

Abbe

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚĆ RYNKOWA

**CEL : określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego
dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym**

województwo: łódzkie

powiat: łódzki

gmina: Łódź

adres: Łódź, ul. Sierakowskiego 25A m 7

KW: LD1M/00175653/3

obręb: B-29



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY



Michał Marcińczak

Łódź, dnia 16 października 2025 r.

WYCIĄG Z OPINII

opis lokalu	miasto: Łódź adres: ul. Sierakowskiego 25A m 7 pu. lokalu: 60,60 m ² piętro: parter obręb: B-29 kw lokalu: LD1M/00175653/3
cel opinii	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dla potrzeb jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg. stanu na dzień: 19.08.2025 r. i cen aktualnych:	365 000 zł
data sporządzenia opinii	<ul style="list-style-type: none">• data sporządzenia wyceny: 16 października 2025 r.• data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16 października 2025 r.• data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 19 sierpnia 2025 r.• data dokonania oględzin nieruchomości: 19 sierpnia 2025 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII	4
1.1. Przedmiot i zakres opinii	4
2. CEL OPINII	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII	4
3.1. Podstawa formalna wyceny	4
3.2. Podstawy prawne wyceny	4
3.3. Źródła danych merytorycznych	4
3.4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	4
4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
4.1. Stan prawny przedmiotu opinii	5
4.2. Stan zagospodarowania	6
4.3. Stan techniczno – użytkowy lokalu mieszkalnego (na dzień wizji)	7
4.4. Stan otoczenia wg stanu	10
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM	11
6. ANALIZA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH	12
6.1 analiza trendu czasowego	19
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	21
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO WG STANU I CEN NA DZIEŃ WIZJI	22
9. WNIOSKI KOŃCOWE	23
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPINII

1.1. Przedmiot i zakres opinii

Przedmiotem opinii jest prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej: 60,60 m², położonego w Łodzi przy ul. Sierakowskiego 25A m 7, KW lokalu: LD1M/00175653/3

Zakres opinii:

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej, wg. stanu na dzień: 19 sierpnia 2025 r. i cen aktualnych

2. CEL OPINII

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dla potrzeb jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII

3.1. Podstawa formalna wyceny

Umowa z dnia 5 sierpnia 2025 r. z Syndykiem masy upadłości.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2021 poz. 11 z zm.) [ugn]
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U.2014.121)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (Dz. U. 2023 poz. 1832)

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Urząd Gminy Łódź
 - Studium Zagospodarowania Przestrzennego (elektroniczne badanie studium)
- PODGIK Łódź
 - transakcje prawem odrębnej własności
- wizja lokalna: 19 sierpnia 2025 r.

3.4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny: **16 października 2025 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **16 października 2025 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **19 sierpnia 2025 r.**
- data dokonania oględzin nieruchomości: **19 sierpnia 2025 r.**

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Z treści art.4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami wynika, iż pod pojęciem "stan nieruchomości" należy rozumieć: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

4.1. Stan prawny przedmiotu opinii

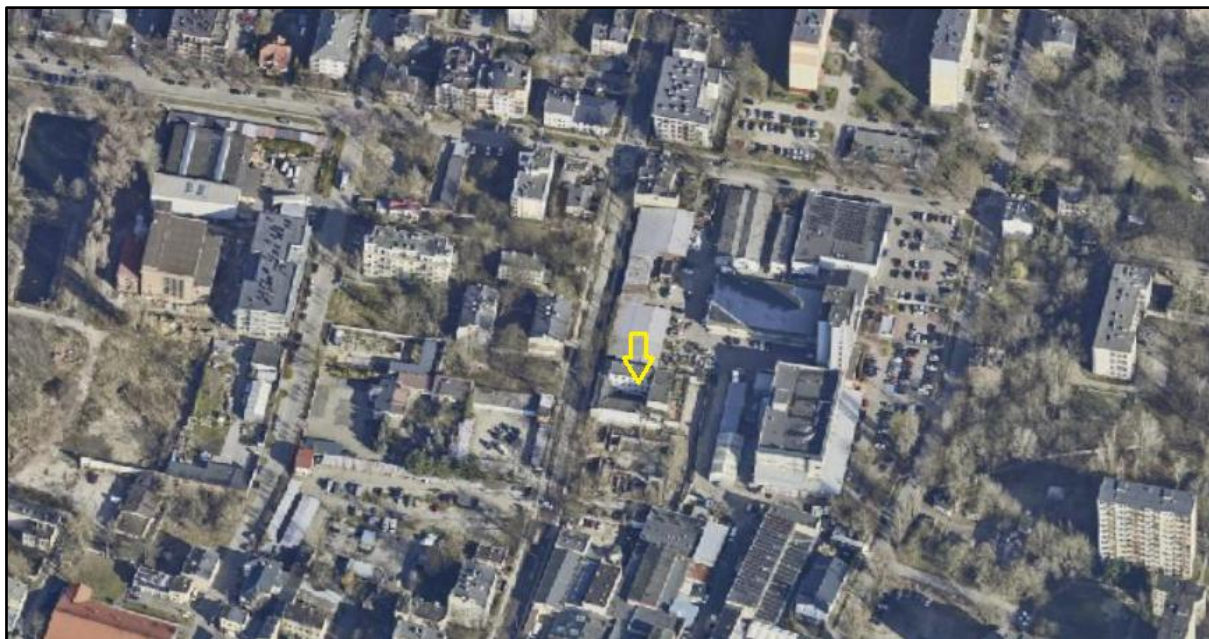
Dla odrębnej własności prowadzona jest KW: LD1M/00175653/3

<p>dział I – 0 „oznaczenie nieruchomości” województwo: łódzkie powiat: M. Łódź gmina: Łódź M. miejscowość: Łódź dzielnica: Łódź-Bałuty <u>lokal:</u> ulica: Sierakowskiego 25A m 7 opis lokalu: pokój x 1, aneks kuchenny x 1, wc x 1 kondygnacja: 1 KW gruntowa: LD1M / 00091600 / 4 odrębność: tak obszar: 60,60 m² dział I – SP „spis praw związanych z własnością” rodzaj prawa: udział związany z własnością lokalu udział: 6060 / 78517 KW: LD1M / 00091600 / 4</p>
<p>dział II – „własność” Sławomir Szymala, udział: 1/1</p>
<p>dział III – „prawa, roszczenia i ograniczenia” wzmianka Numer wzmianki: DZ. KW. / LD1M / 41226 / 25 / 1 Opis wzmianki: wpis ogłoszenia upadłości Chwila zamieszczenia: 2025-08-12-09.56.29.247007</p>
<p>dział IV – „hipoteka” wpisy dotyczące hipotek</p>

źródło: stan na 16 październik 2025 r.

4.2. Stan zagospodarowania

Budynek mieszkalny wielorodzinny: wielka płyta. Budynek 12 kondygnacyjny (w tym piwnica).



źródło: www.mapa.lodz.pl, data pobrania obrazu: 2025-10-16, ortofotomapa 2024



źródło: opracowanie własne, stan: 2025-10-16

4.3. Stan techniczno – użytkowy lokalu mieszkalnego (na dzień wizji)

Lokal mieszkalny – usytuowany na parterze, składający się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienka z wc:



źródło: opracowanie własne, stan: 2025-08-19

Lokal wyposażony jest w instalacje (na dzień wizji):

- wodociągowa (sieciowa)
- kanalizacyjna (sieciowa)
- elektryczna (sieciowa)
- cw. – podgrzewacz wody zamontowany w łazience

Opis techniczny stanu lokalu:

izba	stan na dzień wizji tj. 19 sierpień 2025 r.
pokój nr 1	podłoga: wylewka betonowa, ściany: cem.-wap.
pokój z aneksem	podłoga: wylewka betonowa, ściany: cem.-wap.
łazienka z wc	podłoga: terakota, ściany: glazura
stolarka drzwiowa, okienna	pcv
balkon	brak

źródło: opracowanie własne

Na podstawie wizji lokalu – przyjęto stan lokalu na dzień 19 sierpnia 2025 r. jako: **do remontu** (w skali: bardzo dobry – dobry – przeciętny – do remontu – do generalnego remontu).

uwaga: w lokalu zamontowane jest instalacja centralnego ogrzewania, natomiast nie jest podłączona do sieci, tj. np. piec gazowy dwufunkcyjny, lokal nie jest również wyposażony w przyłącze gazowe; dodatkowo ściany wewn. z płyt G-K.



źródło: opracowanie własne, stan: 2025-08-19, lokal z aneksem, łazienka z wc



źródło: opracowanie własne, stan: 2025-08-19, lokal z aneksem



aneks kuchenny



łazienka z wc



pokój

4.4. Stan otoczenia wg stanu

Podstawowe cechy lokalizacji, dostępności komunikacyjnej i sąsiedztwa zawarto w poniższym zestawieniu:

Nazwa cechy	Opis cechy
lokalizacja i dostępność komunikacyjna	dogodne połączenie zarówno komunikacją miejską jak i samochodem
sąsiedztwo	W najbliższym otoczeniu zabudowa mieszkaniowa śródmiejska, szkoła, placówki użyteczności publicznej
dostępność punktów handlowo-usługowych i placówek użyteczności publicznej	Liczne punkty handlowo-usługowe w promieniu 100 – 700 m.

Najważniejsze zalety nieruchomości / lokalizacji i otoczenia:

- dobra dostępność komunikacyjna zarówno komunikacją miejską jak i samochodem
- dobra dostępność do punktów handlowo-usługowych i placówek użyteczności publicznej

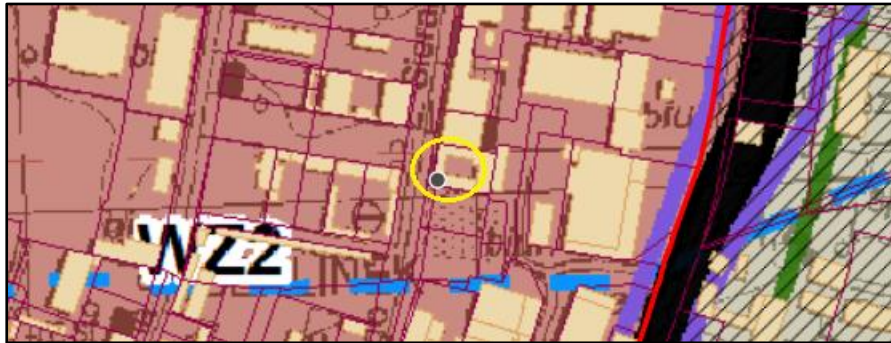
Najważniejsze wady nieruchomości / lokalizacji i otoczenia:

- stan techniczny lokalu mieszkalnego

5. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie posiada aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poprzedni plan stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r. na mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowy plan nie został uchwalony.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwała nr LXIX/1573/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. (oraz zm. późn.): Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zapisy dotyczące terenu, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość są następujące:



źródło: www.mapa.lodz.pl, data pobrania obrazu: 2025-08-16

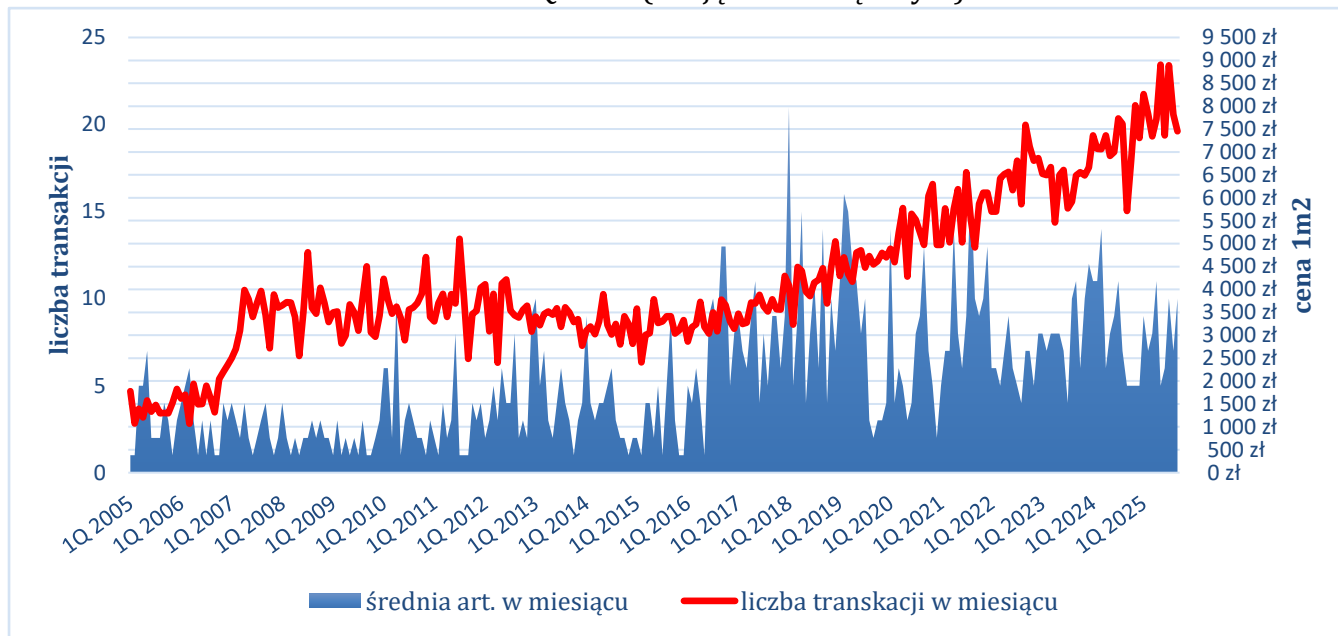
WZ

Tereny zabudowy wielofunkcyjnej (WZ1, WZ2, WZ3)

6. ANALIZA RYNKU LOKALI MIESZKALNYCH

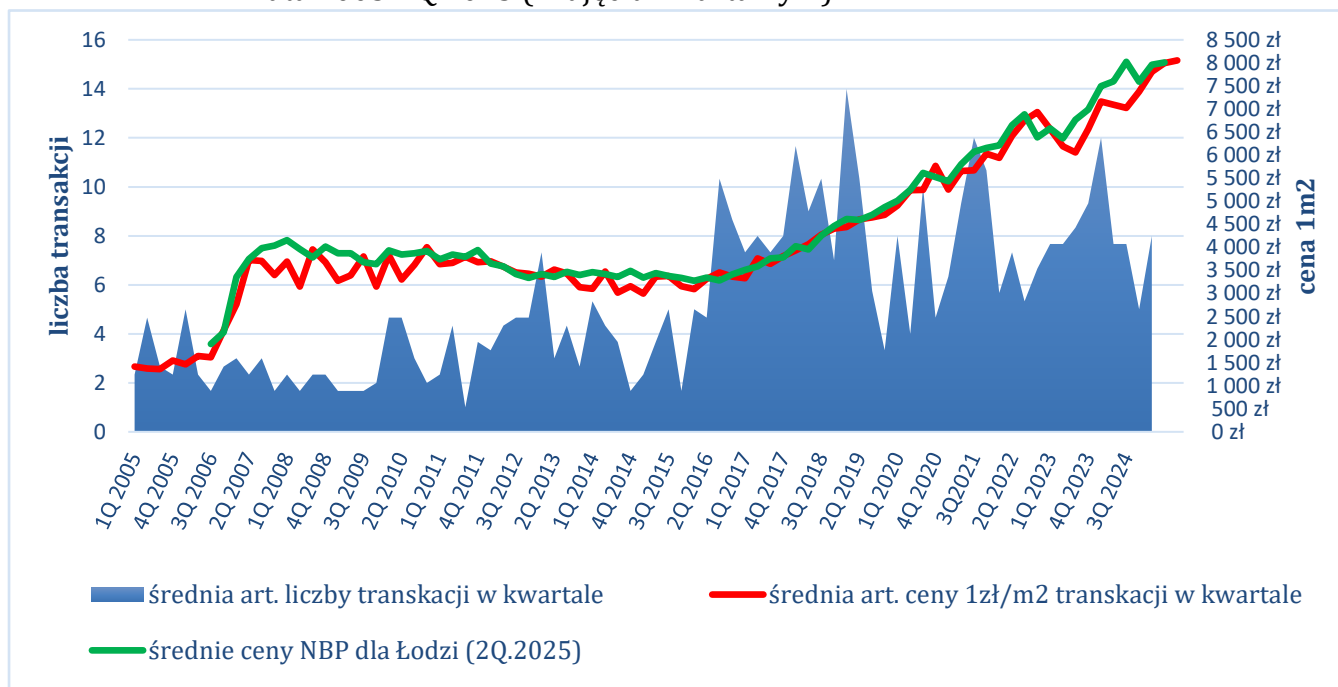
Wstępną analizą objęto transakcje prawem odrębnej własności lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w latach 2005-3Q.2025 w dzielnicy Bałuty w obrębie: B-28

wykres nr 1 – wolumen oraz średnia cena dla dzielnicy Bałuty (B-28) lata 2005-3Q.2025 (w ujęciu miesięcznym)



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

wykres nr 2 – wolumen oraz średnia cena dla dzielnicy Bałuty (B-28) lata 2005-2Q.2025 (w ujęciu kwartalnym)



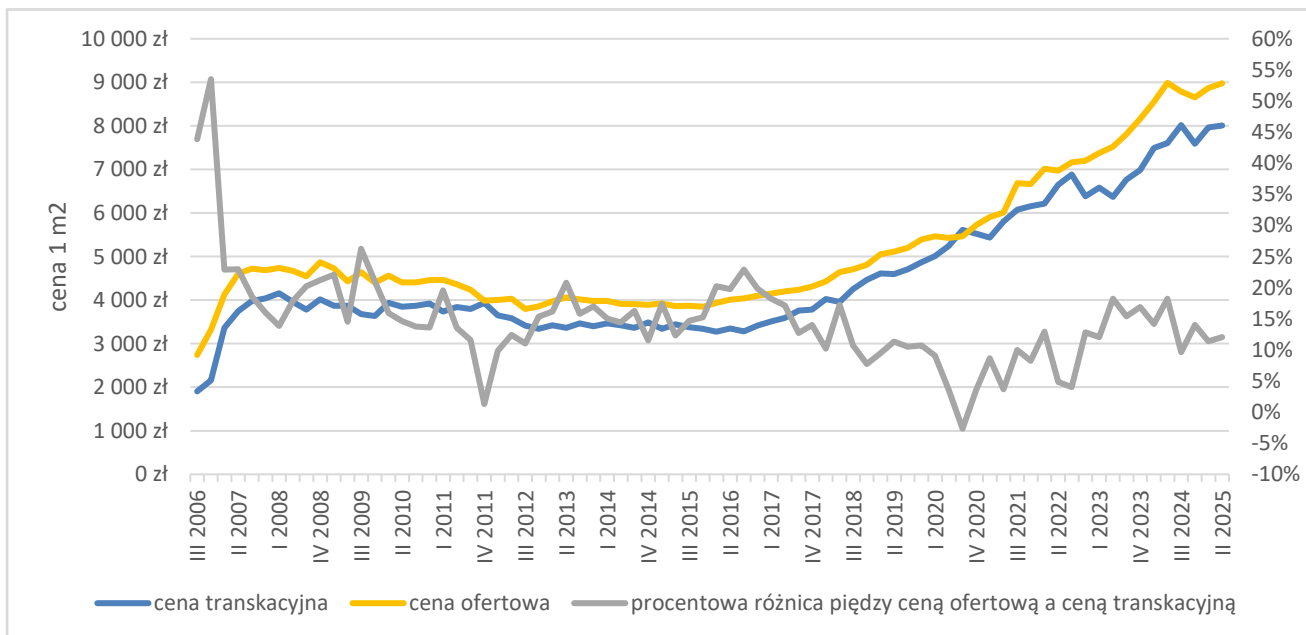
źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

Z wykresu nr 1 wynika iż:

- a) śr. (arytmetyczna) ceny transakcyjnej w okresie 1Q.2007 – 1Q.2011 poruszała się w kanale cenowym 3 500 – 4 000 zł/m²
- b) śr. (arytmetyczna) ceny transakcyjnej w okresie 2Q.2011 – 4Q.2015 poruszał się wzdłuż średniej ok. 3 200 zł/m².
- c) natomiast od okresu 1Q.2016 zapoczątkowane zostało wyjście z ceny z kanału ceny 3 000 – 3 500 zł/m² z wyraźną tendencją rosnącą (2 i 4Q.2018 wskazuje mocny wzrost cen w kanale cen: 4 000 – 4 500 zł/m²),
- d) od 3Q.2019 ceny poruszają w się w wyraźnie zwyżkowym kanale cenowym
- e) uwaga: w IV kwartale 2022 r. pierwszy raz od dłuższego czasu (od 3Q.2019 r.) zaobserwowano wyraźny trend spadkowy cen, na tym etapie analizy rynku brak wyraźnych oznak czy jest to chwilowe spowolnienie czy trwała zmiana cen (spadek)
- f) I – II kwartał 2023 r. nastąpił wzrost cen transakcyjnych (efekt bezpiecznego kredytu 2%), w roku 2023 - 2024 ceny utrzymywały trend wzrostowy
- g) w ostatnich kwartałach 2025 zauważalne jest wyhamowanie rynku nieruchomości

Powyższe potwierdza również „wygładzony” wykres nr 2 przedstawiony w ujęciu kwartalnym.

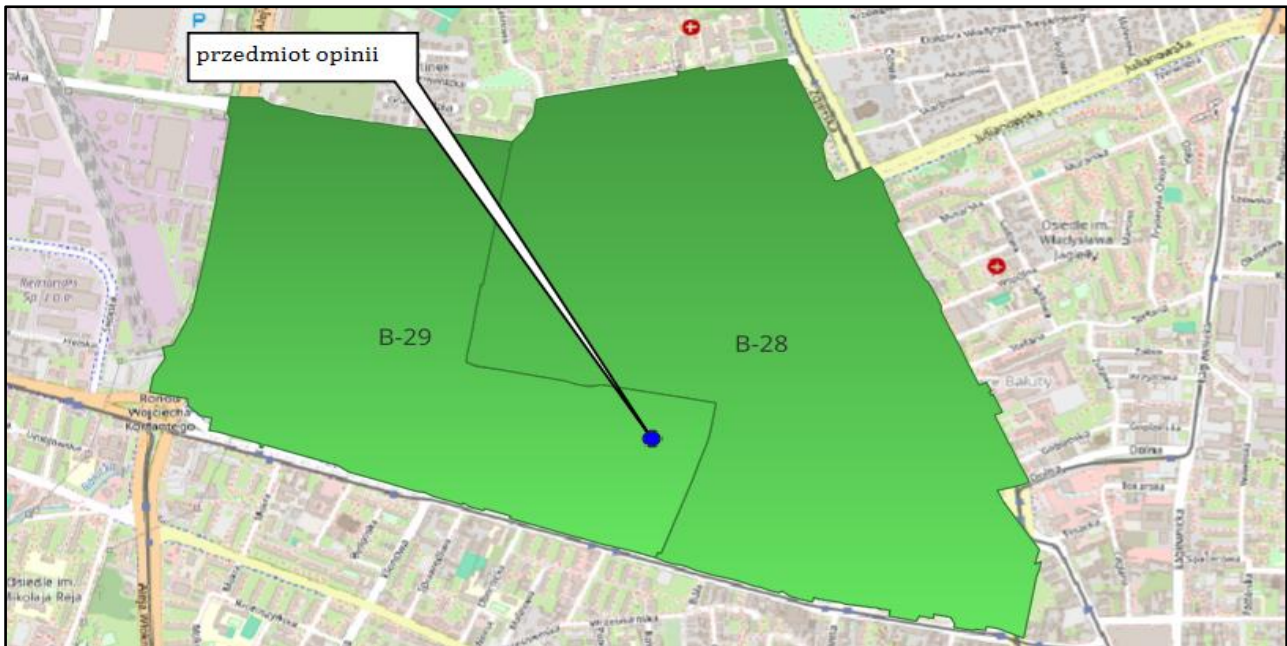
wykres nr 3 – zestawienie cen transakcyjnych oraz ofertowych na ryku wtórnym w latach 3Q.2006– 2Q.2025 dla Łodzi



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

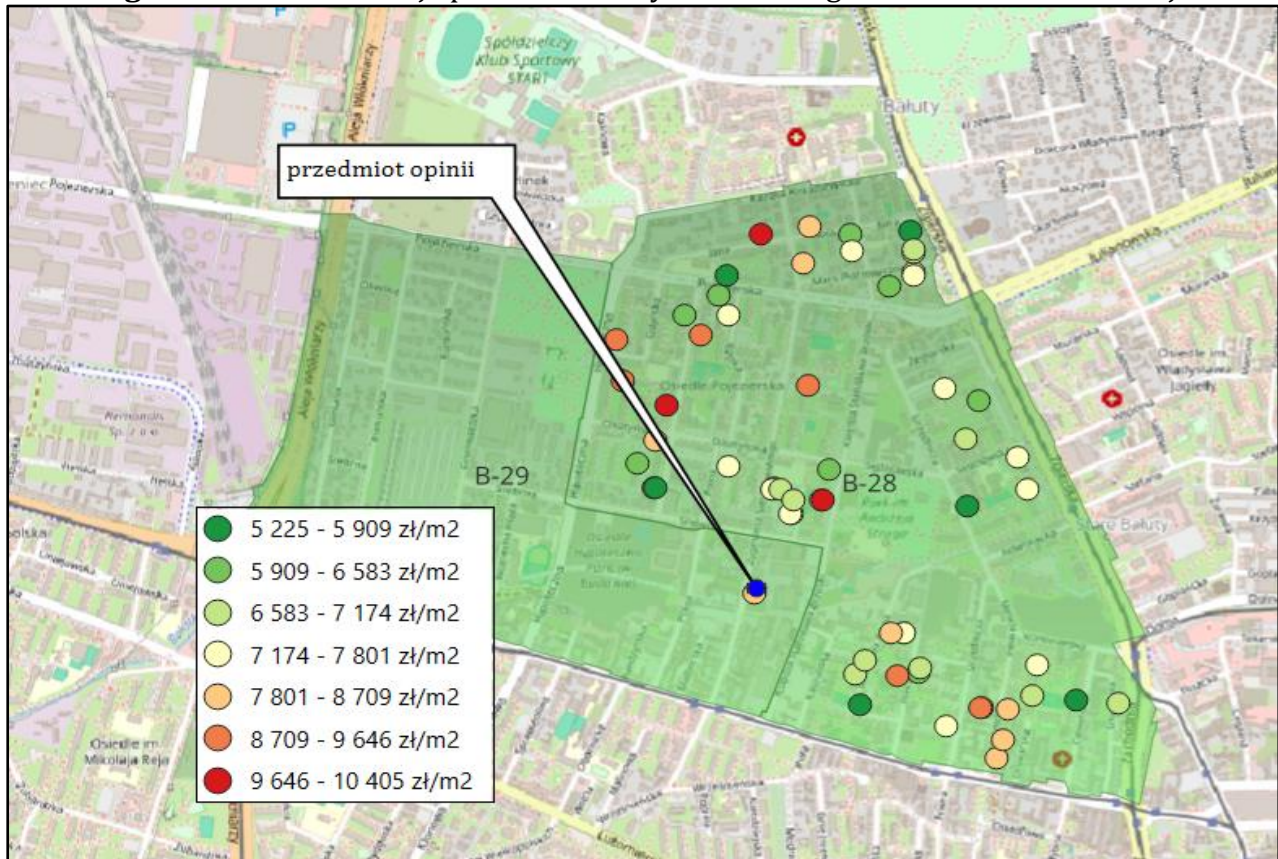
(*) – wykres nr 3 przedstawia ceny średnie w ujęciu kwartalnym; ceny na powyższym wykresie zawierają podatek VAT.

kartogram nr 2 – lokalizacja przestrzenna rynku lokalnego



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

kartogram nr 3 – lokalizacja przestrzenna rynku lokalnego oraz zawarte transakcje



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

Należy zaznaczyć, iż transakcje przedstawione na kartogramie nr 3 dotyczą lokali mieszkalnych m.in. o różnej powierzchni użytkowej czy stanie technicznym.

Kartogram nr 3 przedstawia 60 transakcji odnotowanych w roku 2025 wyłącznie w obrębach: B-28, B-29 tj.

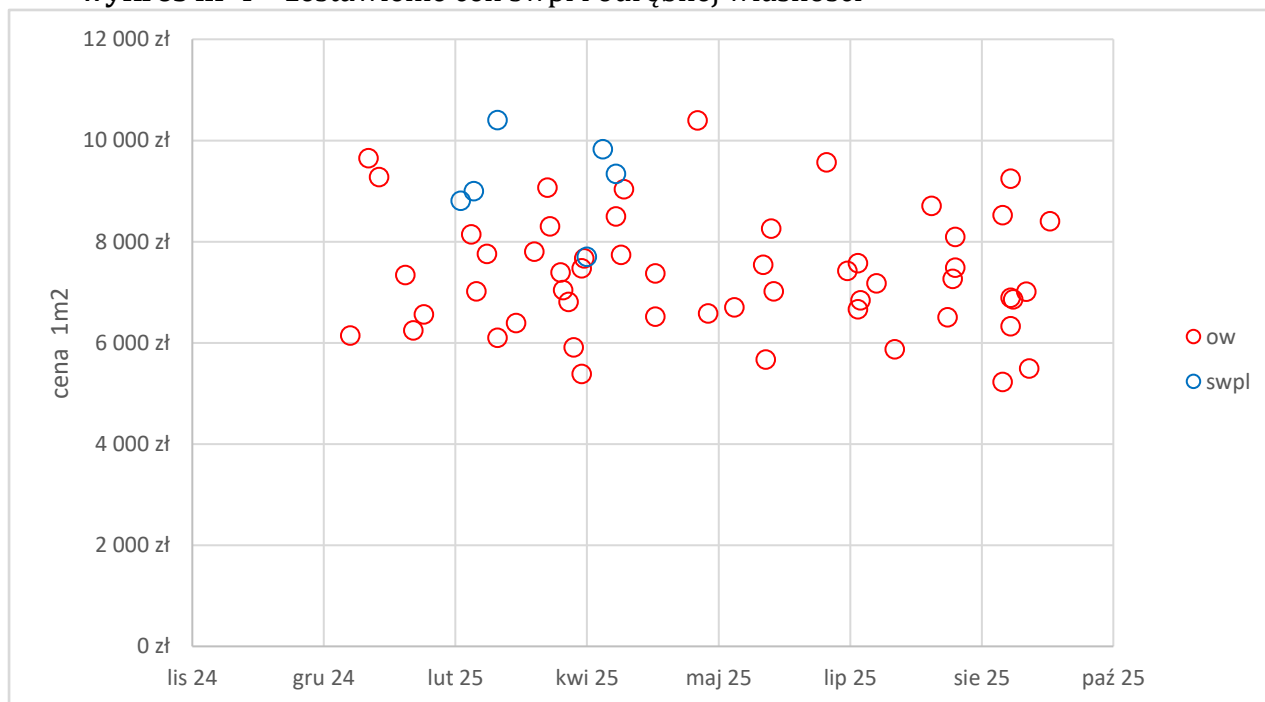
- 54 transakcje prawem odrębnej własności
- 6 transakcji spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu

(*) część transakcji została zdublowana

Poniższy wykres nr 4 powstał na podstawie transakcji zawartych na kartogramie nr 3, przedstawia zestawienie cen transakcyjnych prawa odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie: 2025

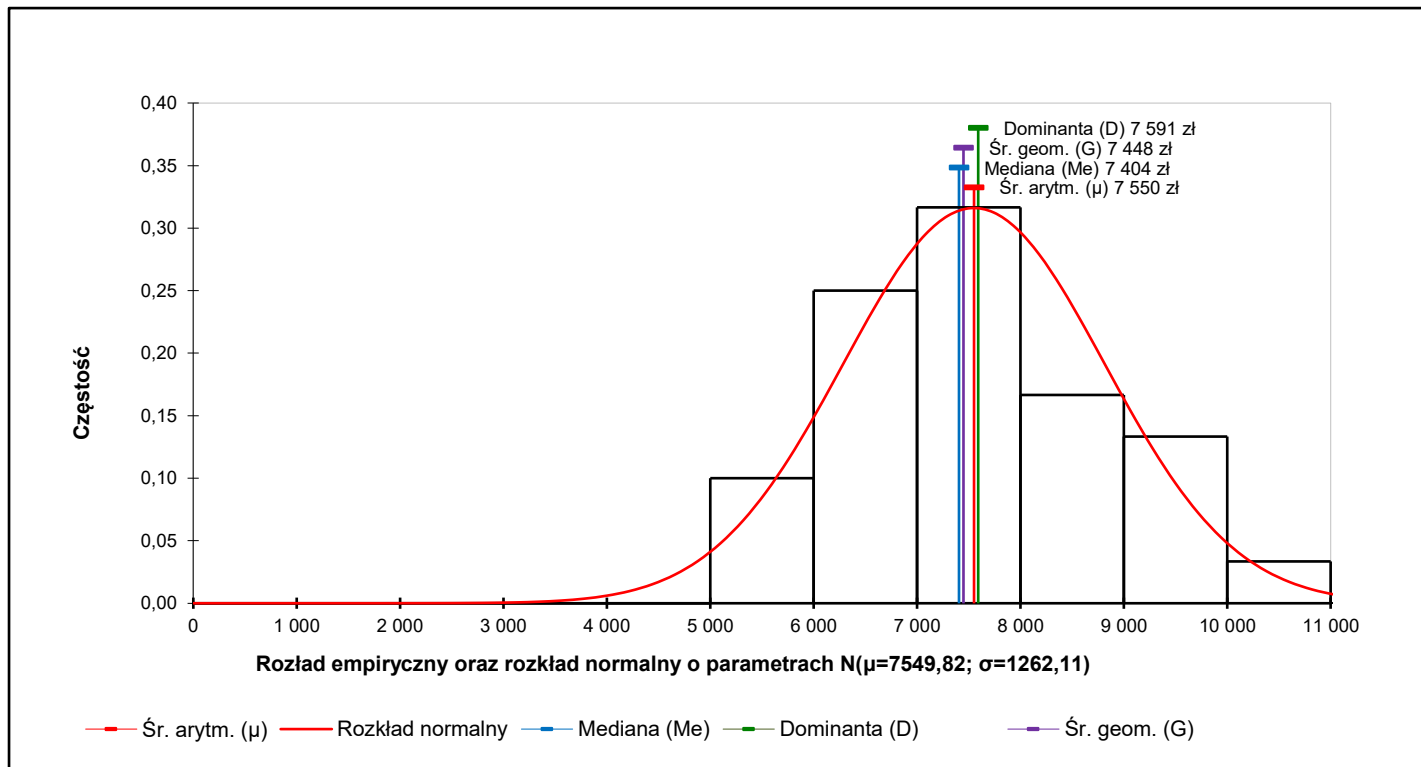
Poniższy histogram nr 1 został utworzony na podstawie transakcji zawartych na kartogramie nr 3

wykres nr 4 – zestawienie cen swpl i odrębnej własności



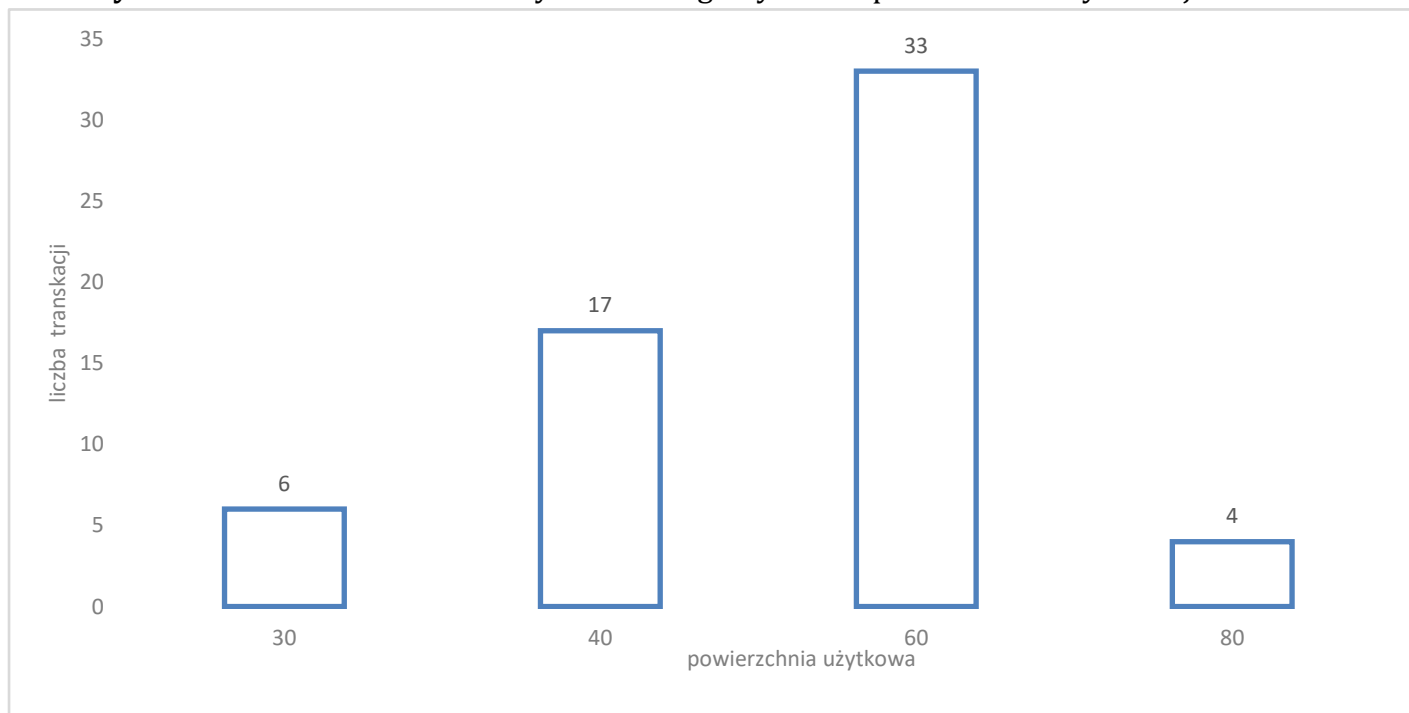
źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

histogram nr 1 – rozkład cen transakcyjnych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcinićzak), www.abbe.net.pl

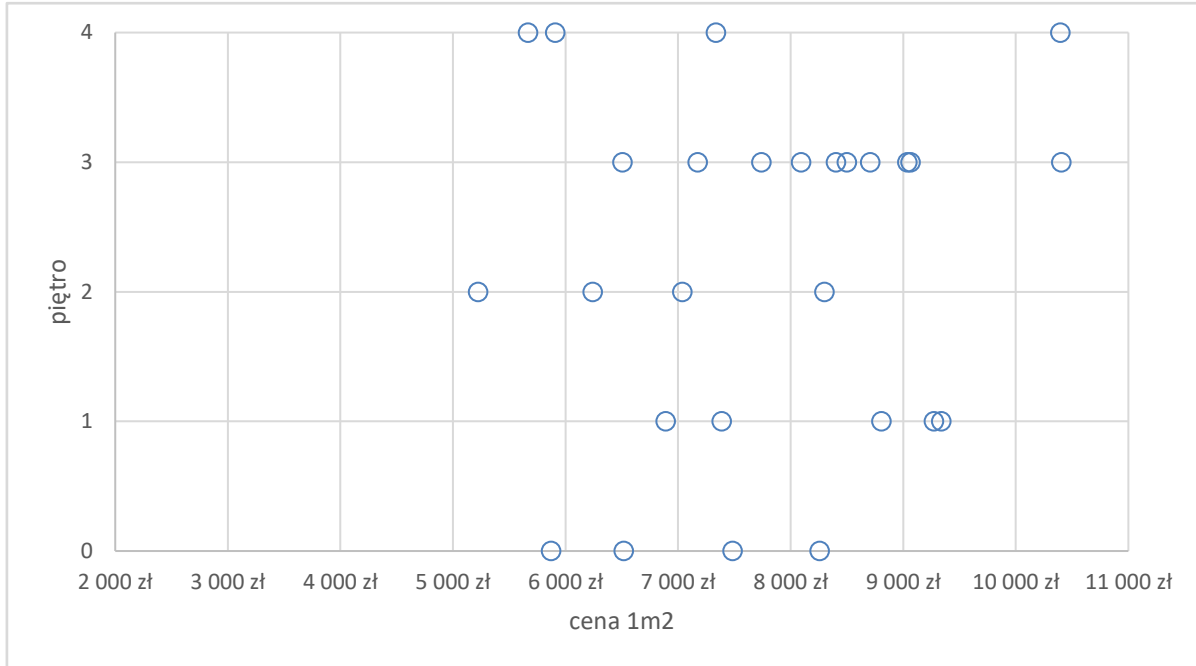
wykres nr 5 – liczba odnotowanych lokali wg. kryterium powierzchni użytkowej



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcinićzak), www.abbe.net.pl

Wykres nr 5 przedstawia liczbę odnotowanych transakcji (na podstawie kartogramu nr 2 – z podziałem na powierzchnię użytkową). Wynika, z tego iż najczęściej przedmiotem transakcji są lokale o powierzchni użytkowej w przedziale: 40 – 60 m², które odpowiadają procentowo za 55% zawartych transakcji oraz w przedziale: 30 – 40 m², które odpowiadają procentowo za 28% zawartych transakcji.

wykres nr 6 – zależność ceny 1m² od położenia na piętrze



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

Wykres nr 6 przedstawia zależność ceny 1m² lokalu mieszkalnego, a położenie lokalu na piętrze. Wizualnie można stwierdzić, iż brak jakiegokolwiek zależności, że lokale położone na którymkolwiek piętrze posiadają większą wartość z uwagi na to położenie. Dodatkowo zależność zmierzono współczynnikiem korelacji liniowym Pearsona (*), który wyniósł (0,113)

(*)

- 0,0 – 0,2 współzależność bardzo słaba
- 0,2 – 0,4 współzależność słaba
- 0,4 – 0,6 współzależność umiarkowana
- 0,6 – 0,8 współzależność silna
- 0,8 – 1,0 współzależność bardzo silna¹

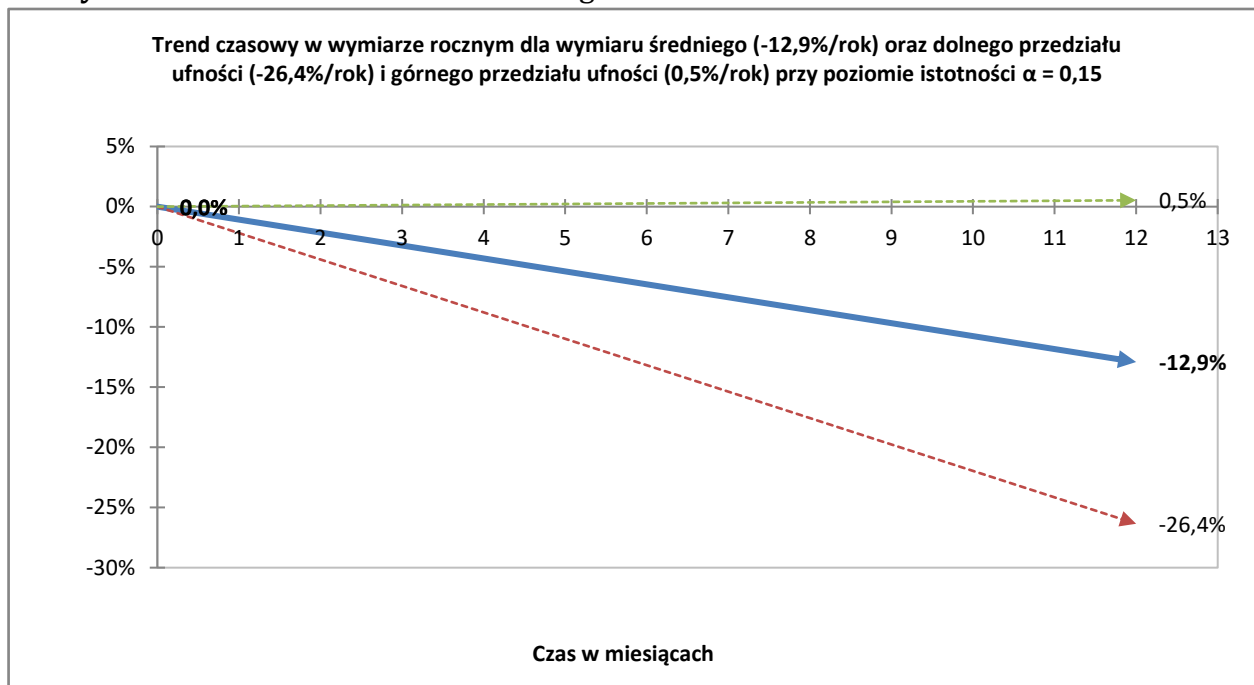
uwaga: wykres nr 6 został utworzony na podstawie transakcji zawartych na kartogramie nr 3 (wyłącznie w budynkach do 4 pięter; łącznie 27 transakcji)

¹ B. Pułaska-Turyńska, Statystyka dla ekonomistów, wydanie III, Warszawa 2011, str. 305

6.1 analiza trendu czasowego

Trend liczony na podstawie transakcji lokalami mieszkalnymi odnotowanymi w roku 2025 (na podstawie kartogramu nr 3)

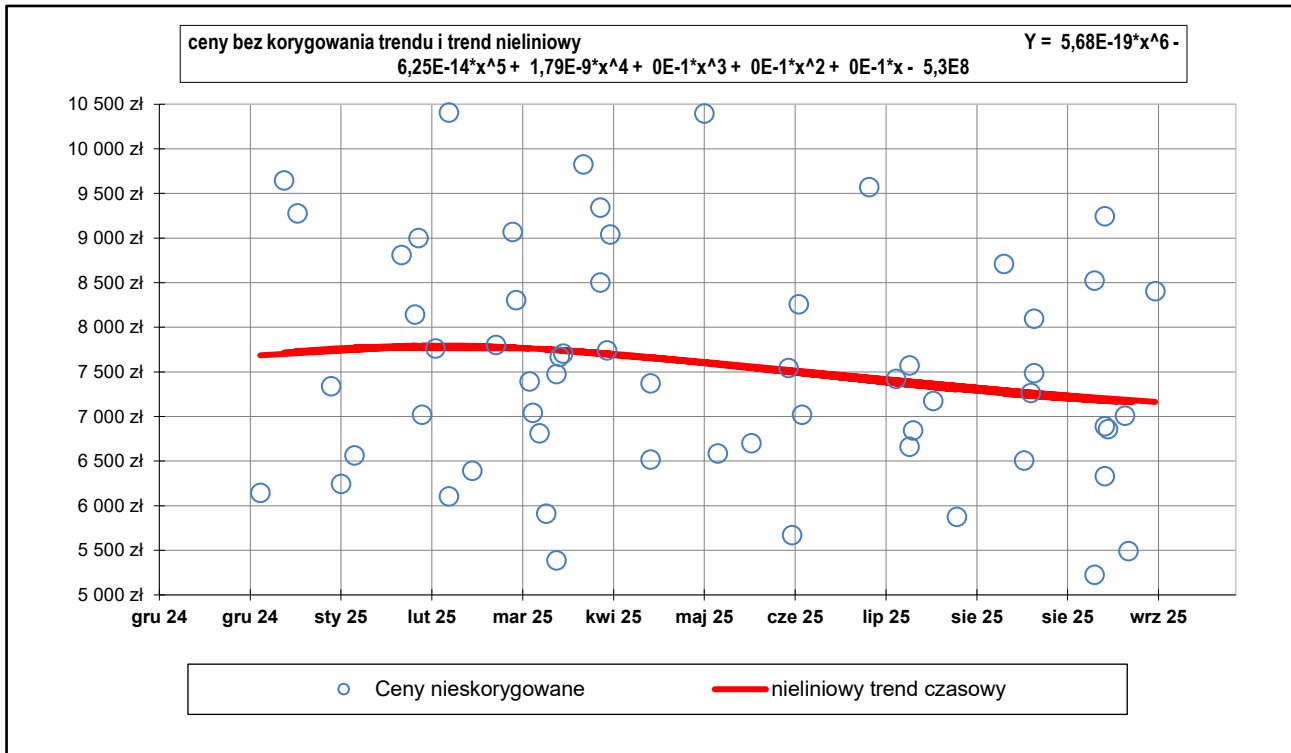
wykres nr 7 – analiza trendu czasowego



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

Wartość empiryczna statystyki t-Studenta(emp.) wynosząca 1,401 jest mniejsza niż wartość teoret. statystyki t-Studenta(teoret., $\alpha,n-2$) wynoszącej 1,459. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 16,65% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. -12,9%/rok i można określić go jako lekki trend malejący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 13,4\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -26,4%/rok do 0,5%/rok.

wykres nr 8 – trend czasowy (wizualnie)



źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

l.p.	parametr / data wyceny	
1.	Od najwcześniejszej transakcji	03.01.2025
2.	Od najpóźniejszej transakcji	26.09.2025
3.	Rozstęp czasowy (dni)	266
4.	Nachylenie równania trendu (b1)	-2,85676
5.	Rzędna równania trendu (b0)	138 369
6.	Rodzaj trendu i charakter trendu	lekki trend malejący
7.	Współczynnik korelacji (R)	-18,1%
8.	Współczynnik determinacji (R2)	3,3%
9.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	7 929 zł/m2
10.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	7 169 zł/m2
11.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	-760 zł/m2
12.	Okres badania rynku (lata)	0,73
13.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	-9,6%
14.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	-0,04%
15.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	-1,1%
16.	Wymiar względny trendu (%)/rok	-12,9%

Wykres nr 7 i 8 utworzono na podstawie transakcji przedstawionych na kartogramie nr 3.

7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

art. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych

art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*
- 2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*
- 3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową*

biorąc pod uwagę następujące czynniki:

- cel opinii
- dostępność informacji o cenach transakcyjnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności

wartość rynkową prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego określono w podejściu porównawczym – metodą porównywania parami

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 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.

Stosownie do §8 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości:

przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO WG STANU I CEN NA DZIEŃ WIZJI

Na podstawie analizy w pkt 6 opinii do porównań przyjęto:

- lokale mieszkalne z najbliższej lokalizacji
- lokale w podobnym stanie technicznym

tabela nr 1 – transakcje przyjęte do porównań

lp.	data	adres	piętro	liczba pokoi	cena	pow	cena 1m2
1	czerwiec 25	Pojezierska	4	2	256 002 zł	45,17	5 668 zł
2	lipiec 25	Mackiewicza	0	2	265 000 zł	45,13	5 872 zł
3	sierpień 25	Pojezierska	3	1	270 000 zł	41,50	6 506 zł

cena min	5 668 zł
cena max	6 506 zł
Δ	839 zł
cena śr.	6 015 zł
odchylenie standardowe	437 zł
współczynnik zmienności	7,27%

źródło: opracowanie własne (Abbe Michał Marcińczak), www.abbe.net.pl

Wartość rynkowa szacowanego lokalu wynosi:

$$W_n = P \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa wycenianego lokalu

C – wartość 1m² powierzchni użytkowej²

Wr	=	60,60	x	6 015 zł	=	364 509 zł
-----------	---	-------	---	----------	---	-------------------

² zgodnie z pozytywną opinią KA/76/2013 (dot. operatu sporządzonego przez Michała Marcińczaka) Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych określiła w w/w opinii: „zastosowanie średniej arytmetycznej jest dopuszczalne pod warunkiem, że nieruchomości przyjęte do porównań i nieruchomość wyceniana mają takie same cechy rynkowe”

9. WNIOSKI KOŃCOWE

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wg. stanu na dzień 19 sierpnia 2025 r. i cen aktualnych wynosi:

365 000 zł

słownie: trzysta sześćdziesiąt pięć złotych

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Biegły nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin nieruchomości, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego - Excel. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń do liczb całkowitych.
- Opinia może zostać wykorzystywana wyłącznie do celu, w jakim została sporządzona.
- Zabronione jest kopiowanie niniejszej opinii w całości lub w części celem publikacji bez zgody autora opinii.
- Wszystkie prezentowane w niniejszej opinii analizy z wyłączeniem cytowanych z podanym źródłem publikacji są prywatnymi analizami autora opinii na podstawie dostępnych informacji rynkowych i nie stanowią rekomendacji inwestycyjnych.
- Opinia nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości.
- Histogram nr 1 oraz wykresy nr 3 - 4 zostały utworzone na podstawie licencji realexperts.pl
- Powierzchnia użytkowa przyjęta na podstawie akt sprawy
- Z uwagi na niedoskonałość rynku i szczególną specyfikę rynku nieruchomości inwestycyjnych nie estymowano Cmin i Cmax (wyceniana nieruchomość mieściła się w typowym przedziale nieruchomości będących obrotem na rynku)
- Określona wartość nie uwzględnia kosztów transakcji oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT

Opinia zawiera 24 ponumerowane strony w tym 1 załącznik (polica OC)





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Abbe Michał Marcińczak

90-561 Łódź, Karolewska 24/28 / 68

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017937

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: 12/01/2025 - 11/01/2026

na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR

stównie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 520.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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