

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ ZLOKALIZOWANEJ W PŁOCKU PRZY UL. JANÓWEK 18A

działka oznaczona nr ewid. 906 o powierzchni 0,1374 ha
gmina m. Płock, powiat płocki, województwo mazowieckie

Zlecający: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego
Kancelaria Adwokacka Tomasz Kaczorowski
ul. Stanisława Kierbedzia 4
00-728 Warszawa

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla
potrzeb postępowania upadłościowego

Autor operatu szacunkowego: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
RECOGNISED EUROPEAN VALUER
Certificate Registration Number REV-PL/PFVA/2013/71
Rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 1675
uprawnienia budowlane nr 57/92

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 22 marca 2021 r.



Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny	1
2. Cel wyceny	1
3. Podstawy formalne wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości	1
3.1. Podstawa formalna	1
3.2. Podstawy materialno – prawne	1
3.3. Podstawy metodyczne	1
3.4. Źródła danych merytorycznych	1
4. Daty istotne dla określenia wartości	2
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	2
5.1. Stan prawny	2
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów	3
5.3. Opis nieruchomości	4
6. Uwarunkowania planistyczne	7
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny	7
8. Wskazanie rodzaju określonej wartości	10
9. Przedstawienie sposobu wyceny, wybór podejścia i metody szacowania	10
10. Określenie wartości nieruchomości	11
11. Wynik wyceny wraz z uzasadnieniem	18
12. Klauzule	19

Opracowanie zawiera 19 kolejno ponumerowane strony.

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna – zdjęcia z 18.03.2021 r.
- dokumentacja fotograficzna – zdjęcia z 28.12.2020 r.
- wydruk elektronicznej księgi wieczystej
- odpis z ewidencji gruntów
- wydruk elektronicznej mapy terenu
- certyfikat zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia o.c.

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Płocku przy ul. Janówek 18A, dla której Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00100921/8; działka oznaczona numerem ewidencyjnym 906 o powierzchni 0,1374 ha.

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, według aktualnego stanu i cen aktualnych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Dariusza Brodzkiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, sygn.. akt XIX GUp 1431/20.

3. PODSTAWY FORMALNE WYCENY NIERUCHOMOŚCI ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie adwokata Pana Tomasza Kaczorowskiego działającego jako syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego, zlecenie z dnia 15 lutego 2021 r..

3.2. Podstawy materialno - prawne

Operat szacunkowy sporządzony został przy uwzględnieniu poniższych aktów prawnych regulujących zasady wyceny:

- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późn. zm.);
- Inne obowiązujące przepisy i normy

3.3. Podstawy metodyczne

W operacie szacunkowym uwzględniono również na zasadach dobrowolności, jednak zgodnie z istniejącymi przepisami, zasady wyceny określone w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny, w tym:

- Notę Interpretacyjną – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”
- KSWP – „Wartość rynkowa”

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Oględziny nieruchomości;

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

- Dokumentacja formalno-prawna dotycząca nieruchomości, w tym:
 - księga wieczysta nr PL1P/00100921/8
- Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości, informacje uzyskane z aktów notarialnych;
- Własna baza danych oparta na analizie lokalnego rynku nieruchomości;
- Inne materiały i informacje.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	22.03.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22.03.2021 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	28.12.2020 r.
Data oględzin nieruchomości – przedmiotu wyceny:	18.03.2021 r.

Zgodnie ze zleceniem z dnia 15.02.2021 r. operat sporządzono przy wykorzystaniu dokumentacji fotograficznej sporządzonej przez syndyka podczas oględzin nieruchomości w dniu 28.12.2020 r., dokumentacji z wcześniej sporządzonego przeze mnie operatu szacunkowego oraz oględzin „z zewnątrz” w dniu 18.03.2021 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Płocku prowadzona jest księga wieczysta nr PL1P/00100921/8, w której zapisano (stan na datę 21.03.2021 r.):

- W dziale I: Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”: Płock, woj. mazowieckie, działka nr 906, ul. Janówek, obręb ewidencyjny: 16, Ciechomice, B – tereny mieszkaniowe, obszar: 0,1374 ha
Dział I-Sp – „Spis praw związanych z własnością”: uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III księgi wieczystej nr PL1P/00059915/0
- W dziale II: „Własność”: właściciele: Dariusz Tomasz Brodzki i Monika Brodzka, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej
- W dziale III: „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:
wzmianki: 1. Rep C./KOMO/14836/21-2021-01-29 – wykreślenie wszczęcia egzekucji
2. Dz.KW./PL1P/2133/21/1-2021-02-22- wpis ogłoszenia upadłości
inny wpis: wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1138/19, na wniosek Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
- W dziale IV: „Hipoteka”:
nr 2: hipoteka umowna zwykła w sumie 370558,38 zł, wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 we Włocławku
nr 3: hipoteka umowna kaucyjna w sumie 185280 zł, wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 we Włocławku
nr. 4: hipoteka umowna w sumie 719704,00 zł, wierzyciel hipoteczny: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział 1 we Włocławku

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675



nr 5: hipoteka przymusowa w sumie 170300 zł, wierzyciel hipoteczny: CLIMA HIT

Spółka jawna Kawiecki, Migdalski, z siedzibą w Płocku

nr 6: hipoteka przymusowa w sumie 94791,57 zł, wierzyciel hipoteczny: Naczelnik Urzędu

Skarbowego w Płocku

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

województwo : mazowieckie

powiat: M. Płock

gmina: M. Płock

miejsowość: M. Płock

jednostka ewidencyjna: M. Płock

obręb: 0016 – Ciechomice

grunty:

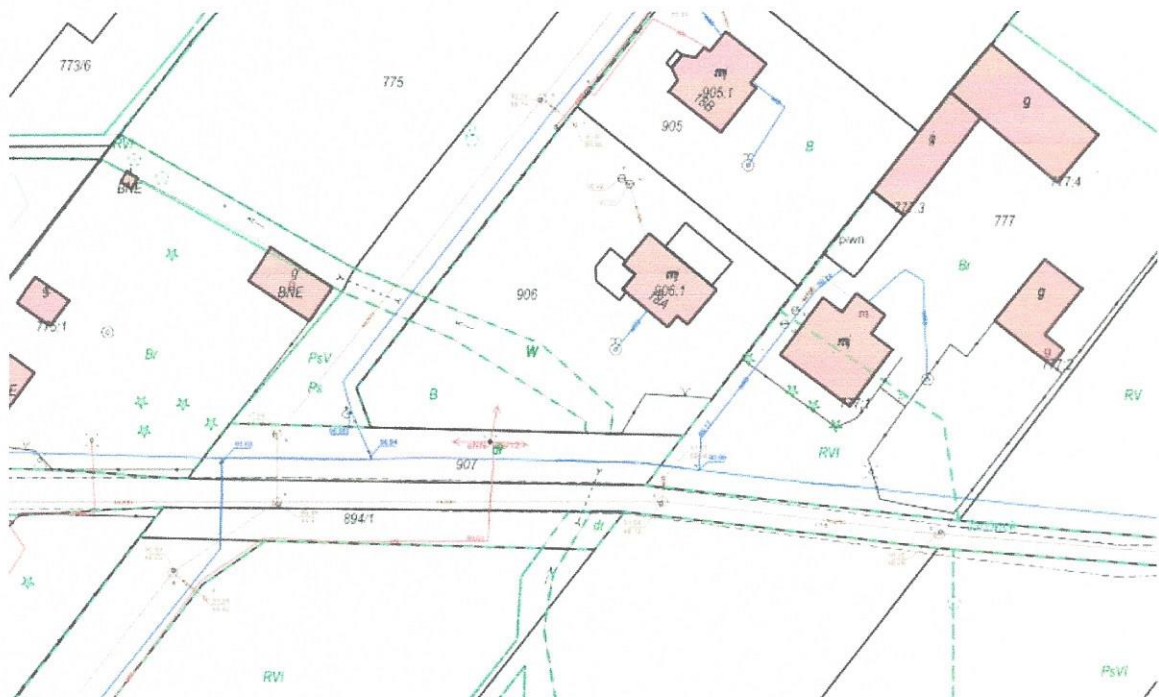
nr działki: 906

identyfikator działki: 146201_1.0016.906

jednostka rejestrowa: G582

adres: ul. Janówek 18A

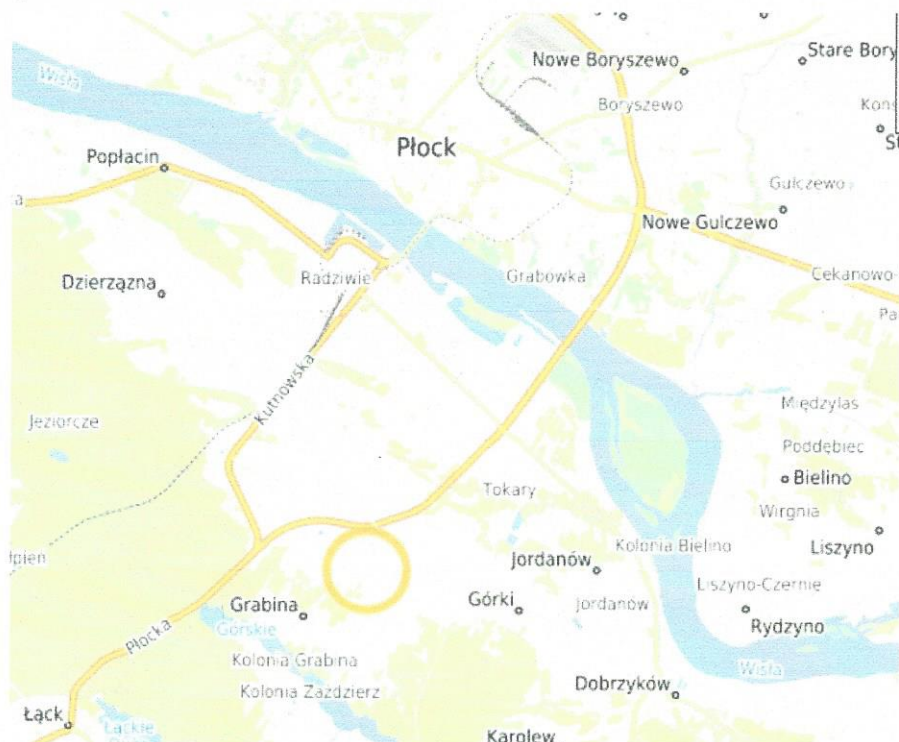
powierzchnia działki: 0,1374 ha (B, W-RVI)



Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

5.2. Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Płocku przy ul. Janówek 18A (województwo mazowieckie, powiat płocki, gmina Płock, obręb 0016 – Ciechomice), działka oznaczona aktualnym numerem ewidencyjnym: 906 o powierzchni 1374 m².



Płock to miasto na prawach powiatu położone w centralnej Polsce, nad rzeką Wisłą na styku dwóch makroregionów: prawobrzeżnego Pojezierza Dobrzyńskiego oraz położonej na lewym brzegu rzeki strefy Kotliny Płockiej. Stanowi najstarsze i jedno z ważniejszych miast Mazowsza. Płock liczy 118 989 mieszkańców (wg danych GUS z 30 czerwca 2020 r.) i zajmuje obszar 88,04 km². Główna część miasta położona jest na wysokim, prawym brzegu z najwyższym punktem – Wzgórzem Tumskim o wysokości 105 m n.p.m. Lewobrzeżny Płock stanowi dolina Wisły z najniższą położoną częścią miasta na wysokości 58 m n.p.m.. Miasto jest siedzibą starostwa powiatu płockiego oraz wielu urzędów lokalnych i instytucji publicznych.

Infrastrukturę drogową Płocka tworzą drogi zarówno o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, jak i drogi o charakterze lokalnym. Komunikacja na terenie miasta obsługiwana jest przez linie autobusowe miejskie i podmiejskie. Transport kolejowy ma zasięg lokalny – połączenie z węzłami w Kutnie i Sierpcu oraz z kilkoma zakładami przemysłowymi na terenie miasta (m.in. PKN Orlen, Case New Holland Polska Sp. z o.o., stocznia rzeczna). Płock podzielony jest na 23 osiedla (21 osiedli mieszkaniowych oraz 2 niezamieszkałe osiedla przemysłowe). Osiedla stanowią oficjalny, prawny podział administracyjny miasta.



Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest na terenie osiedla Ciechomice, zlokalizowanego w lewobrzeżnej południowej części Płocka. Osiedle rozciąga się na powierzchni około 5,55 km² i zamieszkiwane jest przez ponad 1200 osób. Dominuje tu przede wszystkim zabudowa jednorodzinna. W znacznej części osiedle nie zostało jeszcze zagospodarowane, stąd na znacznym terenie rozciągają się tereny rolne i nieużytki. Przez osiedle przebiega droga krajowa nr 60 mająca nie tylko znaczenie dla lokalnej ludności (droga dojazdowa do przeprawy mostowej oraz do handlowo-usługowej strefy miasta zlokalizowanej na Podolszycach), ale również dla transportu i komunikacji ponadregionalnej (Warszawa – Płock – Gostynin – Kutno).

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Janówek, posiadającą nawierzchnię asfaltową. Teren uzbrojony jest w prąd, wodociąg, kanalizację. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane.

Działka nr 906 w kształcie wieloboku o powierzchni 1374 m². Działka ogrodzona ogrodzeniem z siatki, w ogrodzeniu zamontowana furtka oraz brama stalowa z napędem elektrycznym na pilota.

Teren działki zagospodarowany; występują nasadzenia ozdobne, wjazd utwardzony kostką betonową. Przez teren działki przebiega rów melioracyjny; przez rów wykonany mostek drewniany.

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym, z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym. Budynek wykończony całkowicie, wybudowany został na podstawie pozwolenia na budowę zatwierdzonego decyzją z dnia 23.08.2006 r. nr 408/2006 WUG.III.RA.7353/433/2006.

Fundamenty żelbetowe. Ściany z bloczków z betonu komórkowego, ocieplone, z wyprawą zewnętrzną. Strop Terriva (wg projektu). Dach drewniany, kryty blachodachówką, rynny i rury spustowe z pcv. Okna z pcv. Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodną zasilaną z wodociągu, kanalizacyjną odprowadzoną do szamba, centralnego ogrzewania – lokalną; piec c. o. na ekogroszek.

Dane techniczne budynku według projektu:

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
 Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
 Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
 Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
 Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

-powierzchnia zabudowy budynku: 86,10 m²

-powierzchnia zabudowy ogółem (budynek, taras od strony ogrodu, taras przy wejściu: 115 m²)

-powierzchnia użytkowa budynku: 107,15 m² (w tym parter: 59,15 m², poddasze: 48 m²)

Wykaz pomieszczeń w budynku (wymiary według projektu):

Kondygnacja	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia wg projektu	Wykończenie
Parter	wiatrołap	5,85	na podłodze terakota, na ścianach gładź, malowanie
	hol	5,30	j.w.
	wc	1,60	na podłodze terakota, na ścianach glazura, zamontowany sedes i umywalka
	pomieszczenie gospodarcze	3,30	na podłodze terakota, na ścianach gładź, malowanie
	spizarnia	2,50	j.w.
	kuchnia	8,40	j.w. nad szafkami glazura
	pokój dzienny z jadalnią	35,50	na podłodze terakota, na ścianach gładź, malowanie, zamontowany kominek
razem parter		62,45	
Poddasze	hol	4,90	na podłodze panele, na ścianach gładź, malowanie
	pokój	8,90	j.w.
	pokój	9,00	j.w.
	pokój	14,60	j.w.
	garderoba	5,30	j.w.
	łazienka	5,30	na podłodze terakota, na ścianach glazura, zamontowana wanna, sedes, dwie umywalki
razem poddasze		48,00	
Razem		110,45	

Budynek posiada dwa tarasy: wejściowy oraz z wyjściem z salonu – przekryty dachem, na tarasach położony gres.

Przy budynku wiatra garażowa obudowana o powierzchni ok. 10 m², wykorzystywana jako kotłownia.

Budynek w dobrym stanie technicznym. Standard wykończenia pomieszczeń przeciętny.

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
 Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
 Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
 Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
 Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675



6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, zatwierdzonym uchwałą Nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem MN – obszary o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizą objęto rynek lokalny o obszarze obejmującym teren miasta Płocka, ze szczególnym uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych położonych na obrzeżach miasta, obejmujące obręby ewidencyjne o numerach: 0016, 0014, 0012 (tereny lewobrzeżne Wisły) oraz część obrębu nr 0001 (osiedla Borowiczki i Imielnica). Dla potrzeb wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych uzyskanych w transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości o zbliżonych cechach i lokalizacji do nieruchomości wycenianej.

Dla potrzeb określenia szacunkowej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości analizą objęto nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Okres analizy rynku: lata 2020-2021.

Dla potrzeb wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych uzyskanych w transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości o zbliżonych cechach i lokalizacji do nieruchomości wycenianej.

Podstawą analizy rynku nieruchomości były informacje dotyczące cen transakcyjnych kupna/sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem obrotu na badanym rynku, a także ogłoszenia kupna/sprzedaży nieruchomości umieszczone w internecie.

Płock podzielony jest na 23 osiedla (21 osiedli mieszkaniowych oraz 2 niezamieszkałe osiedla przemysłowe). Osiedla stanowią oficjalny, prawny podział administracyjny miasta. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest na terenie osiedla Ciechomice, zlokalizowanego w lewobrzeżnej południowej części Płocka. Dominuje tu przede wszystkim zabudowa jednorodzinna. Przez osiedle przebiega droga krajowa nr 60 mająca nie tylko znaczenie dla lokalnej ludności (droga dojazdowa do przeprawy mostowej oraz do handlowo-usługowej strefy miasta zlokalizowanej na Podolszyczach), ale również dla transportu i komunikacji ponadregionalnej (Warszawa – Płock – Gostynin – Kutno).

W wyniku przeprowadzonej analizy transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości na badanym terenie dotarto do transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami, zawartych w okresie objętym analizą. Ustalono, iż rynek tego typu nieruchomości na badanym terenie jest rozwinięty umiarkowanie.

Badania wpływu poszczególnych cech rynkowych na poziom i zróżnicowanie cen nieruchomości zostały poprzedzone analizą ich dynamiki w czasie. W badanym okresie zaobserwowano, iż brak jest widocznej, potwierdzonej transakcjami sprzedaży, zależności pomiędzy datą zawarcia transakcji a poziomem cen transakcyjnych, w związku z czym stwierdzono brak podstaw do aktualizacji cen na datę wyceny.

Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna/sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Z badanej próbki wyeliminowano transakcje, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu.

W wyniku przeprowadzonej analizy lokalnego rynku ustalono, iż istnieje znaczna rozbieżność cenowa tego typu nieruchomości wynikająca z różnic w cechach rynkowych nieruchomości.

Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na badanym rynku oraz przeprowadzono ocenę wielkości wpływu cech na zróżnicowanie cen transakcyjnych i zakres skali ocen dla każdej z cech. W analizie rynku wykorzystano dane dotyczące nieruchomości takie jak: rodzaj nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości, stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, lokalizacja nieruchomości, lokalizacja szczegółowa nieruchomości, stan techniczny i standard wykończenia budynku, typ i rodzaj budynków, powierzchnia użytkowa budynku, wielkość działki.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości dalszej analizie poddano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi usytuowanych na terenie obszaru, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość. Wszystkie nieruchomości zabudowane przyjęte do analizy posiadają przeznaczenie na cele mieszkalne oraz położone są na terenach osiedli mieszkaniowych. Z uwagi na brak różnic w powyższych cechach pomiędzy analizowanymi nieruchomościami zostały one pominięte w dalszej analizie.

Badany rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem tego typu nieruchomości, które spowodowane jest różnicami w: lokalizacji ogólnej, lokalizacji

szczegółowej, stanie technicznym oraz standardzie wykończenia budynku, typie zabudowy, wielkości powierzchni użytkowej budynku, wielkości działki, a także stanie zagospodarowania nieruchomości.

Fakt zróżnicowania nieruchomości w zakresie wymienionych cech odzwierciedla analiza cen transakcyjnych.

Na badanym terenie w analizowanym okresie czasu zanotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o zbliżonym roku budowy oraz wielkości. Poniżej przedstawiono nieruchomości sprzedane w badanym okresie czasu wybrane do dalszej analizy:

Tabela nr 1

<i>Położenie nieruchomości</i>	<i>Data sprzedaży</i>	<i>Opis nieruchomości</i>	<i>Cena transakcyjna w zł</i>
<i>Płock obręb 0012 ul. Kotwiczna</i>	<i>21.12.2020</i>	<i>Nieruchomość o powierzchni gruntu 540 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z 2008 r., o 1,5 kond. , niepodpiwniczonym, z garażem w bryle budynku, o powierzchni zabudowy 127 m², obliczonej powierzchni użytkowej ok. 120 m²</i>	<i>380 000</i>
<i>Płock obręb 0014 ul. Wrzosowa</i>	<i>2.07.2020</i>	<i>Nieruchomość o powierzchni gruntu 725 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z 1999 r., 2-kondygnacyjnym, podpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 132 m², powierzchni użytkowej 160 m²</i>	<i>400 000</i>
<i>Płock obręb 0014 ul. Góry</i>	<i>21.08.2020</i>	<i>Nieruchomość o powierzchni gruntu 799 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z 2000 r. o 1,5 kondygnacji, podpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 106 m², obliczonej powierzchni użytkowej ok. 120 m²</i>	<i>390 000</i>
<i>Płock obręb 0014 ul Podleśna</i>	<i>2.07.2020</i>	<i>Nieruchomość o powierzchni gruntu 1223 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z 1999 r. o powierzchni zabudowy 132 m², powierzchni użytkowej 155 m² i garażem o pow. zab. 17 m²</i>	<i>445 000</i>
<i>Płock obręb 0001 ul. Borowicka</i>	<i>20.07.2020</i>	<i>Nieruchomość o powierzchni gruntu 752 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z dobudowanym garażem, niepodpiwniczonym, z 2014 r. o powierzchni zabudowy 157 m² (z garażem), obliczonej powierzchni użytkowej ok. 120 m²</i>	<i>490 000</i>
<i>Płock obręb 0012 ul. Piaskowa</i>	<i>17.07.2020</i>	<i>Nieruchomość o powierzchni gruntu 730 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z 2017 r. o powierzchni zabudowy 170 m², powierzchni użytkowej 133 m² i garażem z 2017 r. o powierzchni zabudowy 36 m², pow. uż. 28 m²</i>	<i>575 000</i>
<i>Płock obręb 0001 ul. Borowicka</i>	<i>6.03.2020</i>	<i>Nieruchomość o powierzchni gruntu 1038 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z dobudowanym garażem, z 2010 r. o powierzchni zabudowy 158 m², o 1,5 kond., niepodpiwniczonym, o obliczonej powierzchni użytkowej ok. 135 m²</i>	<i>590 000</i>

W przyjętym do dalszej analizy zbiorze nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami mieszkalnymi cena minimalna wynosi 380 000 zł, cena maksymalna 590 000 zł.

8. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

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.

9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Rodzaj przyjętych w procesie wyceny czynników wpływających na wartość nieruchomości determinuje sposoby wyznaczania jej wartości, określane jako podejścia do wyceny. Szacowaniu wartości nieruchomości służą podejścia: porównawcze, dochodowe lub kosztowe, bądź mieszane, składające się z elementów podejść poprzednich.

Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję terenu, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dostateczną ilość danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości *zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.*

Zgodnie z art. 153 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „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 od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Zgodnie z § 4.3. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości”.

Wartość rynkową nieruchomości określono według stanu aktualnego oraz cen aktualnych.

10. OKREŚLENIE SZACUNKOWEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Zbiór nieruchomości przyjętych do analizy przedstawiono w punkcie 7. tabela nr 1.

Z uwagi, że nieruchomości przyjęte do porównania sprzedane były w okresie, w którym nie zanotowano potwierdzonej transakcjami zmiany cen ze względu na upływ czasu, przyjęto, że ceny sprzedaży są aktualne na datę wyceny. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na badanym rynku oraz przeprowadzono ocenę wielkości wpływu cech na zróżnicowanie cen transakcyjnych i zakres skali ocen dla każdej z cech.

Ze zbioru nieruchomości podobnych wybrano do porównania 3 nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Ceny nieruchomości porównawczych skorygowano przy użyciu określonych poprawek.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Za cenę minimalną została sprzedana nieruchomość gruntowa położona w Płocku, obręb 0012, przy ul. Kotwicznej. Nieruchomość o powierzchni gruntu 540 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z 2008 r., o 1,5 kond., niepodpiwniczonym, z garażem w bryle budynku, o powierzchni zabudowy 127 m², obliczonej powierzchni użytkowej ok. 120 m². Data transakcji: 21 grudnia 2020 r. Cena transakcyjna: 380 000 zł.

Za cenę maksymalną została sprzedana nieruchomość gruntowa położona w Płocku, obręb 0001, przy ul. Borowickiej. Nieruchomość o powierzchni gruntu 1038 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z dobudowanym garażem, z 2010 r. o powierzchni zabudowy 158 m², o 1,5 kond., niepodpiwniczonym, o obliczonej powierzchni użytkowej ok. 135 m². Data transakcji: 6 marca 2020 r. Cena transakcyjna: 590 000 zł.

Na podstawie przeprowadzonej analizy badanych nieruchomości wyznaczono katalog cech rynkowych oraz ich ocenę:

L.p.	Rodzaj cechy	Skala cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja ogólna (uwzględniono obręb ewidencyjny i położenie w stosunku do ośrodków handlowo-usługowych i użyteczności publicznej)	nieruchomości położone na obrzeżach miasta Płocka w niedalekiej odległości od ośrodków handlowo-usługowych i użyteczności publicznej	korzystna
		nieruchomości położone na obrzeżach miasta Płocka w oddaleniu od ośrodków handlowo-usługowych i użyteczności publicznej	średnia
2	Lokalizacja szczegółowa (uwzględniono: sąsiedztwo, otoczenie, dojazd)	dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej lub drogą z polbruku, w sąsiedztwie zabudowa mieszkalna	korzystna
		dojazd drogą gruntową, w sąsiedztwie zabudowa mieszkalna lub drogą asfaltową w sąsiedztwie pojedyncza zabudowa mieszkalna i tereny rolne	dosyć korzystna
		dojazd utrudniony, w sąsiedztwie zabudowa mieszkalna	niezbyt korzystna
3	Stan techniczny i standard wykończenia budynku (zawarte jest tu określenie stopnia zużycia techn. wg oceny rzeczoznawcy, zastosowane materiały i elementy konstrukcyjne, wiek budynku, standard wykończenia, wyposażenia w instalacje, przyłącza, stopień zaawansowania robót)	budynek kilkuletni w stanie wykończonym	korzystny
		budynek kilkuletni lub kilkunastoletni w stanie do wykończenia lub remontu, wymagającym nakładów o niedużym zakresie	dosyć korzystny
		budynek kilkuletni lub kilkunastoletni w stanie do wykończenia lub remontu, wymagającym nakładów o znacznym zakresie	niezbyt korzystny
4	Powierzchnia budynku (wzięto pod uwagę powierzchnię użytkową budynku, podpiwniczenie)	budynki o powierzchni powyżej 130 m ² , podpiwniczone	bardzo korzystna
		budynki o powierzchni powyżej 130 m ² , niepodpiwniczone lub o powierzchni od 100 do 130 m ² , podpiwniczone	korzystna
		budynki o powierzchni powyżej od 100 do 130 m ² , niepodpiwniczone lub o powierzchni poniżej 100 m ² , podpiwniczone	dosyć korzystna
		budynki o powierzchni poniżej 100 m ² , niepodpiwniczone	niezbyt korzystna
5	Uzbrojenie terenu	pełne	korzystne
		niepełne	niezbyt korzystne
6	Powierzchnia działki (większa powierzchnia działki powoduje zwiększenie wartości nieruchomości)	działka o powierzchni gruntu powyżej 1000 m ²	korzystna
		działka o powierzchni gruntu powyżej 600 do 1000 m ²	dosyć korzystna
		działka o powierzchni gruntu do 600 m ²	niezbyt korzystna
7	Stan zagospodarowania (wzięto pod uwagę ogrodzenie, ewentualną zabudowę towarzyszącą np. budynek gospodarczy, garaż, nasadzenia, budowle)	ogrodzenie, budynek gospodarczy (lub garaż dobudowany), utwardzenie lub nasadzenia	korzystny
		ogrodzenie, utwardzenie lub nasadzenia	dosyć korzystny
		ogrodzenie	niezbyt korzystny

Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
 Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
 Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
 Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
 Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja ogólna	15%
2	Lokalizacja szczegółowa	10%
3	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	20%
4	Powierzchnia budynku	20%
5	Uzbrojenie terenu	5%
6	Powierzchnia działki	15%
7	Stan zagospodarowania	15%

W zastosowanej metodzie do porównań przyjęto trzy nieruchomości najbardziej zbliżone pod względem najistotniejszych cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Nieruchomość porównawcza nr 1:

Nieruchomość położona w Płocku, obręb ewidencyjny nr 0014, przy ul. Góry. Nieruchomość o powierzchni gruntu 799 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z 2000 r. o 1,5 kondygnacji, podpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 106 m², obliczonej powierzchni użytkowej ok. 120 m².

Opis nieruchomości w zakresie ustalonych cech porównawczych:

- lokalizacja ogólna: nieruchomość położona na obrzeżach Płocka, w oddaleniu od punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej (ocena 1)
- lokalizacja szczegółowa: dojazd drogą asfaltową lub z polbruku, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ocena: 3)
- stan techniczny i standard wykończenia budynku: budynek kilkunastoletni, do remontu o niewielkim zakresie (ocena: 2)
- powierzchnia budynku: od 100 m² do 130 m², podpiwniczony (ocena: 3)
- uzbrojenie terenu: niepełne (ocena 1)
- powierzchnia działki: 799 m² (ocena: 2)
- stan zagospodarowania: ogrodzenie, utwardzenie, nasadzenia (ocena: 2)

Data transakcji: 21 sierpnia 2020 r. Cena transakcyjna: 390 000 zł.

Nieruchomość porównawcza nr 2:

Nieruchomość położona w Płocku przy ul. Piaskowej. Nieruchomość o powierzchni gruntu 730 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z 2017 r. o powierzchni zabudowy 170 m², powierzchni użytkowej 133 m² i garażem z 2017 r. o powierzchni zabudowy 36 m², pow. uż. 28 m².

Opis nieruchomości w zakresie ustalonych cech porównawczych:

- lokalizacja ogólna: nieruchomość położona na obrzeżach Płocka, w niedalekiej odległości od punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej (ocena 2)
- lokalizacja szczegółowa: dojazd drogą asfaltową lub z polbruku, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ocena: 3)
- stan techniczny i standard wykończenia budynku: budynek kilkuletni (ocena: 3)

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski

Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.

Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska

Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

- powierzchnia budynku: powyżej 130 m² (ocena: 3)
 - uzbrojenie terenu: pełne (ocena 2)
 - powierzchnia działki: 730 m² (ocena: 2)
 - stan zagospodarowania: ogrodzenie, garaż, utwardzenie, nasadzenia (ocena: 3)
- Data transakcji: 17 lipca 2020 r. Cena transakcyjna: 575 000 zł.

Nieruchomość porównawcza nr 3:

Nieruchomość położona w Płocku przy ul. Borowickiej. Nieruchomość o powierzchni gruntu 752 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym z dobudowanym garażem, 1,5 -kondygnacyjnym, z 2014 r. o powierzchni zabudowy 157 m², obliczonej powierzchni użytkowej ok. 120 m².

Opis nieruchomości w zakresie ustalonych cech porównawczych:

- lokalizacja ogólna: nieruchomość położona na obrzeżach Płocka, w niedalekiej odległości od punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej (ocena 2)
 - lokalizacja szczegółowa: dojazd drogą asfaltową, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ocena: 3)
 - stan techniczny i standard wykończenia budynku: budynek kilkuletni (ocena: 3)
 - powierzchnia budynku: od 100 do 130 m², niepodpiwniczony (ocena: 2)
 - uzbrojenie terenu: pełne (ocena 2)
 - powierzchnia działki: 752 m² (ocena: 2)
 - stan zagospodarowania: ogrodzenie, garaż, utwardzenie, nasadzenia (ocena: 3)
- Data transakcji: 20 lipca 2020 r. Cena transakcyjna: 490 000 zł.

Opis przedmiotowej nieruchomości w zakresie ustalonych cech porównawczych:

- lokalizacja ogólna: nieruchomość położona na obrzeżach Płocka, w oddaleniu od punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej (ocena 1)
- lokalizacja szczegółowa: dojazd drogą asfaltową, w sąsiedztwo zróżnicowane (ocena: 2)
- stan techniczny i standard wykończenia budynku: budynek kilkunastoletni, do remontu o niewielkim zakresie (ocena: 2)
- powierzchnia budynku: powyżej 100 m² do 130 m², niepodpiwniczony (ocena: 2)
- uzbrojenie terenu: niepełne (ocena 1)
- powierzchnia działki: 1374 m² (ocena: 3)
- stan zagospodarowania: ogrodzenie, garaż, utwardzenie, nasadzenia (ocena: 3)

W poniższych tabelach przedstawiono poprawki kwotowe oraz skorygowaną jednostkową cenę sprzedaży poszczególnych nieruchomości przyjętych do porównania, stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi do porównania.

NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA NR 1

ARKUSZ WYCENY METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI			Nieruchomość objęta wyceną		Nieruchomość porównawcza	
Parametr porównawczy:	nieruchomość		Płock		Płock	
Cena min (wg analizy rynku):	380 000 zł		ul. Janówek 18A		ul. Góry	
Cena max (wg analizy rynku):	690 000 zł					
Zakres korekty cen:	210 000 zł					
Przyjęty poziom wyceny / data sprzedaży nieruchomości:			mar.21	data	21.08.2020	data
Poprawka procentowa z tytułu wzrostu cen:			-----	%	0,00%	%
Cena sprzedaży nieruchomości porównawczej:			-----	zł	390 000,00	zł
Parametr (cecha) porównawczy	Waga cechy	Zakres cen	Ocena parametru	Wartość	Ocena parametru	Wartość
Lokalizacja ogólna	15,00%	31 500	średnia	1	średnia	1
Ilość możliwych stanów wartości:	2	31 500	Różnica wartości:	0	Poprawka cenowa:	0
Lokalizacja szczegółowa	10,00%	21 000	dosyć korzystna	2	korzystna	3
Ilość możliwych stanów wartości:	3	10 500	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-10 500
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	20,00%	42 000	dosyć korzystny	2	dosyć korzystny	2
Ilość możliwych stanów wartości:	3	21 000	Różnica wartości:	0	Poprawka cenowa:	0
Powierzchnia budynku	20,00%	42 000	niezbyt korzystna	1	korzystna	3
Ilość możliwych stanów wartości:	4	14 000	Różnica wartości:	-2	Poprawka cenowa:	-28 000
Uzbrojenie terenu	5,00%	10 500	niezbyt korzystne	1	niezbyt korzystne	1
Ilość możliwych stanów wartości:	2	10 500	Różnica wartości:	0	Poprawka cenowa:	0
Powierzchnia działki	15,00%	31 500	korzystna	3	dosyć korzystna	2
Ilość możliwych stanów wartości:	3	15 750	Różnica wartości:	1	Poprawka cenowa:	15 750
Stan zagospodarowania	15,00%	31 500	korzystny	3	dosyć korzystny	2
Ilość możliwych stanów wartości:	3	15 750	Różnica wartości:	1	Poprawka cenowa:	15 750
Suma kontrolna wag poszczególnych cech:	100,00%		Sumaryczna jednostkowa poprawka cenowa:		-7 000	
Suma kontrolna przyjętych zakresów cenowych:	210 000					
Suma kontrolna iloczynów stanów i poprawek:	210 000		Skorygowana jednostkowa cena sprzedaży:		383 000	

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski

Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.

Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska

Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

0 NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA NR 2

ARKUSZ WYCENY METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI			Nieruchomość objęta wyceną		Nieruchomość porównawcza	
Parametr porównawczy:	nieruchomość		Płock		Płock	
Cena min (wg analizy rynku):	380 000 zł		ul. Janówek 18A		ul. Piaskowa	
Cena max (wg analizy rynku):	590 000 zł					
Zakres korekty cen:	210 000 zł					
Przyjęty poziom wyceny / data sprzedaży nieruchomości:			mar.21	data	17.07.2020	data
Poprawka procentowa z tytułu wzrostu cen:			-----	%	0,00%	%
Cena sprzedaży nieruchomości porównawczej:			-----	zł	575 000	zł
Parametr (cecha) porównawczy	Waga cechy	Zakres cen	Ocena parametru	Wartość	Ocena parametru	Wartość
Lokalizacja ogólna	15,00%	31 500	średnia	1	korzystna	2
Ilość możliwych stanów wartości:	2	31 500	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-31 500
Lokalizacja szczegółowa	10,00%	21 000	dosyć korzystna	2	korzystna	3
Ilość możliwych stanów wartości:	3	10 500	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-10 500
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	20,00%	42 000	dosyć korzystny	2	korzystny	3
Ilość możliwych stanów wartości:	3	21 000	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-21 000
Powierzchnia budynku	20,00%	42 000	niezbyt korzystna	1	korzystna	3
Ilość możliwych stanów wartości:	4	14 000	Różnica wartości:	-2	Poprawka cenowa:	-28 000
Uzbrojenie terenu	5,00%	10 500	niezbyt korzystne	1	korzystne	2
Ilość możliwych stanów wartości:	2	10 500	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-10 500
Powierzchnia działki	15,00%	31 500	korzystna	3	dosyć korzystna	2
Ilość możliwych stanów wartości:	3	15 750	Różnica wartości:	1	Poprawka cenowa:	15 750
Stan zagospodarowania	15,00%	31 500	korzystny	3	korzystny	3
Ilość możliwych stanów wartości:	3	15 750	Różnica wartości:	0	Poprawka cenowa:	0
Suma kontrolna wag poszczególnych cech:	100,00%		Sumaryczna jednostkowa poprawka cenowa:		-85 750	
Suma kontrolna przyjętych zakresów cenowych:	210 000		Skorygowana jednostkowa cena sprzedaży:		489 250	
Suma kontrolna iloczynów stanów i poprawek:	210 000					

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906

Zleceńodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski

Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.

Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska

Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

NIERUCHOMOŚĆ PORÓWNAWCZA NR 3

ARKUSZ WYCENY METODĄ PORÓWNYWANIA PARAMI			Nieruchomość objęta wyceną		Nieruchomość porównawcza	
Parametr porównawczy:	nieruchomość		Płock		Płock	
Cena min (wg analizy rynku):	380 000 zł		ul. Janówek 18A		ul. Borowicka	
Cena max (wg analizy rynku):	590 000 zł					
Zakres korekty cen:	210 000 zł					
Przyjęty poziom wyceny / data sprzedaży nieruchomości:			mar.21	data	20.07.2020	data
Poprawka procentowa z tytułu wzrostu cen:			-----	%	0,00%	%
Cena sprzedaży nieruchomości porównawczej:			-----	zł	490 000	zł
Parametr (cecha) porównawczy	Waga cechy	Zakres cen	Ocena parametru	Wartość	Ocena parametru	Wartość
Lokalizacja ogólna	15,00%	31 500	średnia	1	korzystna	2
Ilość możliwych stanów wartości:	2	31 500	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-31 500
Lokalizacja szczegółowa	10,00%	21 000	dosyć korzystna	2	korzystna	3
Ilość możliwych stanów wartości:	3	10 500	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-10 500
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	20,00%	42 000	dosyć korzystny	2	korzystny	3
Ilość możliwych stanów wartości:	3	21 000	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-21 000
Powierzchnia budynku	20,00%	42 000	niezbyt korzystna	1	dosyć korzystna	2
Ilość możliwych stanów wartości:	4	14 000	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-14 000
Uzbrojenie terenu	5,00%	10 500	niezbyt korzystne	1	korzystne	2
Ilość możliwych stanów wartości:	2	10 500	Różnica wartości:	-1	Poprawka cenowa:	-10 500
Powierzchnia działki	15,00%	31 500	korzystna	3	dosyć korzystna	2
Ilość możliwych stanów wartości:	3	15 750	Różnica wartości:	1	Poprawka cenowa:	15 750
Stan zagospodarowania	15,00%	31 500	korzystny	3	korzystny	3
Ilość możliwych stanów wartości:	3	15 750	Różnica wartości:	0	Poprawka cenowa:	0
Suma kontrolna wag poszczególnych cech:	100,00%		Sumaryczna jednostkowa poprawka cenowa:		-71 750	
Suma kontrolna przyjętych zakresów cenowych:	210 000		Skorygowana jednostkowa cena sprzedaży:		418 250	
Suma kontrolna iloczynów stanów i poprawek:	210 000					

- Wyznaczenie szacunkowej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasady Wyceny notą interpretacyjną nr 1 „zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, zalecaną do stosowania, przy stosowaniu podejścia porównawczego można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski

Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.

Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska

Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Z uwagi na usytuowanie na przedmiotowej działce rowu melioracyjnego zdecydowano się na zastosowanie współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,98. Uznano, że nieruchomość posiada wady wykraczające poza cechy rynkowe przyjęte w procedurze wyceny.

Szacunkowa wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny według stanu aktualnego i aktualnego poziomu cen została wyznaczona jako średnia arytmetyczna ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych, przy uwzględnieniu współczynnika korekcyjnego.

$$W_r = \frac{C_1 + C_2 + C_3}{3} \times 0,98 = 421\,563 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: 422 000 zł

11. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

W wyniku analiz i obliczeń przedstawionych w powyższych punktach określono szacunkową wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej zabudowanej nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Płocku przy ul. Janówek 18A, dla której Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00100921/8; działka oznaczona numerem ewidencyjnym 906 o powierzchni 0,1374 ha, według stanu aktualnego i cen aktualnych, wynosi:

$$W_r = 422\,000 \text{ zł}$$

(słownie złotych: czterysta dwadzieścia dwa tysiące)

Uzyskane wartości potwierdzają dane i obliczenia zawarte w powyższych punktach.

Uzyskana wartość jest zdaniem autora wartością rynkową, odpowiada poziomowi cen na lokalnym rynku.

Wyznaczona wartość nieruchomości zawiera się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną odnotowaną na lokalnym rynku danego typu nieruchomości.

Analiza obliczeń i wnioski:

W dacie wykonania wyceny wartość określona jest na dany dzień, w którym hipotetyczną sprzedaż uznaje się za dokonaną, więc tym samym odzwierciedla ona rzeczywisty stan rynku i okoliczności zachodzące w momencie wyceny. Autor operatu zakłada, że otrzymana wartość rynkowa nieruchomości odpowiada szacunkowej kwocie, jaką w dniu wyceny można byłoby uzyskać za nieruchomość według aktualnego stanu 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.

Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym – hipoteką.

Rzeczoznawca majątkowy (biegły sądowy) nie pomniejsza wartości nieruchomości z tytułu obciążenia hipoteką (ani o kwotę zapisaną w dziale IV księgi wieczystej, ani o odsetki, ani o przyznane koszty postępowania). Biegły również nie oblicza wysokości odsetek.

Ustanowienie hipoteki nie zmienia wartości nieruchomości, lecz ma wpływ na cenę.

12. KLAUZULE

- 1/ Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie szacunkowym wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić na podstawie dostarczonych przez Zamawiającego informacji oraz przeprowadzonych oględzin
 - 2/ Wykonawca nie ponosi także odpowiedzialności za wady wyceny wynikające z oparcia się na stanie prawnym przedmiotu wyceny wynikającym z przedstawionych mu dokumentów, jeżeli brak było podstaw do kwestionowania ich zgodności z rzeczywistym stanem prawnym lub też ustalenie rzeczywistego stanu prawnego przez wykonawcę było niemożliwe lub znacznie utrudnione.
 - 3/ Operat został opracowany w oparciu o uzyskane informacje i dostarczone dokumenty. Zakłada się, że nie ukryto przed opracowującym żadnych faktów, które mogłyby mieć większy wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.
 - 4/ Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wykonawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
 - 5/ Operat nie może być wykorzystany dla żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
 - 6/ Operat nie obejmuje analizy stanu prawnego i księgowego.
 - 7/ W oszacowanej wartości nie uwzględniono obciążeń nieruchomości (np. hipotek) .
 - 8/ Operat wykonano z zachowaniem należytej staranności, w szczególności z uwzględnieniem jedynie tych cech nieruchomości, które przy założeniu racjonalnej eksploatacji mogą mieć trwały charakter
 - 9/ Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
 - 10/ **Od momentu przekazania operatu Zleceniodawcy autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie danych osobowych zawartych w niniejszym operacie osobom trzecim.**
- Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko Zleceniodawcy.**
- 12/ Operat wykonano w warunkach znaczącej niepewności wyceny związanej ze stanem epidemii COVID-19. Fala dużego wzrostu zachorowań na COVID-19 w Europie i podejmowanych koniecznych działań ochronnych przez poszczególne kraje powoduje negatywne skutki gospodarcze, które mogą odbić się też na rynku nieruchomości. Na razie jest zbyt mało danych, żeby realistycznie przewidzieć rozwój sytuacji.



Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski

Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.

Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska

Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

zdjęcia z 18.03.2021 r.

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym jednorodzinny położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675



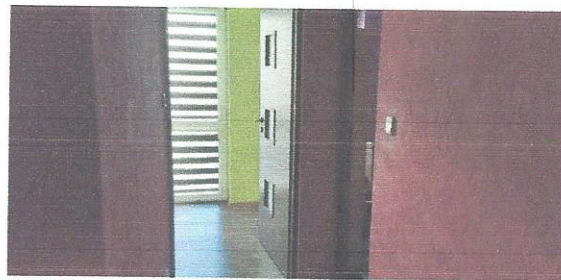


DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

zdjęcia z 28.12.2020 r.

Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675





Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem
mieszkalnym jednorodzinym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceńodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675



Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675



Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1, 2
-----------------------------	---	-------------------	------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	906		1, 2, 8
Identyfikator działki	146201 1.0016.906		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	16, CIECHOMICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, M. PŁOCK, PŁOCK	
Ulica	JANÓWEK		
osób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PL1P / 00059915 / 0, 0,1374 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,1374 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2
----------------------------	-----------	-------------------	------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2004-09-30, PREZYDENT MIASTA PŁOCKA, PŁOCK; 54, PL1P/00059915/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PL1P/00003862/06/001, 2006-04-28 09:12:48, 2006-05-09-10.18.54.564733, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2006-02-22, PREZYDENT MIASTA PŁOCKA, PŁOCK; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1P/00003862/06/001, 2006-04-28 09:12:48, 2006-05-09-10.18.54.564733, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKU , 2008-10-16, PREZYDENT MIASTA PŁOCKA, PŁOCK; 43 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1P/00012733/08/001, 2008-10-16 14:22:03, 2008-10-17-10.12.51.434472, NIE, 41-42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Spis praw związanych z własnością**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			5
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	PL1P / 00059915 / 0	
		Kolejny numer wpisu	2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	<p>UMOWA PRZENOSZĄCA WŁASNOŚĆ, 1814/06, 2006-04-24, WIESŁAWA KRYSIUŁ, PŁOCK; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty.akt)</p> <p>DZ. KW./PL1P/00003863/06/001, 2006-04-28 09:12:48, 2006-05-09-11.57.49.000505, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	DARIUSZ TOMASZ BRODZKI, 75111606252				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	MONIKA BRODZKA, 77050401761				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	<p>UMOWA SPRZEDAŻY, 3824/2009, 2009-11-02, GRAŻYNA POPIŁKO, SIERPC; 54-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./PL1P/00013424/09/001, 2009-11-09 12:55:42, 2009-11-16-11.33.11.225260, NIE, 54-56 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / KOMO / 14836 / 21 - 2021-01-29, 11:56:59**
 - 1.1 **DZ. KW. / PL1P / 977 / 21 / 1 - 2021-01-29, 12:08:36 - WYKREŚLENIE WSZCĘCIA EGZEKUCJI**
2. **DZ. KW. / PL1P / 2133 / 21 / 1 - 2021-02-22, 11:07:09 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		18
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1138/19		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
18	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 1138/19, 2019-09-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PŁOCKU MARIA RUDNICKA; 226 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1P/00013944/19/001, 2019-09-09 12:49:00, 2019-12-09-12.10.13.332432, NIE, 223-224 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		37058,38 (TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT OSIEM 38/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT	
Inne informacje		UMOWA Z DNIA 23.10.2009R NR 06102051700000129600169094		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZEDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 1 WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 01629826300000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		185280,00 (STO OSIEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE OSIEMDZIESIĄT) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 ODSETKI	
Inne informacje		UMOWA Z DNIA 23.10.2009R NR 06102051700000129600169094		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZEDNOŚCI BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ 1 WE WŁOCŁAWKU, WŁOCŁAWEK, 01629826300000	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		719704,00 (SIEDEMSET DZIEWIĘTNĄSCIE TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 SPŁATA KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK ORAZ PROWIZJI I OPŁAT, UMOWA KREDYTU NR 2011/558006/073 Z DNIA 27.05.2011 R.	
Inne informacje				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA II ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU, WARSZAWA, 00001020500000	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		170300,00 (STO SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY TRZYSTA) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ROSZCZENIE O ZAPŁATĘ, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA POSTANOWIENIEM SĄDU W PRZEDMIOCIE UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA POWÓDZTWA	
Inne informacje				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	CLIMA HIT SPÓŁKA JAWNA KAWIECKI, MIGDALSKI, PŁOCK, 61021334700000	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		17

Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		94791,57 (DZIEWIĘCDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET DZIEWIĘCDZIESIĄT JEDEN 57/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	Z TYTUŁU ZRYCZAŁTOWANEGO PODATKU DOCHODOWEGO OD PRZYCHODÓW Z INNYCH ŹRÓDEŁ, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU, PŁOCK, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	UMOWA SPRZEDAŻY , 3824/2009, 2009-11-02, GRAŻYNA POPIŁKO, SIERPC; 54-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1P/00013424/09/002, 2009-11-09 12:55:42, 2009-11-16-11.33.11.225260, NIE, 54-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	UMOWA SPRZEDAŻY , 3824/2009, 2009-11-02, GRAŻYNA POPIŁKO, SIERPC; 54-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1P/00013424/09/003, 2009-11-09 12:55:42, 2009-11-16-11.33.11.225260, NIE, 54-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
	OŚWIADCZENIE BANKU , 2011-05-27, BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA II ODDZIAŁ WE WŁOCŁAWKU; 111 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1P/00006715/11/001, 2011-06-15 10:20:16, 2011-09-16-11.09.05.387280, NIE, 81-82 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	POSTANOWIENIE W SPRAWIE O ZAPŁATĘ W PRZEDMIOCIE UDZIELENIA ZABEZPIECZENIA POWÓDZTWA , I CO 115/14, 2014-07-18, SĄD OKRĘGOWY W PŁOCKU I WYDZIAŁ CYWILNY, PŁOCK; 131 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1P/00008002/14/001, 2014-08-14 10:11:18, 2014-10-02-14.06.03.315286, NIE, 126-130, 143-144 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
17	DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY , 1419-SEW.723.1022.2019, 2019-03-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PŁOCKU; 220 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PL1P/00002356/19/001, 2019-03-06 11:22:00, 2019-03-29-11.02.47.496912, NIE, 217-218 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Odpis z ewidencji gruntów

województwo : mazowieckie

powiat: M. Płock

gmina: M. Płock

miejsowość: M. Płock

jednostka ewidencyjna: M. Płock

obręb: 0016 – Ciechomice

grunty:

nr działki: 906

identyfikator działki: 146201_1.0016.906

jednostka rejestrowa: G582

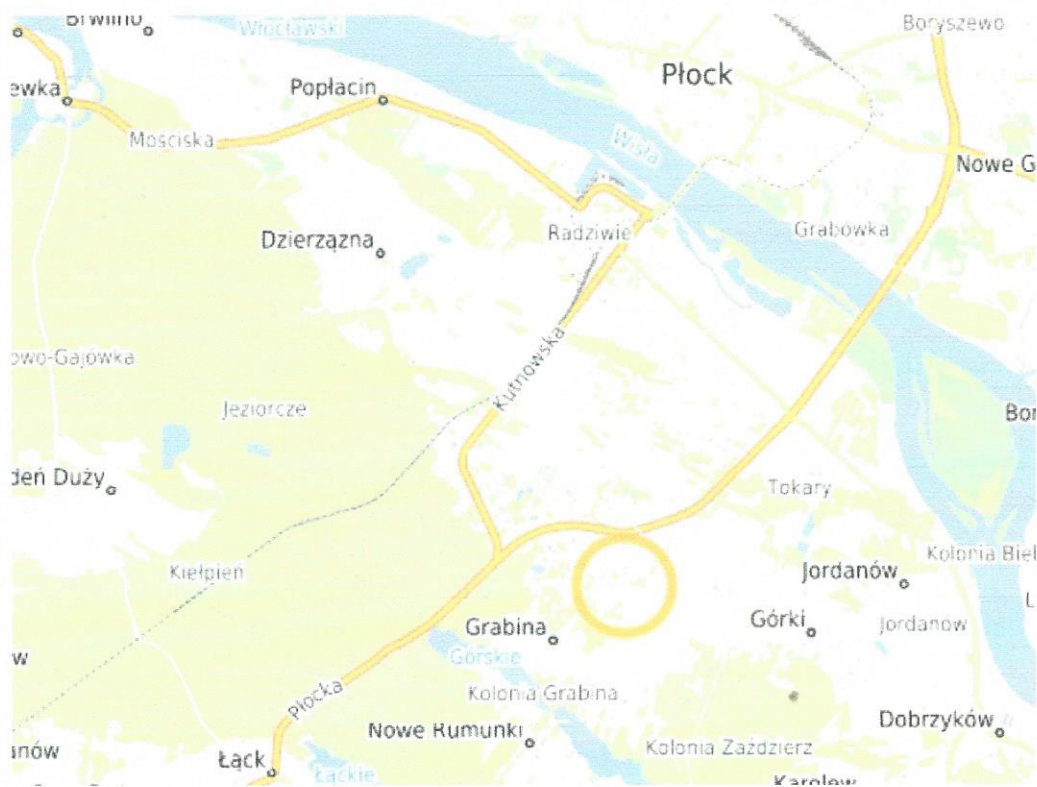
adres: ul. Janówek 18A

powierzchnia działki: 0,1374 ha (B, W-RVI)



Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska

Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675



Operat szacunkowy określenia szacunkowej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodinnym położonej w Płocku przy ul. Janówek 18A, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 906
 Zleceniodawca: Syndyk masy upadłości Dariusza Brodzkiego Tomasz Kaczorowski
 Data sporządzenia operatu: 22.03.2021 r.
 Autor operatu: mgr inż. Małgorzata Kroczevska
 Rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 1675

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena nieruchomości Małgorzata
Kroczevska**

09-470 Białobrzegi, Białobrzaska 24

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009997

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: 17/01/2021 - 16/01/2022

na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 848.00 PLN

Lidia Machalska

Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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