

Biuro Wycen i Obsługi Nieruchomości – Agnieszka Jadwiszczak
Rzecznawca Majątkowy
Tuszynek Majoracki, ul. Garbowska 29 95-080 Tuszyn
tel. kom. 607 289 173
e-mail: ajadwiszczak@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W TUSZYNI
OBRĘB 10 MIASTA UL. POŁUDNIOWA 19
POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI, WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE



DZIAŁKA NR EW. 339 O POWIERZCHNI 0,0561 HA, Z OBRĘBU 10 MIASTA, POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1P/00028298/3 PROWADZONA PRZEZ SĄD REJONOWY W PIOTRKOWIE TRYB., VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

OPRACOWAŁ(A):

Agnieszka Jadwiszczak Rzecznawca Majątkowy Nr UPR. 5009

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Agnieszka Jadwiszczak

Data: 2025.02.11 18:35:14 CET

Tuszynek, dnia 7 lutego 2025r.

**WYCIĄG
Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

| | | | |
|---|-----------------------------------|---|--------------|
| 1 | Opis nieruchomości | <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w zabudowie wolnostojącej, o pow. użytkowej 152,93 m² składająca się z działki gruntu o nr ewidencyjnym 339 o pow. 0,0561 ha, położona w Tuszynie, w obrębie 10 miasta przy ul. Południowej 19, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. VI Wydział Ksiąg Wieczystych posiada urzędzoną księgę wieczystą PT1P/00028298/3.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej o nr ewidencyjnym 339 o pow. 0,0561ha .</p> | |
| 2 | Cel wyceny | <p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w zabudowie wolnostojącej o pow. użytkowej 152,93 m², składającej się z działki gruntu o nr ewidencyjnym 339 o pow. 0,0561 ha, położonej w Tuszynie, w obrębie 10 miasta przy ul. Południowej 19, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. VI Wydział Ksiąg Wieczystych posiada urzędzoną księgę wieczystą PT1P/00028298/3, w formie operatu szacunkowego, dla potrzeb wykorzystania jego ustaleń w postępowaniu upadłościowym o sygnaturze LD1M/GUp-s/1113/2024.</p> | |
| 3 | Zastosowane podejście | porównawcze | |
| 4 | Oszacowana wartość rynkowa | <p><u>WR = 832 935,00 zł</u> Słownie: (osiemset trzydzieści dwa tysiące dziewięćset trzydzieści pięć złotych).</p> | |
| 5 | Daty istotne dla wyceny | Ogłędziny nieruchomości | 27.01.2025r. |
| | | Stan nieruchomości | 27.01.2025r. |
| | | Wartość nieruchomości | 07.02.2025r. |
| | | Data sporządzenia operatu | 07.02.2025r. |
| 6 | Autor operatu | <p>Agnieszka Jadwiszczak Rzecznik Majątkowy – Uprawnienia nr 5009</p> | |
| 7 | Podpis i pieczęć | | |

SPIS TREŚCI

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

- 1.1. Przedmiot i zakres wyceny
- 1.2. Cel wyceny
- 1.3. Podstawy opracowania wyceny
 - 1.3.1. Podstawa formalna
 - 1.3.2. Podstawy prawne
 - 1.3.3. Podstawy merytoryczne
 - 1.3.4. Źródła informacji
- 1.4. Określenie dat istotnych dla wyceny

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

- 2.1. Stan prawny
 - 2.1.1. Według księgi wieczystej
 - 2.1.2. Wg. ewidencji gruntów
 - 2.1.3. Wg. kartoteki budynków
- 2.2. Przeznaczenie nieruchomości
- 2.3. Opis nieruchomości
 - 2.3.1. Lokalizacja
 - 2.3.2. Otoczenie
 - 2.3.3. Stan techniczno – użytkowy
 - 2.3.4. Uzbrojenie
 - 2.3.5. Charakter drogi dojazdowej

3. WYCENA

- 3.1. Podstawa wyceny
- 3.2. Metoda wyceny
- 3.3. Analiza rynku
- 3.4. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości
 - 3.4.1. Ustalenie rodzaju i liczby oraz wag cech rynkowych
 - 3.4.2. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
 - 3.4.3. Opis nieruchomości przyjętych do porównania
 - 3.4.4. Utworzenie par porównawczych, w których cechy przedmiotu wyceny porównuje się kolejno z cechami każdego z wybranych obiektów.
 - 3.4.5. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy wycenianą działką a obiektami wybranymi
 - 3.4.6. Określenie wartości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek

4. WNIOSKI I UZASADNIENIE WYNIKU

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

6. ZAŁĄCZNIKI

1. Informacje podstawowe

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w zabudowie wolnostojącej, o pow. użytkowej 152,93 m² składająca się z działki gruntu o nr ewidencyjnym 339 o pow. 0,0561 ha, położona w Tuszynie, w obrębie 10 miasta przy ul. Południowej 19, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. VI Wydział Ksiąg Wieczystych posiada urządzoną księgę wieczystą PT1P/00028298/3.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej o nr ewidencyjnym 339 o pow. 0,0561 ha.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w zabudowie wolnostojącej o pow. użytkowej 152,93 m², składającej się z działki gruntu o nr ewidencyjnym 339 o pow. 0,0561 ha, położonej w Tuszynie, w obrębie 10 miasta przy ul. Południowej 19, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. VI Wydział Ksiąg Wieczystych posiada urządzoną księgę wieczystą PT1P/00028298/3, w formie operatu szacunkowego, dla potrzeb wykorzystania jego ustaleń w postępowaniu upadłościowym o sygnaturze LD1M/GUp-s/1113/2024.

1.3. Podstawy opracowania wyceny

1.3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Pani Joanny Gałązka - Syndyk, Al. 1 Maja 87 p. 211, 90-755 Łódź.

Wykonawca: Agnieszka Jadwiszczak Rzeczoznawca Majątkowy uprawnienia Nr 5009

1.3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości
(tekst jednolity: Dz.U. z 2023r., poz. 1832).

1.3.3. Podstawy metodyczne

- Krajowe Zasady Wyceny – Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe, Krajowe Standardy Wyceny Szczegółowe, Noty Interpretacyjne - jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska,
- „Nowa definicja wartości rynkowej – warsztaty praktyczne” – materiały szkoleniowe – lipiec 2008r.,
- „Wybrane zmiany ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wprowadzone z dniem 26.08.2011r. oraz informacja o zmianach dokonanych z dniem 09.10.201r. w Ustawie z dnia 20 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ” – materiały szkoleniowe – grudzień 2011r.,
- „Nowe Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości – rewolucja czy ewolucja”,
- Najważniejsze zagadnienia kolejnego etapu reformy użytkowania wieczystego dokonanej nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 26 maja 2023r.; Główne założenia reformy systemu planowania przestrzennego dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Problematyka regulowania stanów prawnych nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 13 lipca 2023r. o szczególnych rozwiązaniach dotyczących regulacji stanu prawnego niektórych dróg ogólnodostępnych, Podziały nieruchomości – Szkolenie w dniach 12-14.10.2023r.
- Szkolenie organizowane przez PFSRM - Rola rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego- 2016r.
- „Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności ”- kurs specjalistyczny zorganizowany przez PFSRM i ZBP.

1.3.4. Źródła informacji

- Wypis z rejestru gruntów,
- Mapa ewidencyjna,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą NR XVIII/115/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Tuszyna,
- Rzuty budynku,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 27.01.2025r.,
- Analiza lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

1.4. Określenie dat istotnych dla wyceny

| | |
|---|--------------|
| Data dokonania oględzin nieruchomości | 27.01.2025r. |
| Data na którą uwzględniono stan nieruchomości | 27.01.2025r. |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 07.02.2025r. |
| Data sporządzenia operatu szacunkowego | 07.02.2025r. |

2. Opis stanu przedmiotu wyceny

2.1. Stan prawny

2.1.1. Według księgi wieczystej

Dla nieruchomości będącej przedmiotem wyceny Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. VI Wydział Ksiąg Wieczystych posiada urzędzoną księgę wieczystą PT1P/00028298/3.

Na podstawie badania tej księgi w dniu 07.02.2025r. stwierdzono:

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Położenie: województwo: piotrkowskie
powiat: łódzki wschodni
Gmina: Tuszyn
Miejscowość: Tuszyn

Działki: **339**
Ulica: Południowa 19
Obręb: 10 Tuszyn miasto
Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe
Budynek: budynek mieszkalny murowany o powierzchni zabudowy 138 m²
Odrębność: nie
Obszar: 0,0561 ha

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Nr udziału w prawie: 4
Wielkość udziału: 1/1
Właściciel: Sylwia Katarzyna Młodzińska Szymczak i Dariusz Jacek Szymczak na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rodzaj wpisu.

DZIAŁ IV - HIPOTEKI

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna
Suma: 680 000,00zł.
Oznaczenie wierzytelności: zabezpieczenie spłaty:
- kapitału kredytu,
- odsetek umownych, odsetek od zaległości przeterminowanych, szczegółowo określonych w umowie,

- przyznanych kosztów postępowania,
- roszczeń o świadczenia uboczne, w tym prowizji, opłat bankowych oraz opłat z tytułu ubezpieczeń, szczegółowo określonych w taryfie prowizji i opłat załączonej do umowy.

Stosunek prawny:

Umowa NR KHB142553544/2017 z dnia 25.10.2017 roku

Wierzyciel hipoteczny:

MBANK Spółka Akcyjna

Uwaga: Powyższa hipoteka nie wpływa na wartość nieruchomości.

2.1.2. Według ewidencji gruntów

| | |
|-----------------------------|---|
| Położenie | województwo: łódzkie Powiat: łódzki wschodni Jednostka ewidencyjna: Tuszyn – miasto |
| Jednostka rejestrowa | G315 |
| Obręb: | 10 |
| Nr działki | 339 |
| Pow. ewidencyjna | 0,0561 ha |
| Użytek/klasa gruntu | B- 0,0561 ha |
| Podstawa prawna | KW PT1P/00028298/3 |

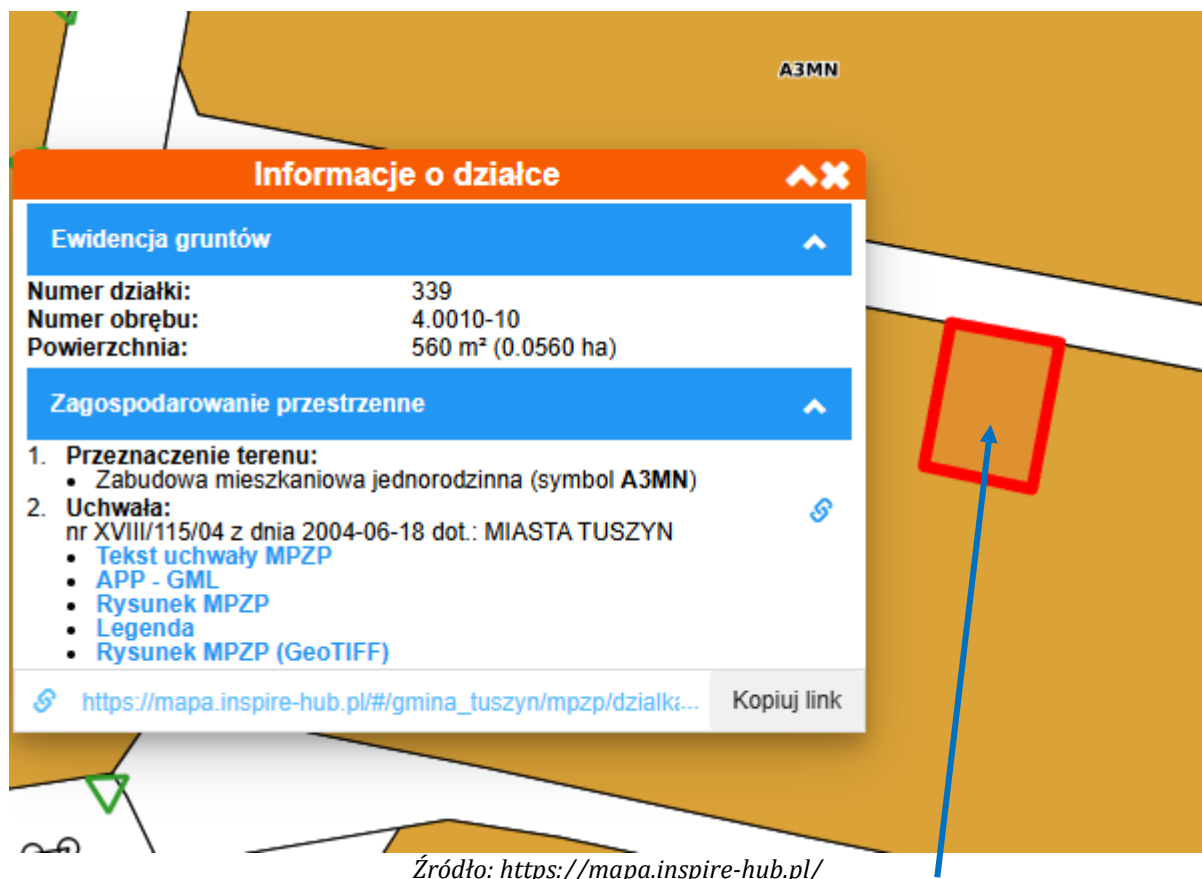
2.1.3. Według kartoteki budynków KB. 93

| | |
|---|------------------------------------|
| Adres działki | Tuszyn miasto ulica: Południowa 19 |
| Nr działki | 339 |
| Budynek | Budynek 10611_4.00010.339.1_BUD |
| Funkcja budynku | budynki mieszkalne |
| Powierzchnia zabudowy | 138 m ² |
| Liczba kondygnacji nad/ pod ziemią | 2/0 |

2.2. Przeznaczenie gruntu

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, na którym obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty Uchwałą NR XVIII/115/04 Rady Miejskiej w Tuszynie, z dnia 18 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tuszyn. Zgodnie z w/w MPZ działka o nr 339 leży w jednostce A.3.MN – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rys. 1. Fragment części graficznej MPZP



Aktualne zagospodarowanie nieruchomości zgodnie jest z zapisami MPZP.

2.3. Opis nieruchomości

2.3.1. Lokalizacja

Wyceniana nieruchomość położona jest w pośredniej części miasta Tuszyn, w obrębie 10 przy ul. Południowej 19, w Dzielnicy Tuszyn Las.

Przy ul. Poniatowskiego, w odległości 950 m od przedmiotu wyceny zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 2 im. Stefani Sempołowskiej oraz Stadion Miejski w Tuszynie.

Przy ul. 3 Maja, w odległości 1,0 km od nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, zlokalizowane są małe punkty handlowe i usługowe: sklep mięsny, sklepy spożywcze, apteka, pizzeria oraz kościół parafialny pw. Św. Krzysztofa.

W odległości ok. 600 m w kierunku wschodnim od wycenianej nieruchomości przebiega Al. Jana Pawła II (droga nr 12), która stanowi główne połączenie Tuszyna z Łodzią oraz Piotrkowem Trybunalskim. Przy w/w drodze zlokalizowany jest także, przystanek komunikacji publicznej, który pozwala na dojazd do centrum Łodzi (przystanek autobusów oraz busów).

W odległości ok. 4 km w kierunku północno - zachodnim znajduje się wjazd na trasę ekspresową S8, która umożliwia wjazd na autostrada A1, jej 40-kilometrowy odcinek między Strykowem a Tuszynem stanowi wschodnią obwodnicę Łodzi.

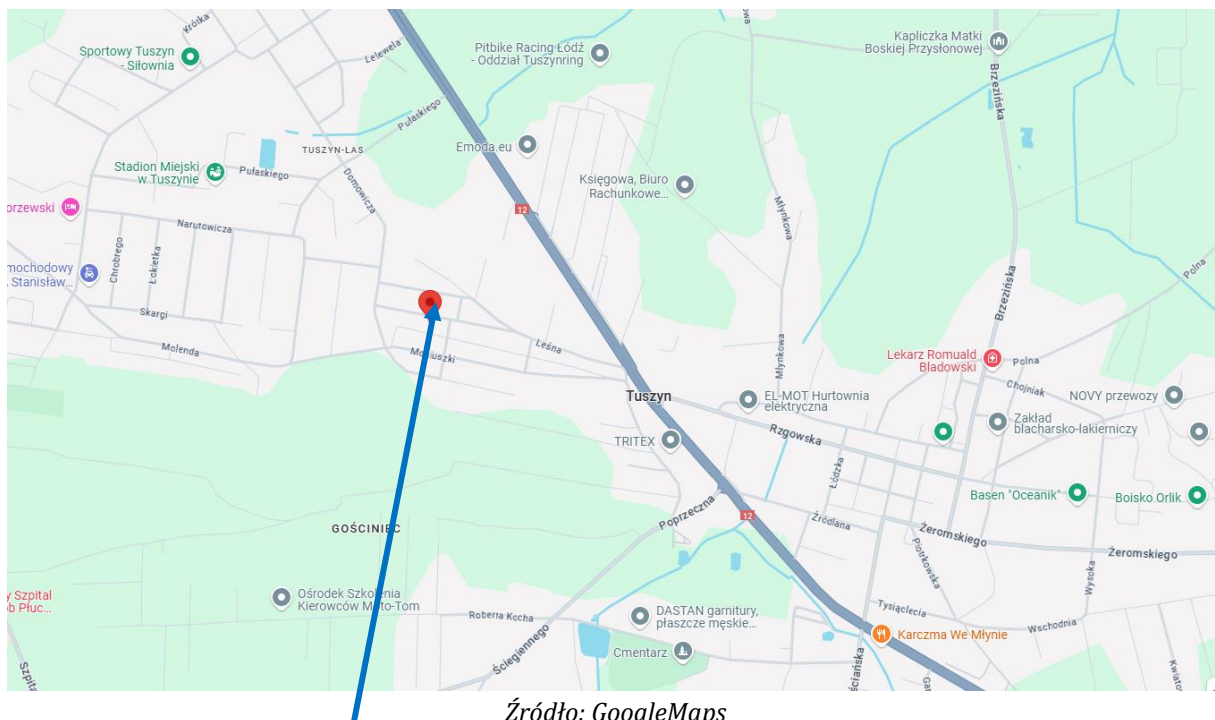
W odległości ok. 4 km w kierunku północno - zachodnim znajduje się centrum handlowe „Ptak” największe Centrum Hurtowe Odzieży w Europie.

Większe sklepy „Pepco”, „Rossman”, „Netto” znajdują się przy ul. Rzgowskiej w odległości ok. 1,2 km. Dyskont „Biedronka” znajdują się w odległości ok. 2,8 km.

Basen „Oceanic”, Miejskie Centrum Kultury oraz Samorządowa Przychodnia Zdrowia są zlokalizowane w Tuszynie przy ul. Noworzgowskiej i Żeromskiego w odległości 1,8 km od przedmiotu wyceny.

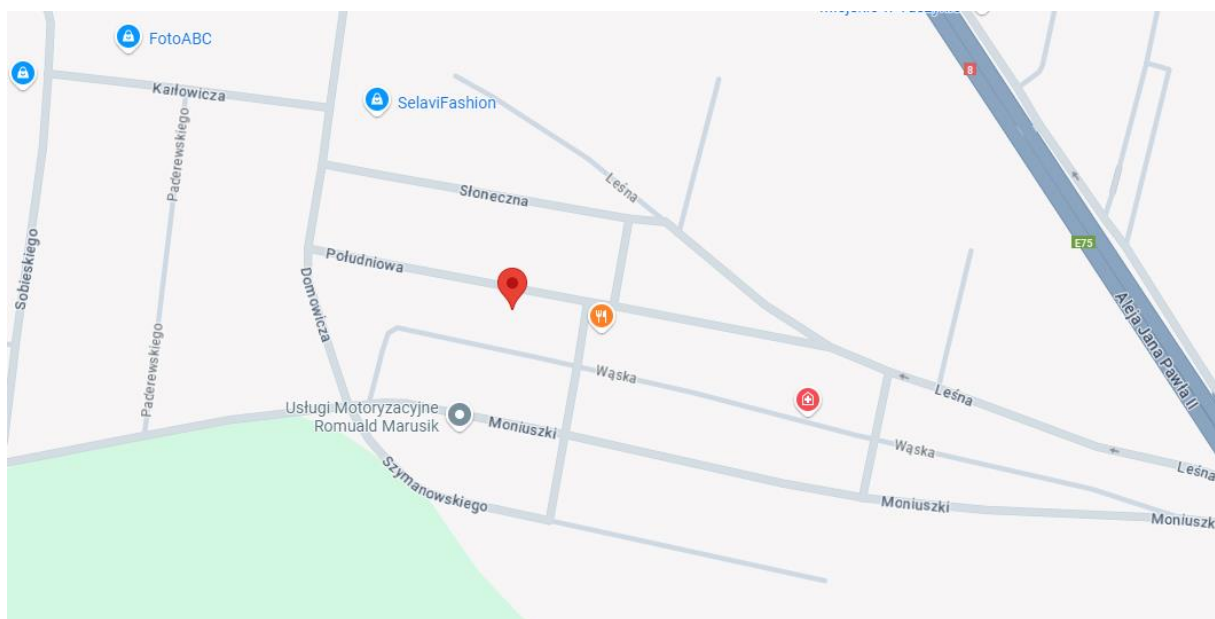
Ogólną atrakcyjność lokalizacji przedmiotu wyceny oceniono jako dobrą.

Rys. 2. Lokalizacja ogólna na terenie miasta



Źródło: GoogleMaps

Rys. 3. Lokalizacja szczegółowa na terenie miasta



Źródło: GoogleMaps

2.3.2. Otoczenie

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości przy ul. Południowej oraz przy sąsiednich ulicach, stanowią tereny zabudowane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużym stopniu intensywności zabudowy.



otoczenie

Rys. 4. Widok na intensywność zabudowy



Źródło: GoogleMaps

Otoczenie oceniono jako dobre.

2.3.3. Charakter drogi dojazdowej

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Południowej (dz. nr 330) – droga gminna o nawierzchni asfaltowej z obustronnym chodnikiem i oświetleniem.

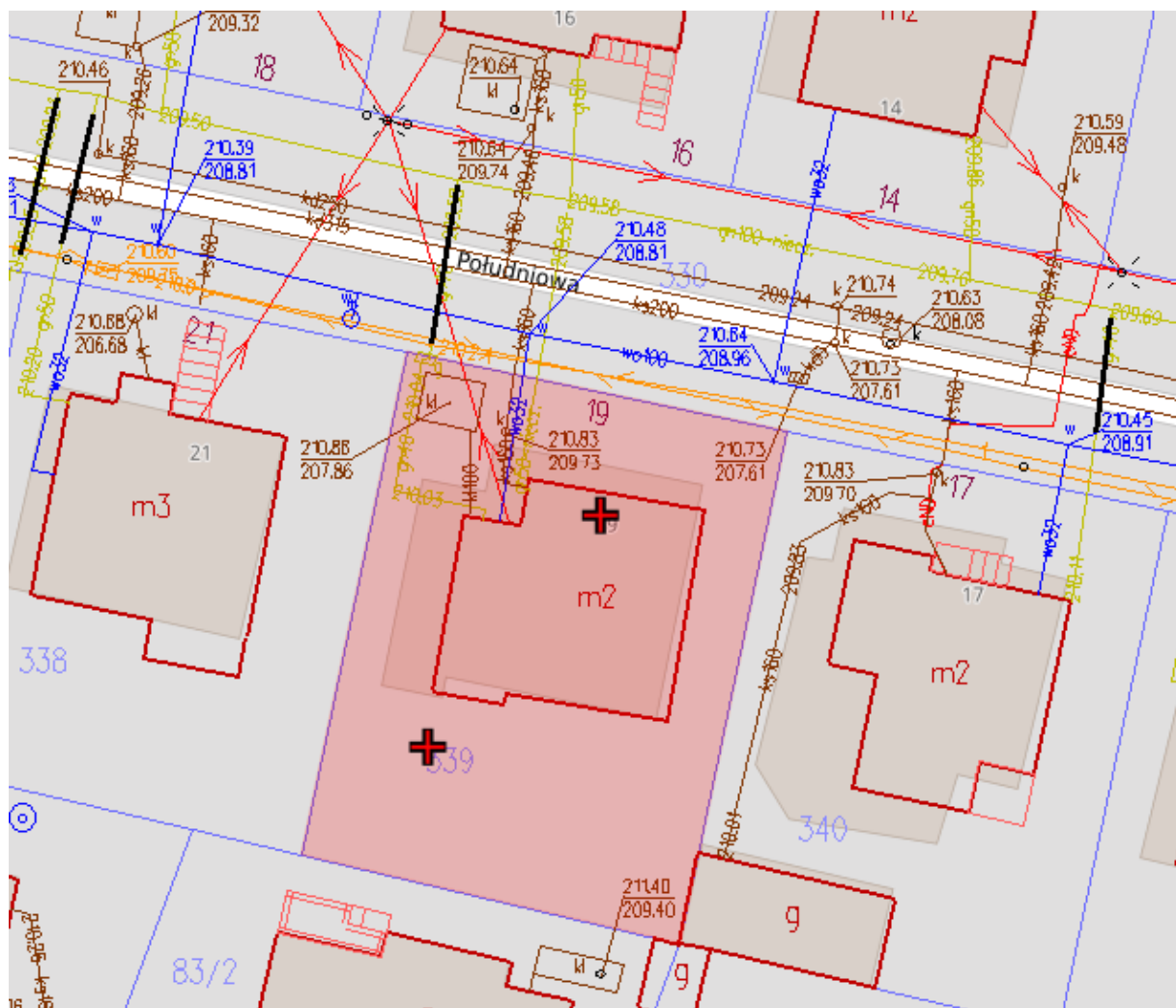
2.3.4. Uzbrojenie terenu

Sieci infrastruktury technicznej dostępne w terenie:

- en. elektryczna,
- sieć wod, - kan.,
- sieć gazowa,
- sieć teleinformatyczna.

Ogrzewanie piecem na gaz, podczas oględzin piec nie był włączony.

Rys. 5. Mapa sieci uzbrojenia terenu



Źródło: <https://e-mapa.net/>

2.3.5. Wielkość kształt i zagospodarowanie nieruchomości

Działka nr 339 o pow. 0,0561 ha posiada kształt prostokąta o szerokości frontu od strony ulicy Południowej ok. 21 metra i głębokości ok. 27 metrów.

Na działce 339 zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany w latach 80 – tych ubiegłego wieku, kilka lat temu remontowany. Budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej ocieplony i otynkowany, strop żelbetowy, dach konstrukcji drewnianej kryty blachą. Okna PCV. Stolarka drzwiowa zewnętrzna PCV. Rynny i rury spustowe PCV. Wejście do budynku od strony północnej. Wjazd, dojeżdżania do budynku oraz teren za budynkiem wyłożone kostką betonową. Od frontu ogrodzenie murowane z przęsłami z płaskownika metalowego. Brama i furtka metalowe. Od strony sąsiednich działek o nr 340 i 338 ogrodzenie płotem betonowym, od strony południowej płotem systemowym. Od strony południowej zadaszony taras.



elevacja północna



elevacja południowa



elevacja zachodnia



elewacja zachodnia



elewacja wschodnia

Parametry techniczne:

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Pow. zabudowy: | 138,00 m ² |
| Pow. użytkowa: | 152,93 m ² ¹ |

W budynku mieszczą się pomieszczenia:

Parter:

| | |
|------------|---------------------|
| wiatrołap: | 6,07m ² |
| korytarz: | 4,20m ² |
| pokój: | 11,92m ² |
| salon: | 28,15m ² |
| łazienka: | 4,29m ² |
| schowek: | 1,40m ² |
| kuchnia: | 22,08m ² |
| hol: | 8,34m ² |
| <hr/> | |
| Razem: | 86,45m ² |

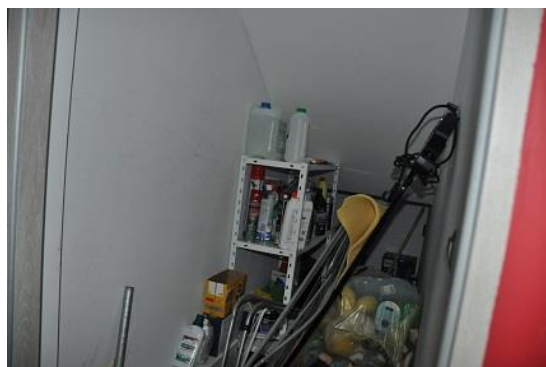
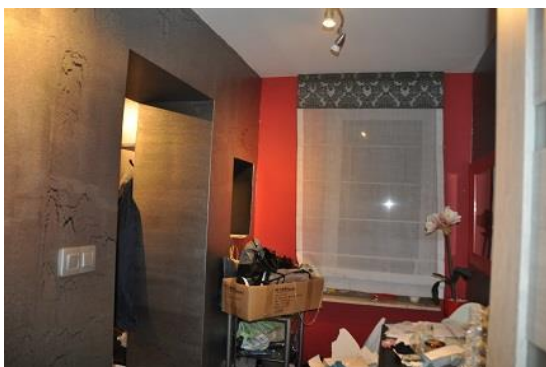
Poddasze:

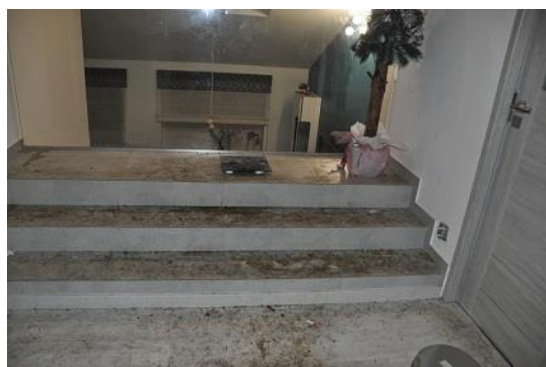
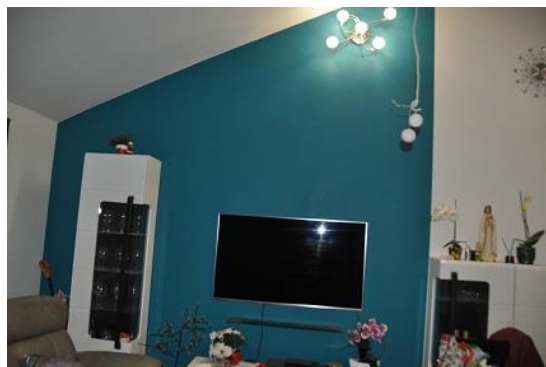
| | |
|---------------|---------------------|
| pokój: | 13,55m ² |
| pokój: | 11,82m ² |
| pokój: | 11,43m ² |
| pokój: | 11,46m ² |
| antresola: | 7,80m ² |
| łazienka: | 4,29m ² |
| kl. schodowa: | 6,13m ² |
| <hr/> | |
| Razem: | 66,48m ² |

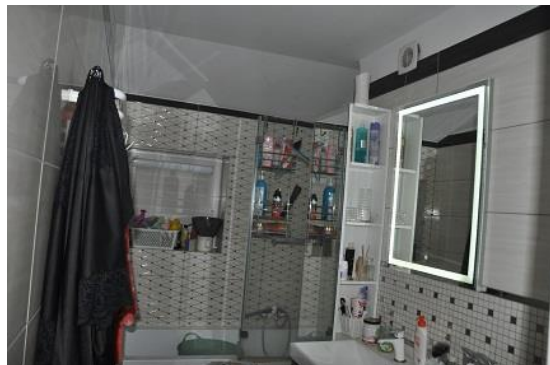
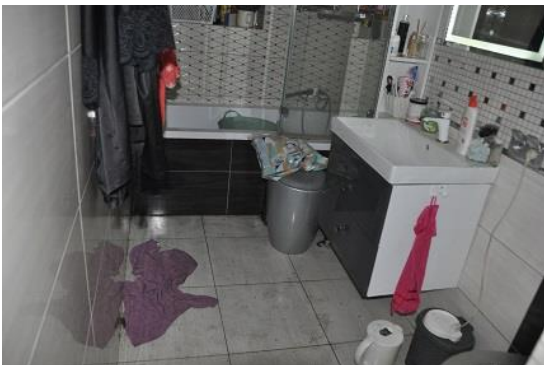
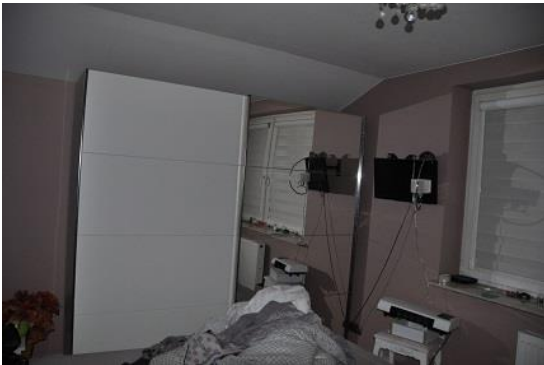
¹ Powierzchnię użytkową przyjęto z natury. Obmiaru dokonano w świetle wyprawionych ścian. Rzuty w Załącznikach do operatu.

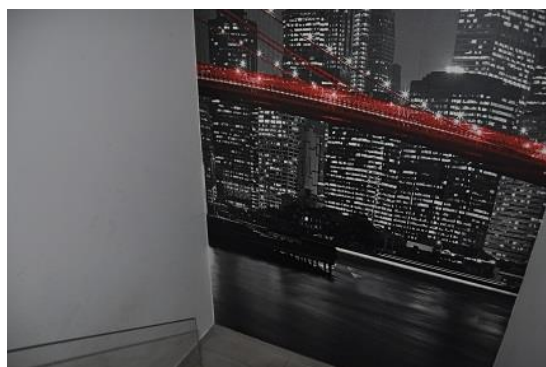
W pomieszczeniach na podłogach panele oraz płytki. Na ścianach tynki cementowo – wapienne, gładź tynkarska malowane farbami oraz w korytarzu tynk ozdobny. Sufity podwieszane z płyty karton. – gips. Grzejniki panelowe. Z salonu wyjście na taras wykonany w konstrukcji drewnianej. Meble kuchenne w zabudowie. Lodówka wolnostojąca. W łazienkach glazura, terakota i armatura łazienkowa. W wiatrołapie szafa w zabudowie. Na antresoli szklana balustrada. Na klatce schodowej fototapeta. Salon dodatkowo doświetlony przez okna dachowe, nieobudowany kominek, z salonu zejście do kuchni po schodkach.

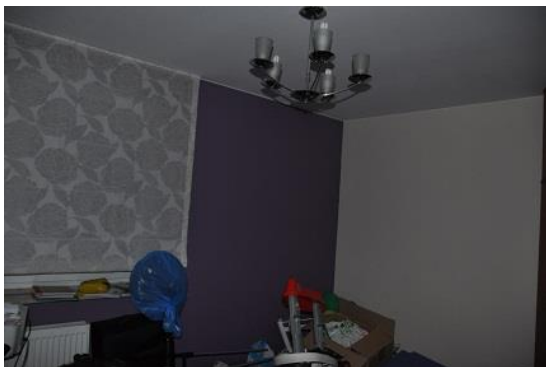
Uwaga: W budynku podczas oględzin panował ogólny bałagan, bardzo duża ilość porzucanych ubrań i brudnych naczyń. W niektórych pokojach nie działało oświetlenie.





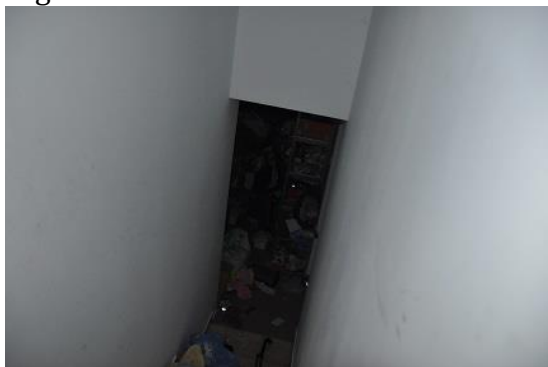






widok na pomieszczenia w budynku

W pomieszczeniach piwnicznych na podłodze płytki, na ścianach tynki malowane białą farbą. Urządzona kotłownia, pralnia i pom. gospodarcze. Pomieszczenia zagracone.

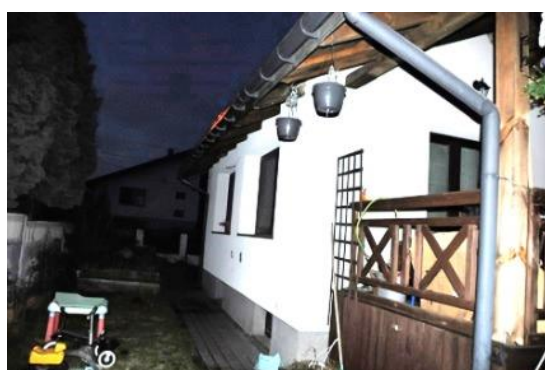


pomieszczenia piwnic

Zużycie techniczne budynku – wynikające z wieku, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa, sposobu użytkowania, warunków eksploatacji i prowadzonej gospodarki remontowej – zgodnie z „Zasadami ustalania zużycia obiektów budowlanych”² dla stanów:

- bardzo dobry Sz = 0-15% - elementy budynku są dobrze utrzymane i nie wykazują zużycia i uszkodzeń,
- dobry Sz = 16 – 30% - elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji,
- dostateczny Sz = 31-50% - w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont,
- do remontu – Sz = 51-70% - w elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki kwalifikujące je do wykonania remontu,
- do rozbiórki Sz > 70% - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia,

Dla wycenianej nieruchomości określa się na poziomie dobrym. Elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, odświeżeniu pomieszczeń. Standard wykończenia jako podstawowy.



widok na zagospodarowanie nieruchomości

² WACETOB 1997r.

3. Wycena nieruchomości

3.1. Podstawa wyceny

Podstawą niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, w formie operatu szacunkowego, dla potrzeb wykorzystania jego ustaleń przy zniesieniu współwłasności lub sprzedaży.

***Wartość rynkowa** jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

3.2. Metoda wyceny

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej określona zostanie w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.**

Zastosowane podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Wycenę nieruchomości z zastosowaniem podejścia porównawczego poprzedza analiza i charakterystyka rynku nieruchomości podobnych pod względem cech fizycznych i stanu prawnego. Analiza ta stanowi podstawę wyboru cech (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ceny, a w następstwie, na wartość rynkową nieruchomości, jak również stanowi podstawę określenia wag wybranych cech tj. stopnia ich wpływu na wartość nieruchomości.

Metoda porównywania parami polega na:

- Określeniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustaleniu rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań co najmniej trzech obiektów najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do działki stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.

- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy przedmiotu wyceny porównuje się kolejno z cechami każdego z wybranych obiektów.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy wycenianą nieruchomością a obiektami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Określenie wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej budynku.

3.3. Analiza rynku

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w województwie łódzkim, w powiecie łódzkim wschodnim, w mieście Tuszyn.

Powiat łódzki wschodni obejmuje 6 gmin, w tym trzy miejsko - wiejskie: Rzgów, Tuszyn i Koluszki oraz 3 gminy wiejskie: Andrespol, Brójce i Nowosolną. Teren powiatu obejmuje w części północnej obszary Wzniesień Łódzkich oraz w południowej stanowiącej fragment Wysoczyzny Bełchatowskiej (makroregion Wzniesienia Południowo Mazowieckie).

Powiat graniczy z siedmioma innymi powiatami:

- od zachodu: z łódzkim grodzkim, pabianickim i zgierskim,
- od południowego wschodu z: z tomaszowskim i piotrkowskim,
- od północnego wschodu z: brzezińskim.

Powiat łódzki wschodni obejmuje niespełna 500 km² powierzchni i posiada ok. 61 tys. ludności. Wskaźnik gęstości zaludnienia wynosi 156 osób/km² i kształtuje się powyżej średniej krajowej (124 osób/km²) i przeciętnej dla województwa (147 osób/km²). Jest to jeden z niewielu powiatów o dodatnim saldzie migracji, co dowodzi atrakcyjności obszaru dla osiedlania się ludzi ze względu na jego środowisko naturalne, bliskie sąsiedztwo Łodzi oraz na bardzo dobry poziom zagospodarowania.

Gmina Tuszyn położona jest w środkowej części województwa łódzkiego, w powiecie łódzkim – wschodnim, na południe od miasta Łodzi. Gmina Tuszyn wchodzi w skład Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, stanowiąc dla niej fragment południowego pasma rozwojowego. Gmina położona jest pomiędzy dwoma dużymi miastami: Łodzią - obecnie stolicą województwa odległą o 22 km, oraz Piotrkowem Trybunalskim – byłym miastem wojewódzkim odległym o 25 km. O centralnym położeniu Tuszyzna w stosunku do innych większych ośrodków miejskich tego regionu świadczą odległości: do najbliższego miasta Pabianice 17 km, Bełchatowa 31 km, a Tomaszowa Mazowieckiego 36 km.

Gmina Tuszyn graniczy z następującymi gminami: Dłutów, Czarnocin, Grabica, Moszczenica oraz Brójce, Rzgów i Pabianice.

Gmina Tuszyn zajmuje 130 km², co stanowi 26 % ogólnej powierzchni powiatu oraz 0,7 % powierzchni województwa łódzkiego. Pod względem obszaru gmina zajmuje drugie miejsce wśród sześciu gmin powiatu łódzkiego wschodniego.

Do najważniejszych uwarunkowań gminy należą:

- położenie w obszarze metropolitalnym Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej w podstrefie rolnej - rozwój rolnictwa specjalistycznego, ogrodnictwa, sadownictwa oraz aktywizacja gospodarcza w zakresie przetwórstwa rolnego i obsługi rolnictwa,
- obszar potencjalnych koncentracji procesów rozwojowych wynikających z bliskiego sąsiedztwa Łodzi, istniejącego centrum handlowego oraz przebiegających szlaków komunikacyjnych,
- położenie na trasie ważnych szlaków komunikacyjnych: droga krajowa Nr 1- droga główna ruchu przyspieszonego relacji Gdańsk - Toruń - Łódź - Głuchów i Nr 91 Głuchów - Piotrków Trybunalski, autostrada A-1 relacji Gdańsk - Katowice, droga ekspresowa S-8 relacji Wrocław - Łódź,
- funkcjonowanie centrum handlowego i targowiskowego w rejonie Rzgowa (sąsiednia gm. Rzgów) - Tuszyńska - Głuchowa (gm. Tuszyn),
- działalność służby zdrowia dla mieszkańców województwa - Specjalistyczny Szpital Gruźlicy, Chorób Płuc i Rehabilitacji,
- zabudowa letniskowo - rekreacyjna dla mieszkańców aglomeracji łódzkiej zlokalizowana na północy gminy - głównie w obrębie wsi Zofiówka i Rydzynki - ośrodek turystyki weekendowej,
- lesistość powyżej średniej wojewódzkiej (20 - 30 %) - tworzenie bazy turystycznej w sąsiedztwie obszarów leśnych.

Preferencje nabywców

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 osób preferuje mieszkania na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania są: moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie. Z analizy wynika, że najbardziej popularną kategorią są mieszkania. Kolejnymi były: domy na sprzedaż, mieszkania do wynajęcia i działki/grunty na sprzedaż.

Z analizy Metrohouse wynika, iż na rynku wtórnym Polacy najczęściej kupują domy zbudowane po 2010 r. lub starsze po generalnym remoncie. Zainteresowanie nowymi domami jest w pełni zrozumiałe. Domy wybudowane po 2010 r., to zwykle produkt niewymagający wysokich nakładów finansowych, a ewentualnie lekkiego odświeżenia. Powodem niskiego popytu na starsze domy jest fakt, iż zakup takiej nieruchomości wiąże się z dodatkowymi wydatkami, jakimi jest wymiana instalacji

gazowych, czy elektrycznych, renowacja dachu i okien. Takie prace stanowią znaczne obciążenie dla budżetu nabywcy.

Skończyły się czasy, kiedy dom ma być duży i wielopokoleniowy. Przy decyzji o zakupie szczególną uwagę zwracamy na koszty jego eksploatacji, a metraż przestał być już wyznacznikiem prestiżu i mocy nabywczej kupującego. 44% sprzedanych domów stanowią oferty poniżej 150 m kw. Polacy nie lubią inwestować w duże powierzchnie, które mogą generować wysokie koszty utrzymania. Wolą domy, gdzie każdy metr kwadratowy ma przypisany swój cel. Jeśli zaś mowa o ilościach pokoi, to nie ma widocznych różnic: 3, 4, 5 i 6 pokojowe domy wybiera po ok. 20% kupujących. Znikomy odsetek sprzedawanych domów stanowią oferty siedmio - i ośmiopokojowe.

3.4. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Określono rynek lokalny, na którym usytuowana jest dana nieruchomość :

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości zabudowanych o przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej , pow. budynku od 100 m²,
- obszar rynku: miasto Tuszyn,
- okres badania cen transakcyjnych: 2023r. – 2025r.

Pierwotnie analizie poddano transakcje zabudowane nowszymi budynkami z miasta Tuszyna, uzyskano na tym rynku informacje o 8 transakcjach. Przy czym 3 z nich dotyczyły nieruchomości zabudowanych budynkami o bardzo dużej pow. użytkowej tj. przy ul. Jodłowej o pow. 273,00 m² , przy ul. Bema o pow. 208,00 m² i przy ul. Chrobrego o pow. 307,20 m². Odrzucono je jako nieporównywalne do przedmiotu wyceny. Do dalszej analizy przyjęto 5 transakcji porównywalnych do przedmiotu wyceny.

Wykaz transakcji o których uzyskano informację:

| <i>L.p.</i> | <i>Gmina</i> | <i>Miejscowość</i> | <i>Ulica</i> | <i>Data transakcji</i> | <i>Pow. użytkowa budynku [m²]</i> | <i>Pole pow. gruntu [m²]</i> | <i>Cena [zł]</i> | <i>Cena za m² [zł]</i> |
|-------------|-----------------|--------------------|----------------------|------------------------|--|---|------------------|-----------------------------------|
| 1. | Tuszyn (miasto) | Tuszyn | ul. Niedas Leśny | 2024-05-14 | 174,40 | 1002 | 950000 | 5447,25 |
| 2. | Tuszyn (miasto) | Tuszyn | ul. Grabowa | 2024-01-17 | 116,00 | 684 | 770000 | 6637,93 |
| 3. | Tuszyn (miasto) | Tuszyn | ul. Wczasowa | 2024-02-23 | 127,20 | 906 | 584000 | 4591,19 |
| 4. | Tuszyn (miasto) | Tuszyn | ul. Niedas Trzciniec | 2024-09-26 | 158,89 | 535 | 1000000 | 6 293,66 |
| 5. | Tuszyn (miasto) | Tuszyn | ul. Świętokrzyska | 2024-08-06 | 136,63 | 615 | 613000 | 4486,57 |

$$\Delta C = 6637,91 \text{ zł} - 4486,57 \text{ zł} \approx 2 151,36 \text{ zł}$$

Na podstawie analizy rynku lokalnego oraz informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami odnotowano, iż popyt na podobne nieruchomości utrzymuje się na niskim poziomie podobnie jak podaż.

3.4.1. Ustalenie rodzaju i liczby oraz wag cech rynkowych

Wnioski z analizy:

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w konstrukcji murowanej w dobrym stanie technicznym i średniej powierzchni.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości podejściem porównawczym zebrano informacje o zaistniałych na rynku lokalnym transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości, które dotyczyły nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Obrót nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi jednorodzinny na terenach małych miast jest mały, a tym bardziej domami jednorodzinny w dobrym stanie technicznym. W przypadku domów najczęściej w obrocie są domy nowe natomiast transakcje dotyczące starszych domów występują sporadycznie.

Z analizy przeprowadzonej na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny zabudowanych nieruchomości gruntowych podobnych do wycenianej uzależnione są od następujących cech rynkowych:

| | |
|----------------------------------|-----|
| ➤ Lokalizacja | 20% |
| ➤ Otoczenie | 10% |
| ➤ Stan techniczno – użytkowy | 15% |
| ➤ Zagospodarowanie nieruchomości | 15% |
| ➤ Powierzchnia budynku | 10% |
| ➤ Powierzchnia działki | 15% |
| ➤ Standard wykończenia | 15% |

1. Lokalizacja - przy określaniu lokalizacji brano pod uwagę takie parametry jak położenie nieruchomości w stosunku do obiektów handl. - usług., dostępność komunikacyjna.

- dobra- nieruchomość usytuowana w strefie pośredniej miasta, dobra dostępność obiektów handl. - usług., dobra dostępność komunikacyjna ,
- gorsza – nieruchomość usytuowana w peryferyjnej części miasta, gorszy dostęp do od obiektów handl. - usług., gorsza dostępność komunikacyjna (Niedas).

2. Otoczenie – uwzględniono intensywność i rodzaj zabudowy:

- dobre – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o większym stopniu intensywności,
- gorsze – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o mniejszym stopniu intensywności, w pobliżu obiekty przemysłowo – usługowe.

3. Stan techniczno – użytkowy - budynków - – przyjęto skalę trzystopniową:

- bardzo dobry – budynki nowsze do 10 lat, nie wymagające nakładów na konserwację,
- dobry – budynki powyżej 10 latnie po remontach, wymagające bieżących napraw i konserwacji,
- gorszy – budynki powyżej 10 latnie , wymagająca nakładów na remont.

4. Zagospodarowanie nieruchomości – uwzględniono:

- bardzo dobre - działka zagospodarowana, ogrodzona, urządzony podjazd lub dodatkowa zabudowa o funkcji gospodarczej, dodatkowe pow. piwnic, strychów, wiat,
- dobre – działka zagospodarowana, ogrodzona, nasadzenia roślinne.
- gorsze – działka ogrodzona.

5. Powierzchnia budynku – uwzględniono:

- preferowana – do 120m²,
- mniej preferowana – od 120m² do 170m²
- słaba – pow. powyżej 170m².

6. Powierzchnia działki – uwzględniono:

- dobra – działka od 1000 do
- mniejsza – działka o pow. do 1000m².

7. Standard wykończenia – uwzględniono:

- wysoki – materiały wykończeniowe wysokiej jakości, elementy zwiększające komfort korzystanie z budynku np. rolety antywłamaniowe, klimatyzator, fotowoltaika itp.
- podstawowy – materiały wykończeniowe podstawowej jakości, brak elementów zwiększających komfort korzystania z budynku.

3.4.2. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się następującymi cechami rynkowymi:

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| ➤ Lokalizacja | dobra |
| ➤ Otoczenie | dobre |
| ➤ Stan techniczno – użytkowy | dobry |
| ➤ Zagospodarowanie nieruchomości | bardzo dobre |
| ➤ Powierzchnia budynku | mniej preferowana |
| ➤ Powierzchnia działki | mniejsza |
| ➤ Standard wykończenia | podstawowy |

3.4.3. Opis nieruchomości przyjętych do porównania

Nieruchomość Nr 3: Nieruchomość usytuowana w mieście Tuszynie przy ul. Wczasowej lokalizacja dobra- dobry dostęp do obiektów handl. - usług., dobra dostępność komunikacyjna Otoczenie dobre - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o większym stopniu intensywności. Stan techniczno – użytkowy dobry, budynek z 1980 roku ocieplony, wykonana elewacja, okna PCV. Zagospodarowanie nieruchomości gorsze, działka ogrodzona płotem z siatki, brama wjazdowa metalowa. Powierzchnia budynku mniej preferowana. Powierzchnia działki mniejsza. Standard wykończenia podstawowy.

Nieruchomość Nr 4: Nieruchomość usytuowana w mieście Tuszynie przy ul. Nidas Trzciniec, lokalizacja gorsza, gorszy dostęp do obiektów handl. - usług., gorsza dostępność komunikacyjna. Otoczenie dobre - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o większym stopniu intensywności. Stan techniczno – użytkowy bardzo dobry, budynek w 2017 roku rozbudowany i generalnie wyremontowany. Zagospodarowanie nieruchomości bardzo dobre, działka ogrodzona płotem z przęsłami metalowymi, brama wjazdowa metalowa otwierana automatycznie, urządzonego ogród, podjazd z kostki. Powierzchnia budynku mniej preferowana. Powierzchnia działki mniejsza. Standard wykończenia wysoki.

Nieruchomość Nr 5: Nieruchomość usytuowana w mieście Tuszynie przy ul. Świętokrzyskiej, lokalizacja dobra - nieruchomość usytuowana w pośredniej części miasta, dobry dostęp do od obiektów handl. - usług., dobra dostępność komunikacyjna. Otoczenie gorsze - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz firmy produkcyjno – usługowe. Stan techniczno – użytkowy gorszy, budynek nieocieplony, brak elewacji, okna PCV. Zagospodarowanie nieruchomości gorsze, działka ogrodzona. Powierzchnia budynku mniej preferowana. Powierzchnia działki mniejsza. Standard wykończenia podstawowy.

3.4.4. Utworzenie par porównawczych, w których cechy przedmiotu wyceny porównuje się kolejno z cechami każdego z wybranych obiektów.

| <i>L.p.</i> | <i>Cecha rynkowa</i> | <i>Przedmiot wyceny</i> | <i>Nieruchomość nr 3</i> | <i>Nieruchomość nr 4</i> | <i>Nieruchomość nr 5</i> |
|-------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. | Lokalizacja | dobra | dobra | gorsza | dobra |
| 2. | Otoczenie | dobre | dobre | dobre | gorsze |
| 3. | Stan techniczno - użytkowy | dobry | dobry | bardzo dobry | gorszy |
| 4. | Zagospodarowanie nieruchomości | bardzo dobre | gorsze | bardzo dobre | gorsze |
| 5. | Powierzchnia budynku | mniej preferowana | mniej preferowana | mniej preferowana | mniej preferowana |
| 6. | Powierzchnia działki | mniejsza | mniejsza | mniejsza | mniejsza |
| 7. | Standard wykończenia | podstawowy | podstawowy | wysoki | podstawowy |

3.4.5. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy wycenianą działką a obiektami wybranymi

| <i>L.p.</i> | <i>Cecha rynkowa</i> | <i>Waga cechy</i> | <i>Zakres kwotowy [zł]</i> |
|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|
| 1. | Lokalizacja | 20% | 430,26 |
| 2. | Otoczenie | 10% | 215,13 |
| 3. | Stan techniczno - użytkowy | 15% | 322,71 |
| 4. | Zagospodarowanie nieruchomości | 15% | 322,71 |
| 5. | Powierzchnia budynku | 10% | 215,13 |
| 6. | Powierzchnia działki | 15% | 322,71 |
| 7. | Standard wykończenia | 15% | 322,71 |
| | | 100% | 2 151,36 |

3.4.6. Określenie wartości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek

| <i>L.p.</i> | <i>Cechy rynkowe</i> | <i>Waga cechy</i> | <i>Zakres kwotowy [zł]</i> | <i>Poprawki dla nier. 3</i> | <i>Poprawki dla nier. 4</i> | <i>Poprawki dla nier. 5</i> |
|-------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. | Lokalizacja | 20% | 430,26 | 0 | +430,26 | 0 |
| 2. | Otoczenie | 10% | 215,13 | 0 | 0 | +215,13 |
| 3. | Stan techniczno - użytkowy | 15% | 322,71 | 0 | -161,36 | +161,36 |
| 4. | Zagospodarowanie nieruchomości | 15% | 322,71 | +322,71 | 0 | +322,71 |
| 5. | Powierzchnia budynku | 10% | 215,13 | 0 | 0 | 0 |
| 6. | Powierzchnia działki | 15% | 322,71 | 0 | 0 | 0 |
| 7. | Standard wykończenia | 15% | 322,71 | 0 | -322,71 | 0 |
| | SUMA | 100 | 2 151,36 | +322,71 | -53,81 | +699,20 |

Ceny poszczególnych nieruchomości wynoszą:

Nieruchomość 3 $X_3 = 4\,591,19 \text{ zł} + 322,71 \text{ zł} = 4\,913,90 \text{ zł}$

Nieruchomość 4 $X_4 = 6\,293,66 \text{ zł} - 53,81 \text{ zł} = 6\,239,85 \text{ zł}$

Nieruchomość 5 $X_5 = 4\,486,57 \text{ zł} + 699,20 \text{ zł} = 5\,185,77 \text{ zł}$

$$W = [(X_3 + X_4 + X_5)/3] = [(4\,913,90 \text{ zł} + 6\,239,85 \text{ zł} + 5\,185,77 \text{ zł})/3] = 5\,446,51 \text{ zł/m}^2$$

$$WR = 5\,446,51 \text{ zł/m}^2 \times 152,93 \text{ m}^2 = 832\,935,00 \text{ zł}$$

Słownie: (osiemset trzydzieści dwa tysiące dziewięćset trzydzieści pięć złotych).

4. Wnioski i uzasadnienie wyniku

Wartość rynkowa prawa własności szacowanej nieruchomości została określona w oparciu o ceny transakcyjne z aktów notarialnych.

W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości. Przy wycenie do porównań wzięto transakcje obrotu z ostatnich 24 – miesięcy, których stan prawny jak i techniczny prawidłowo odzwierciedla wartość podobnych praw.

Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

Okres ekspozycji nieruchomości na rynku od 6 do 9 miesięcy, został wydłużony z uwagi na trwającą wojnę na Ukrainie.

Opracowanie zostało sporządzone w warunkach trwającej wojny na Ukrainie.

5. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowymi, Krajowymi Standardami Wyceny Szczegółowymi, Notami Interpretacyjnymi, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości.
- Określona niniejszym operatem wartość nie zawiera opłat związanych z nabyciem wycenionego prawa własności,
- Zastrzega się nie ujawnianie danych zawartych w operacie, uzyskanych przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości podczas wizji oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego, przy założeniu, iż nie zatajono przede mną danych, które miałyby wpływ na określoną wartość.
- Z uwagi na trwający konflikt zbrojny na Ukrainie, rzeczoznawca majątkowy zastrzega możliwość niepewności wyniku wyceny w perspektywie czasu. Skala wpływu i zmian gospodarczych wynikających z trwającej wojny na dzień dzisiejszy (datę sporządzenia operatu) jest nie możliwa do określenia, z co za tym idzie do uwzględnienia w procesie szacowania.

6. Załączniki

1. Wypisy z rejestru gruntów,
2. Wypis z kartoteki budynków,
3. Mapa ewidencyjna,
4. Rzuty budynku,
5. Polisa OC,
6. Badanie księgi wieczystej PT1P/00028298/3 – str. 5 i 6 operatu.

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI
ul. H. Sienkiewicza 3
90-113 Łódź

Województwo : łódzkie

Powiat : łódzki wschodni

Jednostka ewidencyjna : 100611_4 TUSZYN - miasto

Obręb : 0010 10

(nazwa organu wydającego dokument)

GIK.T.6621/MB.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2025-02-07

Jednostka rejestrowa : G.315

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności / władania | Udział |
|----|---|-----------------------------------|--------|
| 1 | (małżeństwo) DARIUSZ JACEK SZYMCZAK Rodzice: JANUSZ ,EWA /93-166/ŁÓDŹ, UL. ŁĄCZNA 33/51 M.98; SYLWIA KATARZYNA MŁODZIŃSKA-SZYMCZAK Rodzice: SYLWESTER, REGINA /93-166/ŁÓDŹ, UL. ŁĄCZNA 33/51 M.98; | Własność | 1/1 |

| Numer działki | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|---------------|-----------------------|---------------------|--|------------------------|-------------------------|---|
| 339 | TUSZYN; POŁUDNIOWA 19 | tereny mieszkaniowe | B | 0,0561 | 0,0561 | AN 5452/2017 PT1P/00028298/3 |

Id działki: 100611_4.0010.339

Razem powierzchnia działek :

0,0561 ha

Słownie : pięćset sześćdziesiąt jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2025-02-07

Sporządził : Justyna Bartłomiejczyk

Z up. STAROSTY
Justyna Bartłomiejczyk
Inspektor
2025-02-07 w Wydziale Geodezji i Kartografii
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Województwo : łódzkie
 Powiat : łódzki wschodni
 Jednostka ewidencyjna : TUSZYN - miasto
 Nazwa obrębu : 10
 Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE
 z dnia: 27-01-2025

Jednostka rejestrowa : G.315

Grupa rejestrowa : 7

| Nr działki | Położenie działki | Klasoużytki | | Pow. działki[ha] |
|--|-------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| 339 Id działki : 100611_4.0010.339 | POŁUDNIOWA 19 TUSZYN | Oznaczenie B | Pow. 0,0561 | 0,0561 |

Informacja o budynkach:

| Nr ewid. bud | Adres | Rodzaj wg KŚT | Kondyg. n / p | Pow. zabud. |
|--|-------------------------|--------------------|------------------|-------------|
| 339;1 | POŁUDNIOWA 19 TUSZYN | Budynki mieszkalne | 2 / 0 | 138 |
| Id. budynku: 100611_4.0010.339.1_BUD (jednostka rej.: G.315) | | | | |

Załącznik Nr 3

| | |
|--|--|
| STAROSTA ŁÓDZKI WŚCHODNI | |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | P.P.26.K.M.7 |
| Nazwa materiału zasobu | mapa ewid. gruntów i budynków 1:1000 |
| Data wykonania kopii materiału zasobu | 07.02.2025 |
| Imię, nazwisko i pozycja osoby reprezentującej organ | Justyna Bartłomiejczyk Inspektor w Wydziale Geodezji i Kartografii |



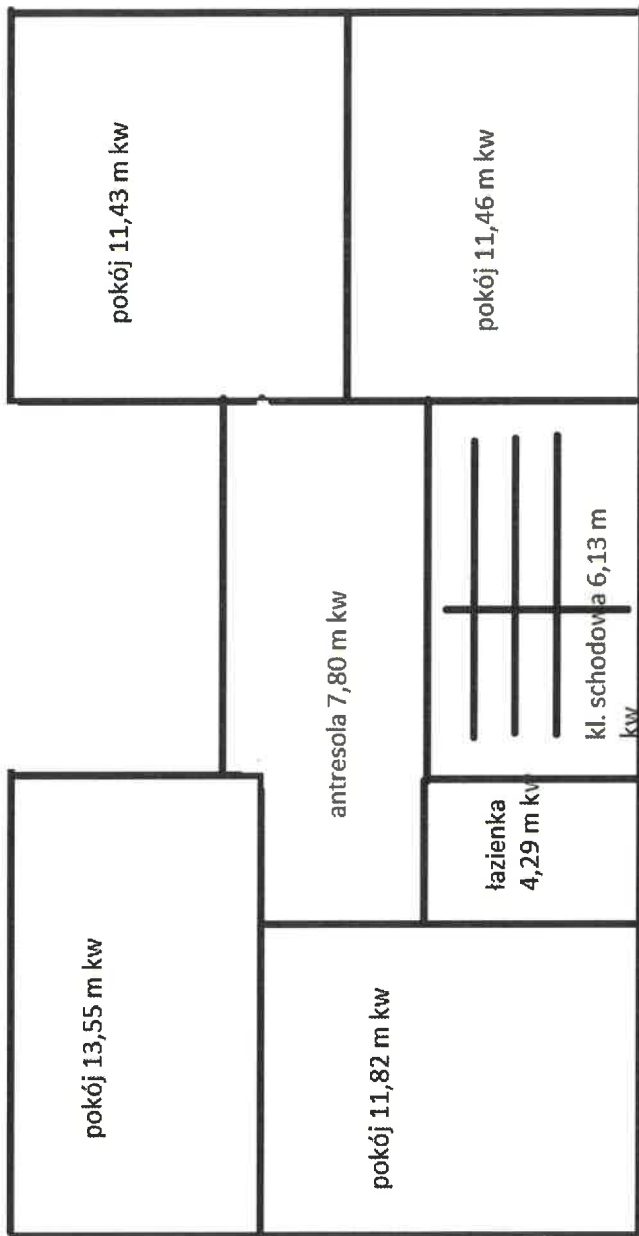
MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Miasto Tuszyń obręb 10
Starostwo Powiatowe w Łodzi

Skala 1: 1000

Wykonał: Justyna Bartłomiejczyk
GIK.T.664217.2025

Tuszyn ul. Południowa 19 - rzut poddasza

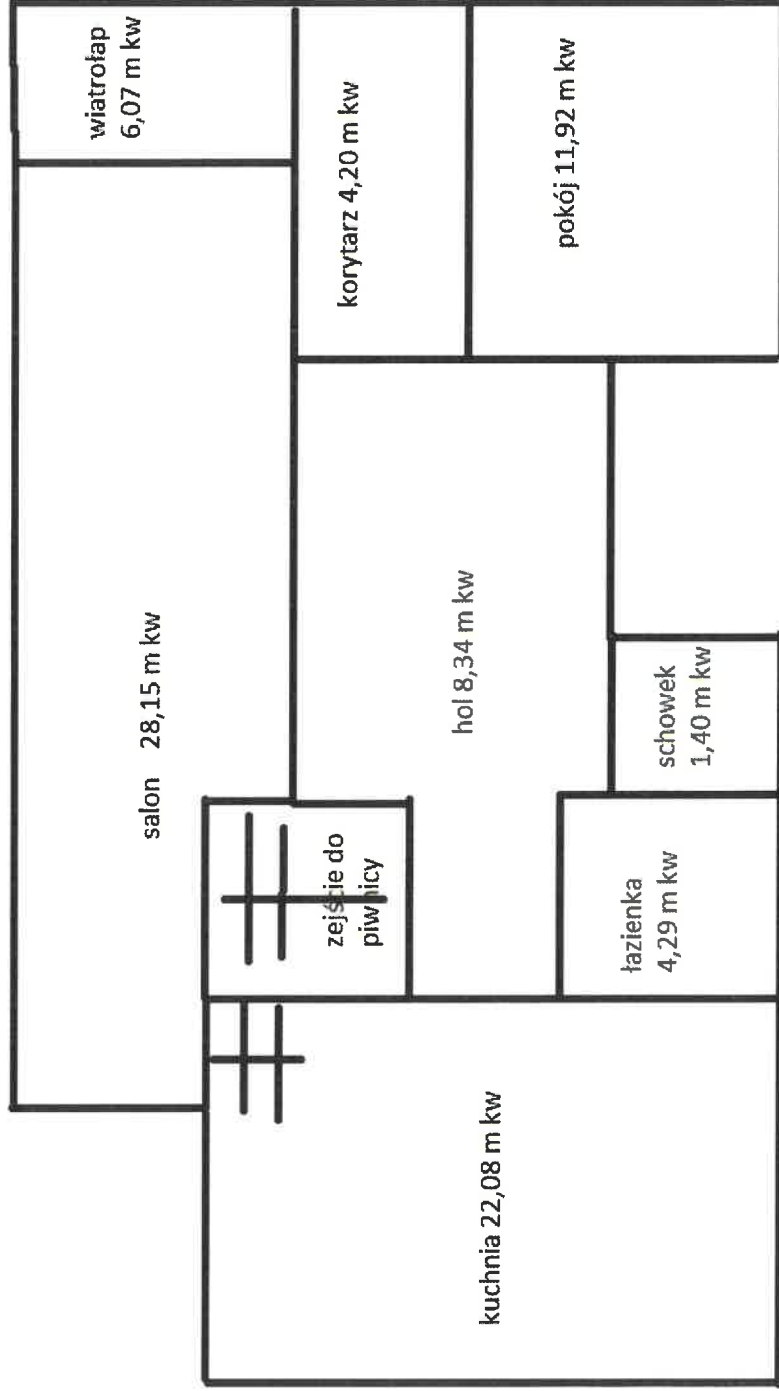


Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Agnieszka
Jadwiszczak

Data: 2025.01.30 11:04 CET

Tuszyn ul. Południowa 19 - rzut parteru





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1043318086

1 Okres ubezpieczenia: od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r.

2 Ubezpieczający: BIURO WYCEN I OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI - AGNIESZKA JADWISZCZAK - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
 Adres siedziby: TUSZYNEK MAJORACKI, GARBOWSKA 29, 95-080 TUSZYN
 E-mail: AJADWISZCZAK@WP.PL
 Telefon: Klient nie posiada
 REGON: 590363004

3 Ubezpieczony: BIURO WYCEN I OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI - AGNIESZKA JADWISZCZAK - RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
 Adres siedziby: TUSZYNEK MAJORACKI, GARBOWSKA 29, 95-080 TUSZYN
 E-mail: AJADWISZCZAK@WP.PL
 Telefon: Klient nie posiada
 REGON: 590363004

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

| | Suma gwarancyjna | |
|---|--------------------|------------------------|
| | Na jedno zdarzenie | Na wszystkie zdarzenia |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | 150 000 EUR | 150 000 EUR |

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 543,30 PLN

| Kwota w PLN | 138,30 | 135,00 | 135,00 | 135,00 |
|------------------|----------|----------|----------|----------|
| Termin płatności | 14.10.24 | 13.01.25 | 14.04.25 | 14.07.25 |

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

06 1240 6960 3014 0110 0909 9891
 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1043318086

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 4. Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
 5. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
 6. Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
 7. Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 8. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa

telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1043318086/pc:100000588104945/BE20 PIN: 3041



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamacja, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

10

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCNEN I OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI - AGNIESZKA JADWISZCZAK -
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
E-mail: AJADWISZCZAK@WP.PL
Telefon: +48607289173

Dodatkowych informacji udzieli:

Rubach Anna
ul. ZWIERZYŃSKIEGO 4, 95-080 TUSZYN
E-mail: arubach@agentpzu.pl
tel.: +48 607860852

Data zawarcia umowy: 30.09.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCNEN I OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI -
AGNIESZKA JADWISZCZAK - RZECZOZNAWCA
MAJĄTKOWY

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1043318086/pc:100000588104945/BE20 PIN: 3041

801 102 102 pzu.pl

2/2

