w prawie: 23

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali:  $\frac{1}{80}$ <sup>3</sup>

Numer księgi wyodrębnionego lokalu: LD1H/00020975/0

Numer wyodrębnionego lokalu: 70 (...)

## **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Brak wpisów.

## **Dział IV: Hipoteki**

Brak wpisów.

### • **Według rejestru gruntów:**

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
582	Skierniewice; Armii Krajowej 55	tereny mieszkaniowe	B	0,0973	0,0973	LD1H/00016552/8

- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 03 września 2025 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 582 o powierzchni 0,0973 ha, położonej w obrębie 0002 w mieście Skierniewice przy ul. Armii Krajowej 55, znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 106301\_1.0002.928\_BUD. Budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy 976 m<sup>2</sup> (powierzchnia lokali wyodrębnionych: 3534,04 m<sup>2</sup>). Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

### • **Według rejestru lokali:**

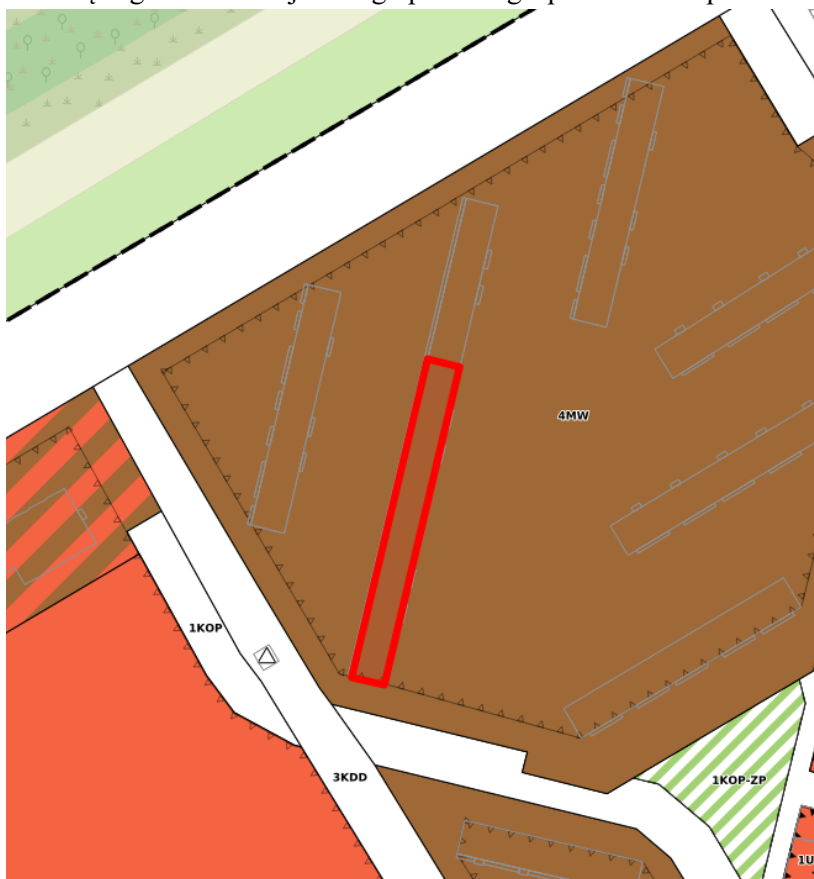
Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole powierzchni [m <sup>2</sup> ]		Nr księgi wieczystej lub inny dokument
			użytk.	pom. przyn.	
70	Skierniewice; Armii Krajowej 55/70	mieszkalny	48,16		KERG 796-268/2005 LD1H/00020975/0

<sup>3</sup> Obecnie udział upadłego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości jest w wysokości  $\frac{1}{4}$  części, więc jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi  $\frac{1}{320}$  części.

## 5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu uwarunkowania planistyczne określa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku jej również braku 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 III/32/2024 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 sierpnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego, Szarych Szeregów, mjr Henryka Sucharskiego, 19-Lutego i Armii Krajowej. W powyższym dokumencie planistycznym działka gruntu nr 582 w obrębie 0002, na której znajduje się budynek z przedmiotowym lokalem, leży na terenie oznaczonym symbolem jako 4MW – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Powyższe zgadza się z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości.

**Mapa 1:** Część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://mapa.inspire-hub.pl/#/skierniewice>

„§14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2MW, 3MW, 4MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1400,0 m<sup>2</sup> z wyłączeniem działek wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m<sup>2</sup>;

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

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40%,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 2,0,

c) intensywność zabudowy – maksimum 2,4,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 17,0 m,

b) dachy płaskie, dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25°-35°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

1) w terenie oznaczonym symbolem 3MW dopuszcza się utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej z zakazem przebudowy na słupową oraz możliwością przeniesienia lub likwidacji;

2) w terenie oznaczonym symbolem 3MW dopuszcza się utrzymanie istniejącego na działce nr ewid. 1120 budynku usługowego przy czym rozbudowa może nastąpić z zachowaniem warunków:

a) wysokości zabudowy - maksimum 6,0 m,

b) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50%,

c) nadziemna intensywność zabudowy – minimum nie określa się, maksimum 0,5,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%.”

### **5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości**

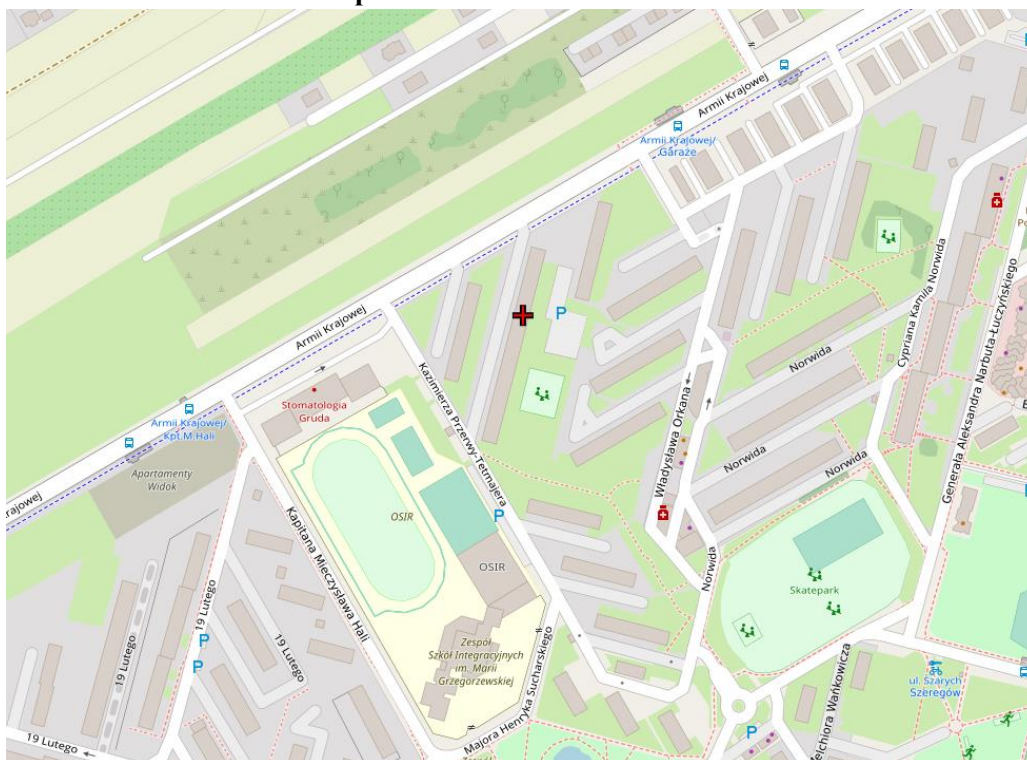
#### **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Miasto Skierniewice położone jest w północno-wschodniej części województwa łódzkiego. Jest miastem na prawach powiatu. Stanowi jednocześnie siedzibę władz sąsiedniego powiatu ziemskiego (powiat skierniewicki). W mieście zlokalizowana jest również siedziba władz gminy wiejskiej Skierniewice. Dla gmin powiatu ziemskiego, tj. gmin: Skierniewice, Bolimów, Maków, Lipce Reymontowskie, Słupia, Godzianów, Głuchów, Nowy Kawęczyn i Kowiesy, Miasto Skierniewice stanowi ośrodek centralny – jest miejscem funkcjonowania obiektów usługowych z zakresu usług wyższego rzędu, m.in. ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego i średniego, kultury, sportu, bankowości, handlu i bezpieczeństwa publicznego. Skierniewice pełnią również funkcję węzła drogowego i kolejowego obsługującego otaczające gminy, stanowią rynek pracy dla ludności zamieszkującej obszary wiejskie. Stanowią lokalny rynek zbytu produktów rolnych i zaopatrzenia w środki produkcji gospodarstw rolnych prosperujących na otaczających terenach wiejskich, ale także lokalny rynek zaopatrzenia ludności z obszarów wiejskich. Dla części ośrodków wiejskich gminy Skierniewice, Miasto stanowi miejsce, gdzie mieszczą się siedziby administracji kościelnej – parafii rzymsko-katolickich wraz ze świątyniami i cmentarzami grzebalnymi. Miasto Skierniewice położone jest pomiędzy dwiema aglomeracjami miejskimi – Warszawą i Łodzią, co nie pozostaje bez wpływu na jego rozwój społeczno-gospodarczy. Odległość od Warszawy wynosi około 81 km, zaś od Łodzi około 69 km. Miasto Skierniewice sąsiaduje z gminą wiejską Skierniewice oraz na niewielkim odcinku z gminą wiejską Maków. Powierzchnia Miasta stanowi 34,6 km<sup>2</sup> (stan na 31 grudnia 2024 roku). W latach 1975-1999 Skierniewice były siedzibą władz wojewódzkich ówczesnego województwa skierniewickiego. Z dniem 1 stycznia 1999 roku Miasto Skierniewice stało się jednym z trzech miast w województwie łódzkim o statusie miasta grodzkiego (dwa pozostałe to Łódź oraz Piotrków Trybunalski). Miasto położone jest korzystnie względem ważnych ciągów drogowych. Na północ od jego granic przebiega Autostrada Wolności A2. Najbliżej położony węzeł autostradowy to węzeł „Skierniewice” (ok. 10 km od miasta). W kierunkach na wschód oraz południowy - wschód od Miasta prowadzi droga ekspresowa S8. Przez obszar Miasta prowadzą również linie kolejowe do: Warszawy, Łodzi, Łowicza



plac zabaw oraz OSiR. Niedaleko znajdują się też placówki edukacyjne i punkty handlowo-usługowe.

**Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.**



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

### **Zagospodarowanie terenu wokół budynku z przedmiotowym lokalem**

Pobliski teren wokół bloku mieszkalnego, w którym jest przedmiot wyceny, jest nieogrodzony. W dużej mierze zagospodarowany jest przede wszystkim zielenią. Przy budynku znajdują się również chodniki wykonane z kostki betonowej. Dodatkowo przy bloku funkcjonuje parking.

**Zdjęcia 1-4: Otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem mieszkalnym.**





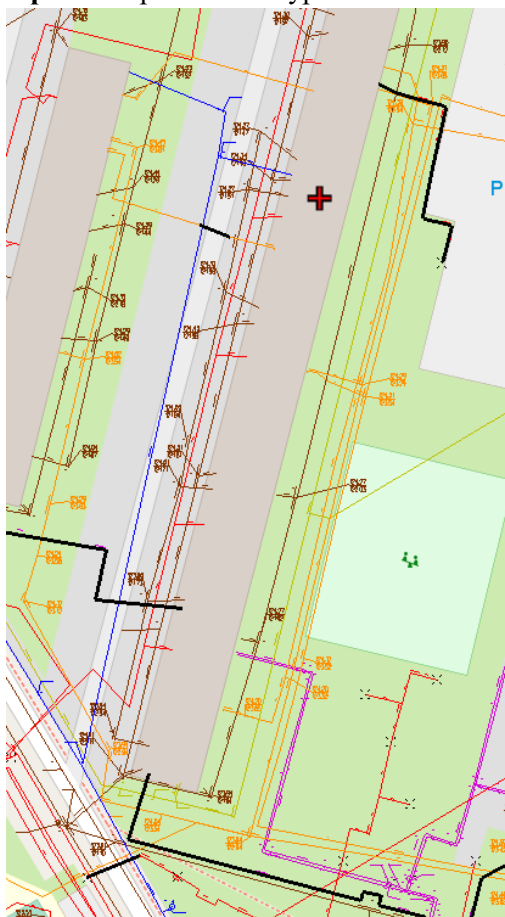
### **Dostępność komunikacyjna**

Budynek z przedmiotowym lokalem znajduje się przy ul. Armii Krajowej. Faktycznie jest położony przy wewnętrznej uliczce osiedlowej o nawierzchni z kostki betonowej. W promieniu ok. 300 m znajdują się 2 przystanki autobusowe.

### **Infrastruktura techniczna**

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, wodociągu (ciepła i zimna woda), kanalizacji, gazu, centralnego ogrzewania, telekomunikacji z sieci miejskiej. Ponadto budynek z przedmiotowym lokalem wyposażony jest w domofon.

**Mapa 4:** Stopień stanu wyposażenia w media.



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

### **Opis budynku mieszkalnego z przedmiotowym lokalem**

Budynek z przedmiotowym lokalem został oddany do użytkowania w 1985 r. Ma 5 kondygnacji, czyli należy do niskich bloków mieszkalnych. Ponadto ma 8 klatek schodowych i jest podpiwniczony. Budynek został wzniesiony w technologii wielkopłytywowej. Jest po termomodernizacji, z wykończoną elewacją. W ostatnich latach gospodarka remontowa wyglądała następująco: docieplenie styropianem systemem dociepleń Atlas Stoper metodą lekką mokrą, remont dachu, ułożenie gresu na podłodze klatki schodowej. Poniżej zaprezentowano informacje techniczne o budynku, które otrzymano na wniosek od ZGM Skierniewice.

Powierzchnia użytkowa budynku: 3849,6 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy budynku: 976 m<sup>2</sup>

Ilość kondygnacji nadziemnych: 5

Ilość kondygnacji podziemnych: 1

Ilość klatek: 8

Ilość lokali mieszkalnych: 80

Fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe

Ściany nośne: prefabrykowane żelbetowe o gr. 14cm

Ściany osłonowe: trzywarstwowe

Strop: płyty żelbetowe prefabrykowane o gr 14 cm

Dach: prefabrykowane płyty panwiowe oparte na murach podłużnych – pokryte papą

Stropodach wentylowany

Schody: prefabrykowane

**Zdjęcia 5-6:** Budynek mieszkalny z przedmiotową nieruchomością lokalową.



### **Opis lokalu mieszkalnego**

Powierzchnia użytkowa: 48,16 m<sup>2</sup>;

Kondygnacja: V (4. piętro);

Loggia: występuje, bez okładzin;

Pomieszczenie przynależne: brak;

Struktura lokalu: Lokal składa się z 2 pokoiów, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju – zgodnie z księgą wieczystą i rzeczywistym układem funkcjonalnym zastanym podczas oględzin. Lokal jest rozkładowy.

### **Opis wykończenia elementów lokalu**

Nieruchomość do czynności oględzin została udostępniona. Lokal w stanie przeciętnym, w stanie do odświeżenia. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa płycinowa z przeszkleniami. Drzwi wejściowe stalowe w okleinie. W przedpokoju jest szafa w zabudowie, na podłodze terakota, a ściany malowane na gładko. W łazience oraz wc glazura i terakota. W pokojach na podłodze panele, a na ścianach tapeta lub gładzie pomalowane na gładko. W kuchni terakota na podłodze, a ściany malowane na gładko z elementami glazury. Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu mieszkalnego znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

## **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.

### **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.

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.”

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” 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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości lokalowe znajdujące się w niskich blokach mieszkalnych w obrębie 0002 w Skierniewicach, o podobnych parametrach użytkowych.

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

- standard wykończenia lokalu mieszkalnego,
- kondygnacja,
- otoczenie,
- liczba izb,
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:

- funkcja budynku z przedmiotowym lokalem (mieszkaniaowa wielorodzinna),
- rynek (wtórny),
- budynek z przedmiotowym lokalem (niski, 5-kondygnacyjny blok z drugiej połowy XX wieku, w technologii wielkopłytowej),
- lokalizacja (położenie na osiedlu Widok, obręb 0002),
- forma władania (własność)

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

### **Analiza porównawcza**

Do oszacowania przedmiotu wyceny konieczne jest podanie cech różnicujących nieruchomości porównawcze oraz ich stanów. Dane te są przedstawione w tabeli nr 1. Tu należy podkreślić, że cechy te nie mają charakteru uniwersalnego i zależą od zbioru nieruchomości porównawczych.

**Tabela 1:** Opis cech rynkowych z przypisaniem każdej z cech stanu w skali wartości.

Lp.	Cecha rynkowa	Stan cechy	Opis stanu cechy
1	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	Bardzo dobry	Mogą występować niewielkie ślady zużycia. Lokal niewymagający nakładów na remont, lecz jedynie ewentualnego odświeżenia.
		Dobry	Lokal wymagający nakładów na remont w ograniczonym zakresie. Występują częściowe ślady zużycia.
		Średni	Lokal w stanie do generalnego remontu. Występują liczne ślady zużycia.
2	Kondygnacja	Bardzo dobra	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie najmniejszej uciążliwości (2.-3. kondygnacja).
		Dobra	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie umiarkowanej uciążliwości (4. kondygnacja).
		Średnia	Lokal mieszkalny znajduje się na skrajnej kondygnacji o potencjalnie największej uciążliwości (parter, pierwsza lub ostatnia, 5. kondygnacja).
3	Otoczenie	Bardzo dobre	Bliżej zaplecza usług bytowych.
		Dobre	Nieco dalej od zaplecza usług bytowych.
4	Liczba izb	Bardzo dobra	5 izb.
		Dobra	4 izby.
		Średnia	3 izby.
5	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z przedziału 40,00-50,00 m <sup>2</sup> .
		Średnia	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z przedziału 50,01-59,99 m <sup>2</sup> .

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Wybrany obszar geograficzny:	Miasto Skierniewice, obręb 0002.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano minione 2 lata od daty wyceny, lecz ze względu na dużą aktywność badanego segmentu rynku ostatecznie skupiono się na okresie 10 miesięcy od daty wyceny (od stycznia 2025 r.).
Analiza 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 standard wykończenia lokalu mieszkalnego, kondygnacja, otoczenie, liczba izb, powierzchnia przynależna, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, funkcja</p>

budynku z przedmiotowym lokalem, rynek, budynek z przedmiotowym lokalem, lokalizacja, forma władania 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: funkcja budynku z przedmiotowym lokalem, rynek, budynek z przedmiotowym lokalem, lokalizacja, forma władania.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest standard wykończenia lokalu mieszkalnego. Istotne jest dla nabywcy, czy po zakupie będzie musiał poświęcić dodatkowe środki pieniężne na jego remont. Lokale wykończone w lepszy i nowocześniejszy sposób cechują się wyższymi cenami jednostkowymi transakcyjnymi. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych, wpływ cechy wyniósł aż 30%. Cechą mającą wpływ na zachowania nabywców jest kondygnacja. W starszych blokach mieszkalnych środkowe kondygnacje są lepiej postrzegane. Z kolei, jeśli lokal znajduje się na pierwszej lub ostatniej kondygnacji, to powoduje, że narażony jest na więcej uciążliwości z tym związanych. Wpływ tej cechy wyniósł 25%. Liczy się także otoczenie. Lepiej postrzegane są nieruchomości ulokowane bliżej zaplecza usług bytowych. Wpływ tej cechy wyniósł 15%. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego to kolejna z cech istotnych w tym przypadku. Mniejsza powierzchnia sprawia, że cena jednostkowa metra kwadratowego jest wyższa. Wpływ tej cechy wyniósł 20%. Z tym związana jest także liczba izb – czym ich więcej, tym lepiej – zwłaszcza biorąc pod uwagę zmiany w modelu pracy Polaków podczas pandemii koronawirusa. Wpływ tej cechy wyniósł 10%.

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 rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku lokali z rynku wtórnego o funkcji mieszkalnej zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych praw do lokali, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

**Tabela 2:** Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Data transakcji	Adres	Pow. użyt. [m <sup>2</sup> ]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]	Liczba izb	Kondygnacja	Otoczenie	Standard wykończenia
1.	13.01.2025	Wagnera 1	47,87	290 000,00	6 058,07	4	5	bardzo dobre	średni
2.	21.03.2025	Asnyka 5	48,16	300 000,00	6 229,24	3	5	bardzo dobre	średni
3.	02.04.2025	Wagnera 2	57,86	380 000,00	6 567,58	5	5	bardzo dobre	średni
4.	03.02.2025	Prusa 8	48,16	320 000,00	6 644,52	3	3	bardzo dobre	średni
5.	27.02.2025	Asnyka 5	48,16	320 000,00	6 644,52	3	1	bardzo dobre	średni
6.	23.01.2025	Wańkowicza 10	57,86	390 000,00	6 740,41	5	2	bardzo dobre	średni
7.	28.04.2025	Asnyka 9	48,19	330 000,00	6 847,89	3	5	dobre	średni
8.	14.03.2025	Orkana 7	47,99	332 000,00	6 918,11	3	b.d.	dobre	średni
9.	21.02.2025	Wagnera 1	47,87	336 000,00	7 019,01	4	5	bardzo dobre	dobry
10.	21.03.2025	Wańkowicza 1	48,17	350 000,00	7 265,93	4	4	bardzo dobre	dobry
11.	27.03.2025	Prusa 8	48,16	406 000,00	8 430,23	3	2	bardzo dobre	bardzo dobry
12.	11.03.2025	Iwaskiewicza 10	48,19	427 000,00	8 860,76	3	2	dobre	bardzo dobry

C<sub>min</sub> –  C<sub>max</sub> –

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej 45-61 m<sup>2</sup>, znajdujących się w niskich, blokach mieszkalnych na analizowanym lokalnym rynku miasta Skierniewice (obręb 0002), które zostały zanotowane na rynku w okresie ostatnich 10 miesięcy od daty szacowania (od stycznia 2025 r.). Przeprowadzona analiza cen jednostkowych transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie zaobserwowano brak mierzalnej zmiany cen. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu lokalami mieszkalnymi z rynku wtórnego.

### **8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości**

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną. Wybrano cenę jednostkową zamiast łącznej, bowiem rynek lokali mieszkalnych jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę wpięrow na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Za tym idzie fakt, że mniejsze lokale należą do szybciej zbywalnych na rynku. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

- cenę jednostkową minimalną  $C_{\min} = 6\ 058,07\ \text{zł/m}^2$
- cenę jednostkową maksymalną  $C_{\max} = 8\ 860,76\ \text{zł/m}^2$
- cenę jednostkową średnią  $C_{\text{sr}} = 7\ 018,86\ \text{zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 8\ 860,76\ \text{zł/m}^2 - 6\ 058,07\ \text{zł/m}^2 = 2\ 802,69\ \text{zł/m}^2$$

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

**Tabela 3:** Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w $\Delta C$ [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
<b>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego</b>	20%	560,54	1	560,54
<b>Liczba izb</b>	10%	280,27	2	140,13
<b>Otoczenie</b>	15%	420,40	1	420,40
<b>Kondygnacja</b>	25%	560,54	2	280,27
<b>Standard wykończenia lokalu mieszkalnego</b>	30%	840,81	2	420,40
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>2 802,69</b>		

Do porównań przyjęto 3 transakcje nieruchomościami podobnymi, które w tabeli nr 2 mają numery 1, 7 i 9. Ich cechy przedstawiono w tabeli nr 4.

**Tabela 4:** Określenie cech wycenianej nieruchomości oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 7	Nieruchomość nr 9
<b>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
<b>Liczba izb</b>	dobra	dobra	średnia	dobra
<b>Otoczenie</b>	bardzo dobre	bardzo dobre	dobre	bardzo dobre
<b>Kondygnacja</b>	średnia	średnia	średnia	średnia
<b>Standard wykończenia lokalu mieszkalnego</b>	dobry	średnia	średnia	dobry

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

**Tabela 5:** Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 7	Nieruchomość nr 9
<b>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego</b>	20%	560,54	560,54	0,00	0,00	0,00
<b>Liczba izb</b>	10%	280,27	140,13	0,00	140,13	0,00
<b>Otoczenie</b>	15%	420,40	420,40	0,00	420,40	0,00
<b>Kondygnacja</b>	25%	700,67	350,34	0,00	0,00	0,00
<b>Standard wykończenia lokalu mieszkalnego</b>	30%	840,81	420,40	420,40	420,40	0,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>2 802,69</b>		<b>420,40</b>	<b>980,94</b>	<b>0,00</b>
<b>Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m<sup>2</sup>]</b>				<b>6 058,07</b>	<b>6 847,89</b>	<b>7 019,01</b>
<b>Cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawki [zł/m<sup>2</sup>]</b>				<b>6 478,48</b>	<b>7 828,83</b>	<b>7 019,01</b>
<b>Wartość prawa własności 1 m<sup>2</sup> [zł]</b>				<b>7 108,77</b>		
<b>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m<sup>2</sup>]</b>				<b>48,16</b>		
<b>Wartość prawa własności nieruchomości [zł]</b>				<b>342 358,53</b>		

Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego została oszacowana według następującego wzoru:

$$W_N = P \times W_{1m^2}$$

gdzie:

**P** – powierzchnia użytkowa lokalu,

**W<sub>1m<sup>2</sup></sub>** – rynkowa wartość 1 m<sup>2</sup> lokalu.

$$W_N = 48,16 \text{ m}^2 \times 7 108,77 \text{ zł/m}^2 = 342 358,53 \text{ zł}^4$$

### **8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/4 części przedmiotowej nieruchomości**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/4 części prawa własności nieruchomości lokalowej, 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 współwłaścicieli 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

<sup>4</sup> **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 sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli. 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 na wydzielonej umownie części samodzielnie gospodarować, jednak nie może nią 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  $\frac{1}{4}$  części prawa własności nieruchomości lokalowej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze, stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiedziały 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  $\frac{1}{4}$  części należącego do upadłego Piotra Tomaszewskiego 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:

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

$$W_U = 342\,358,53 \text{ zł} \times 0,96 = 328\,664,19 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  części w przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\frac{1}{4}} = W_U \times \frac{1}{4}$$

$$W_{U\frac{1}{4}} = 328\,664,19 \text{ zł} \times \frac{1}{4} = 82\,166,05 \text{ zł}$$

**Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 70 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej 55 wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{320}$  części wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 582 w obrębie 0002, ujawnionego w księdze wieczystej LD1H/00016552/8, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:**

$$W_{U\frac{1}{4}} = 82\,000 \text{ zł}$$

słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

## **9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. Takie cechy różnicujące, jak funkcja budynku z przedmiotowym lokalem, rynek, budynek z przedmiotowym lokalem, lokalizacja, forma władania zostały wyeliminowane na etapie doboru nieruchomości porównawczych, o czym napisano w pkt. 6.2.
2. W świetle analizowanych transakcji porównawczych dobranych pod kątem przedmiotu wyceny otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.

3. Przy wycenie prawa odrębnej własności lokalu nr 70 położonego w budynku przy ulicy Armii Krajowej 55 w Skierniewicach do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do nieruchomości lokalowych z tego samego obrębu, których stan prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
4. Rynkowa wartość udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 70 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej 55 wraz z udziałem w wysokości  $\frac{1}{320}$  części wspólnych budynku oraz takim samym udzialem w prawie własności działki gruntu nr 582 w obrębie 0002, ujawnionego w księdze wieczystej LD1H/00016552/8, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

82 000 zł

słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości porównywalnych z porównywalnej lokalizacji z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

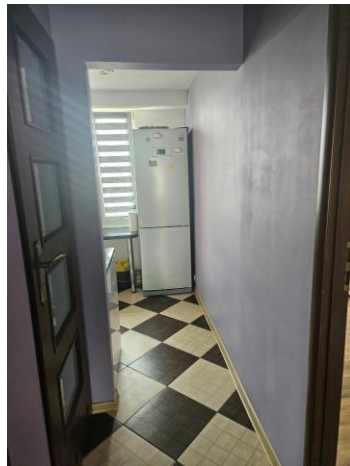
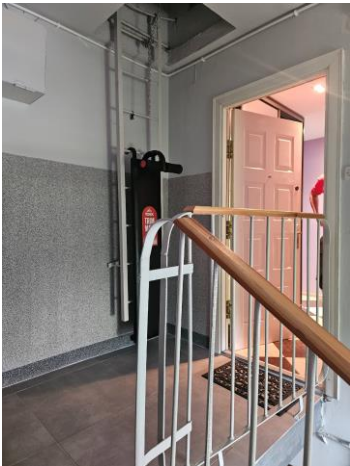
#### **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

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. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 27 października 2025 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 03 września 2025 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
6. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
7. 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 majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. 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.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0018852.
12. Wyceniający oświadczają, 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.

13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**

**Załącznik nr 1:** Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu mieszkalnego.





**Załącznik nr 2:** Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 03 września 2025 roku.

URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE  
 Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
 ul. Rynek 1, 96-100 Skierniewice

Województwo : **ŁÓDZKIE**  
 Powiat : **MIASTO SKIERNIEWICE**  
 Jednostka ewidencyjna : **106301\_1 M. SKIERNIEWICE**  
 Obręb : **0002 NR2**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKK.6521.21.1256.2025

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**  
z dnia: 03.09.2025

Jednostka rejestrowa : **G.66**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) ZBIGNIEW TOMASZEWSKI Rodzice: ALEKSANDER, JANINA Pesel: 56031509577 ARMII KRAJOWEJ 55/70, 96-100 SKIERNIEWICE;  URSZULA TOMASZEWSKA Rodzice: HENRYK, ALBINA Pesel: 62032005509 ARMII KRAJOWEJ 55/70, 96-100 SKIERNIEWICE;	Własność	1/80

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
582	SKIERNIEWICE; ARMII KRAJOWEJ 55	tereny mieszkaniowe	B	0,0973	0,0973	LD1H/00016552/8

Id działki: 106301\_1.0002.582

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 106301\_1.0002.928\_BUD      Powierzchnia lokali wyodrębn.: 3534,04

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne      Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00

   Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00

Liczba kondyg. nad/podz: 5/1

Pow zabud. [m2]: 976

Adres budynku: SKIERNIEWICE; ARMII KRAJOWEJ 55

Ident. działek: 106301\_1.0002.582

---

Razem powierzchnia działek : 0,0973 ha

Słownie : dziewięćset siedemdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.09.2025

Sporządził : Maria Czajka

Z up. Prezydenta Miasta  
*inż. Maria Czajka*  
 Inspektor Wydziału Geodezji  
 Kartografii i Katastru

03.09.2025 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

**Załącznik nr 3:** Kopia wypisu z rejestru lokali z dnia 03 września 2025 roku.

Województwo : **LÓDZKIE**  
 Powiat : **MIASTO SKIERNIEWICE**  
 Jednostka ewidencyjna : **106301\_1 M. SKIERNIEWICE**  
 Obręb : **0002 NR2**

**URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE**  
 Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
 ul. Rynek 1, 96-100 Skierniewice

(nazwa organu wydającego dokument)  
 Nr kancelaryjny GKK.6621.21.1256.2025

**WYPIS Z REJESTRU LOKALI**  
 z dnia: 03.09.2025

Jednostka rejestrowa: **L.429**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) ZBIGNIEW TOMASZEWSKI Rodzice: ALEKSANDER, JANINA Pesel: 56031509577 ARMII KRAJOWEJ 55/70; 96-100 SKIERNIEWICE.  URSZULA TOMASZEWSKA Rodzice: HENRYK, ALBINA Pesel: 62032005509 ARMII KRAJOWEJ 55/70; 96-100 SKIERNIEWICE.	Własność	1/1

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytk. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
70	SKIERNIEWICE, ARMII KRAJOWEJ 55/70	Mieszkalny	48,16	KERG 796-268/2005 LD1H/00020975/0

Id. lokalu : 106301\_1.0002.928\_BUD.70\_LOK  
 Numer adresowy: 70  
 Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście:  
 Opis:  
 Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.09.2025

Sporządził : Marta Czajka

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Prezydenta Miasta  
 03.09.2025 .....  
 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

**Załącznik nr 4:** 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 SRM0018852**

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: 23/06/2025 - 22/06/2026**

**na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR**

**słownie: dwieście tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 246.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Stary Szef Biura ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, 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: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.