

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM
PRZY ULICY LUDWIKOWSKIEJ 93, DZIAŁKA GRUNTU
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 393 O POWIERZCHNI 0,0590 HA
W OBRĘBIE 0020, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00034648/0**



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygnatura akt: XIV GUp 500/21



Data opracowania: 22 kwietnia 2024 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM PRZY ULICY LUDWIKOWSKIEJ
93, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 393 O POWIERZCHNI 0,0590
HA W OBRĘBIE 0020, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00034648/0**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ludwikowskiej 93, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 393 o powierzchni 0,0590 ha w obrębie 0020.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ludwikowskiej 93, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 393 o powierzchni 0,0590 ha w obrębie 0020 oraz prawo własności zabudowań na niej posadowionych należące obecnie do Krzysztofa Ciacha, a przed darowizną do upadłego Dariusza Ciacha¹;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Dariusza Ciacha, pana Huberta Sidowskiego.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ludwikowskiej 93, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 393 o powierzchni 0,0590 ha w obrębie 0020, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, według stanu na datę darowizny (16.05.2016 r.), w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

$W_R = 65\,300\text{ zł}$

słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych

¹ Według postanowienia z dnia 10.03.2023 r. wydanego w sprawie XIV GUp 500/21 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych przedstawionego wraz ze zleceniem przez syndyka masy upadłości Dariusza Ciacha, p. Huberta Sidowskiego, Krzysztof Ciach został prawnie zobowiązany do wydania syndykowi przedmiotowej nieruchomości.

5. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ludwikowskiej 93, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 393 o powierzchni 0,0590 ha w obrębie 0020, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, według stanu na datę wyceny (18.04.2024 r.), w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:*

W_R = 100 300 zł

słownie: sto tysięcy trzysta złotych

6. *Daty istotne dla procesu oszacowania:*

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	22 kwietnia 2024 roku
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	na datę darowizny: 16 maja 2016 roku ² na datę wyceny: 18 kwietnia 2024 roku
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	na datę darowizny: 16 maja 2016 roku ³ na datę wyceny: 13 marca 2024 roku
<i>Data oględzin</i>	13 marca 2024 roku

6. **Autor operatu:** rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



² Data darowizny. Dariusz Ciach darował przedmiotową nieruchomość swojemu synowi Krzysztofowi Ciachowi.

³ Data darowizny.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne	5
3.3 Podstawy metodyczne	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Uwarunkowania planistyczne	10
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	11
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
6.1 Wybór metodologii wyceny	17
6.2 Sposób wyceny	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	23
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	31
8.1 Określenie trendu czasowego	31
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej – stan na 2016 rok	32
8.3 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej – stan na 2024 rok	34
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	37
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	37

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 14 marca 2024 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 393, obręb 0020, ulica Ludwikowska 93, miasto Tomaszów Mazowiecki, powiat tomaszowski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0590 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1T/00034648/0.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ludwikowskiej 93, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 393 o powierzchni 0,0590 ha w obrębie 0020 oraz prawo własności zabudowań na niej posadowionych należące obecnie do Krzysztofa Ciacha, a przed darowizną do upadłego Dariusza Ciacha⁴;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Dariusza Ciacha, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Złączenie z dnia 27 lutego 2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Dariusza Ciacha, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254).

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obowiązujące w dniu wyceny, w tym:

⁴ Według postanowienia z dnia 10.03.2023 r. wydanego w sprawie XIV GUp 500/21 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych przedstawionego wraz ze zleceniem przez syndyka masy upadłości Dariusza Ciacha, p. Huberta Sidowskiego, Krzysztof Ciach został prawnie zobowiązany do wydania syndykowi przedmiotowej nieruchomości.

- Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 13 marca 2024 roku.
2. Uchwała nr LI/445/2009 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 14 marca 2024 roku (w zakresie danych dotyczących danych osobowych właściciela stan zgodny ze stanem na datę darowizny).
4. Badanie księgi wieczystej nr PT1T/00034648/0 według stanu na dzień oględzin i na datę darowizny w dniu 13 marca 2024 roku.
5. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://pl.wikipedia.org/>;
<https://mapy.geoportal.gov.pl/https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>;
<https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net/>
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Operat sporządzono w dniu	22 kwietnia 2024 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	na datę darowizny: 16 maja 2016 roku ⁵ na datę wyceny: 18 kwietnia 2024 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	na datę darowizny: 16 maja 2016 roku ⁶ na datę wyceny: 13 marca 2024 roku
Data oględzin	13 marca 2024 roku

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- Księga wieczysta nr PT1T/00034648/0 (stan na datę wyceny):

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 393

Położenie: województwo piotrkowskie, miejscowość Tomaszów Mazowiecki

Ulica: Ludwikowska 93

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana

⁵ Data darowizny. Dariusz Ciach darował przedmiotową nieruchomość swojemu synowi Krzysztofowi Ciachowi.

⁶ Data darowizny.

Obszar całej nieruchomości: 0,0590 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

1. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.

Prawo przejazdu i przechodu polegające na nieodpłatnym korzystaniu przez każdorazowego właściciela działki nr 57/5 z pasa ziemi o szerokości czterech (4) metrów wzdłuż granicy z działką nr 393, 57/1, 57/3, 57/4 na działce nr 394, dla której urządzona jest księga wieczysta nr 32051.

Numer księgi wieczystej nieruchomości obciążonej: PT1T/00066603/6

Kolejny numer wpisu w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej: 2

Zmiana nr 1: Dodano nieruchomości powiązane w związku z odłączeniem do wskazanych ksiąg wieczystych działek nr 394/6 oraz 394/1.

Zmiana nr 2: Dodano nieruchomości powiązaną w związku z odłączeniem do wskazanej księgi wieczystej działki nr 394/3.

Zmiana nr 3: Dodano nieruchomości powiązane w związku z odłączeniem do wskazanej księgi wieczystej działki nr 394/15.

Zmiana nr 4: Dodano nieruchomości powiązane w związku z odłączeniem do wskazanej księgi wieczystej działki nr 394/21.

Zmiana nr 5: W związku z wykreśleniem służebności gruntowej z działu III księgi wieczystej PT1T/32051/4, PT1T/66602/3, PT1T/68214/6, PT1T/66791/0 wykreślono wyżej wymienione księgi współobciążone.

Zmiana nr 6: W związku z wykreśleniem służebności gruntowej z działu III księgi wieczystej PT1T/66512/1, PT1T/68214/6 wykreślono wyżej wymienione księgi współobciążone.

2. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.

Prawo przejazdu i przechodu przez działkę nr 58/25 ustanowione na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 57/5.

Numer księgi wieczystej nieruchomości obciążonej: PT1T/00066604/3

Kolejny numer wpisu w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej: 4

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Krzysztofowi Pawłowi Ciachowi (s. Dariusza i Sylwii), który nabył to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 6294/2016, z dnia 2016-05-16.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Inny wpis.

Czyni się wzmiankę o wszczęciu egzekucji należności pieniężnej z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim Michała Ratuszniaka z wniosku wierzyciela: RAV sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie przeciwko dłużnikowi: Dariusz Ciach (sygn. Km 140/16).

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 38 108,00 (trzydzieści osiem tysięcy sto osiem) zł tytułem należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne za okres od 2017-05 do 2017-09, ubezpieczenie zdrowotne za okres od 2017-07 do 2017-09, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 2017-07 do 2017-09, decyzja – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z siedzibą w Warszawie jako osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 162 762,18 (sto sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt dwa 18/100) zł tytułem zabezpieczenia spłaty zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenia zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 07/2020 do 07/2021 wraz z odsetkami, kosztami egzekucyjnymi i kosztami upomnienia – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddziału w Tomaszowie Mazowieckim z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim jako osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa.

- **Księga wieczysta nr PT1T/00034648/0 (stan na datę darowizny tj. 16.05.2016 r.):**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 393

Położenie: województwo piotrkowskie, miejscowość Tomaszów Mazowiecki

Ulica: Ludwikowska 93

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,0590 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

3. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. Prawo przejazdu i przechodu polegające na nieodpłatnym korzystaniu przez każdorazowego właściciela działki nr 57/5 z pasa ziemi o szerokości czterech (4) metrów wzdłuż granicy z działką nr 393, 57/1, 57/3, 57/4 na działce nr 394, dla której urządzona jest księga wieczysta nr 32051.

Numer księgi wieczystej nieruchomości obciążonej: PT1T/00066603/6

Kolejny numer wpisu w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej: 2

Zmiana nr 1: Dodano nieruchomości powiązane w związku z odłączeniem do wskazanych ksiąg wieczystych działek nr 394/6 oraz 394/1.

Zmiana nr 2: Dodano nieruchomość powiązaną w związku z odłączeniem do wskazanej księgi wieczystej działki nr 394/3.

Zmiana nr 3: Dodano nieruchomości powiązane w związku z odłączeniem do wskazanej księgi wieczystej działki nr 394/15.

Zmiana nr 4: Dodano nieruchomości powiązane w związku z odłączeniem do wskazanej księgi wieczystej działki nr 394/21.

Zmiana nr 5: W związku z wykreśleniem służebności gruntowej z działu III księgi wieczystej PT1T/32051/4, PT1T/66602/3, PT1T/68214/6, PT1T/66791/0 wykreślono wyżej wymienione księgi współobciążone.

Zmiana nr 6: W związku z wykreśleniem służebności gruntowej z działu III księgi wieczystej PT1T/66512/1, PT1T/68214/6 wykreślono wyżej wymienione księgi współobciążone.

4. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.

Prawo przejazdu i przechodu przez działkę nr 58/25 ustanowione na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 57/5.

Numer księgi wieczystej nieruchomości obciążonej: PT1T/00066604/3

Kolejny numer wpisu w księdze wieczystej nieruchomości obciążonej: 4

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Dariuszowi Ciachowi (s. Tadeusza i Alicji), który nabył to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. 10715/2013, z dnia 2013-09-18.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- Według ewidencji gruntów (w zakresie niedotyczącym danych osobowych właściciela stan również na datę darowizny):

Własność nieruchomości gruntowej w całości: Krzysztof Ciach.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
393	Tomaszów Maz., Ludwikowska 93	grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,0590	0,0590	KW 34648 rep. A 6294/16

393

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 14 marca 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 402 o powierzchni 0,0590 ha położonej w obrębie 0020 w gminie miejskiej Tomaszów Mazowiecki przy ulicy Ludwikowskiej 93 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 101601_1.0020.109_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 72 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

393

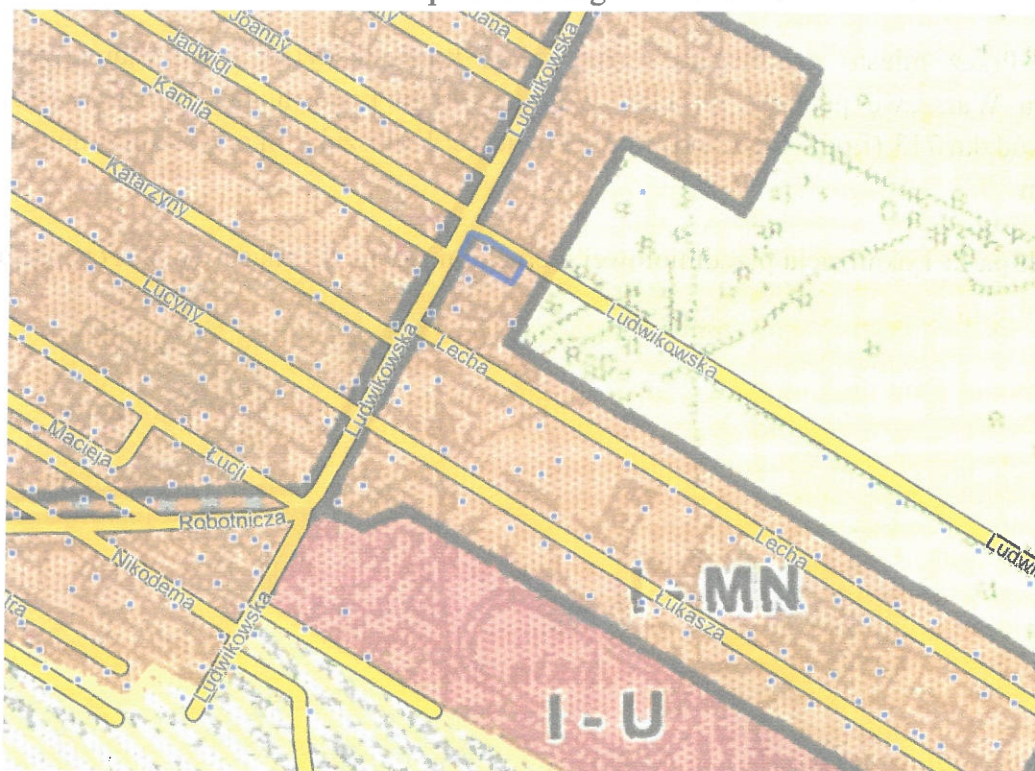
Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 14 marca 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 402 o powierzchni 0,0590 ha położonej w obrębie 0020 w gminie miejskiej Tomaszów Mazowiecki przy ulicy Ludwikowskiej 93 znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 101601_1.0020.110_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 33 m². Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.

Uwaga: Wykazane budynki nie istnieją.

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy miejskiej Tomaszów Mazowiecki nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania i na okres analizy jest Uchwała nr LI/445/2009 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższy stan rzeczy (mimo obowiązujących innych przepisów) jest tożsamy dla stanu obecnego i na datę darowizny.

Mapa 1: Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net/>

„Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

W ramach wydzielonej strefy polityki przestrzennej wyodrębnia się tereny o następujących podstawowych typach zagospodarowania przestrzennego:

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Dla nowych terenów określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpić powinno na etapie opracowania planu miejscowego. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym i atrialnym. Zabudowa niska. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%. Działania inwestycyjne na działkach niezabudowanych muszą być zgodne z zasadami kontekstu urbanistyczno-architektonicznego i nawiązywać w szczególności do gabarytów, rodzajów dachów, linii zabudowy, procentu zieleni itp. Obowiązuje zasada nawiązania do charakteru przeważającej zabudowy w danym zespole urbanistycznym, w drugiej kolejności do bezpośredniego sąsiedztwa. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej w szczególności w sąsiedztwie terenów zieleni.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

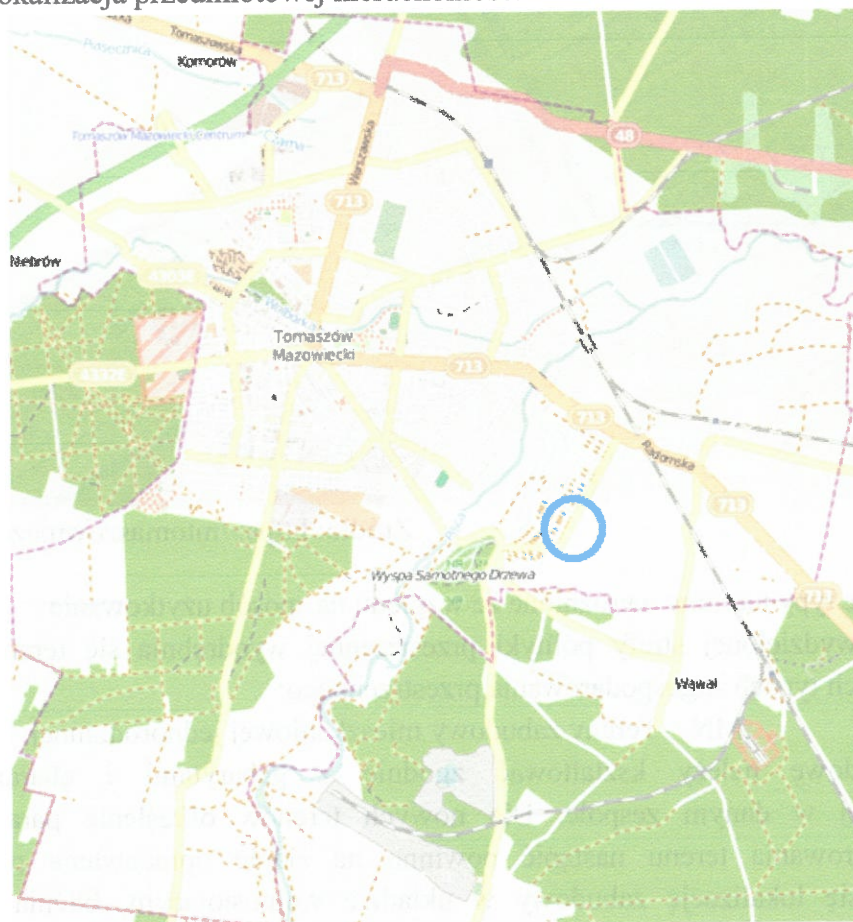
Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Tomaszów Mazowiecki położony jest w centralnej części Polski, jest czwartym pod względem liczby ludności miastem województwa łódzkiego. Miasto położone jest na styku trzech krain historyczno-kulturowych: ziemiach sieradzkiej, łęczyckiej i sandomierskiej, przez miasto przepływa pięć rzek: Pilica, Wolbórka, Czarna-Bielina, Piasecznica oraz Lubochenka. Tomaszów

Mazowiecki stanowi rdzeń Obszaru Funkcjonalnego Doliny Rzeki Pilicy. W tym mieście mieszka około 58 tysięcy osób. Zajmuje powierzchnię 41,3 km².

Przez miasto przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: międzynarodowa droga E-67 łącząca Warszawę poprzez Wrocław z Pragą, droga krajowa 48 (Tomaszów–Radom), droga wojewódzka 713 (Łódź–Opoczno) i linie kolejowe: Koluszki – Skarżysko-Kamienna i Koluszki – Radom.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle miasta Tomaszów Mazowiecki.



Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Plik:Tomaszów_Mazowiecki_location_map.png

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest na osiedlu Ludwików. To południowo-wschodnia część Tomaszowa Mazowieckiego, położona na prawym brzegu rzeki Pilicy. Leży pomiędzy rzeką Pilicą a torami kolejowymi relacji Łódź Kaliska–Dębica. Wieś Ludwików włączono w granice miasta w 1977 roku. Jest to osiedle zdominowane przez jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Od 1962 roku na Ludwikowie istnieje Szkoła Podstawowa (obecnie SP nr 7), a od 1977 roku również przedszkole. Istnieje też kościół rzymskokatolicki parafii Matki Bożej Nieustającej Pomocy. Dzielnica posiada jednostkę Ochotniczej Straży Pożarnej (przy ulicy Łukasza). Na terenie Ludwikowa znajduje się kopalnia odkrywkowa, gdzie eksploatowane są piaski formierskie i budowlane. W południowo-zachodniej części dzielnicy znajdują się wywierzyska krasowe – Niebieskie Źródła, objęte ochroną unijnego programu Natura 2000. Powyższy stan rzeczy jest tożsamy dla stanu obecnego i na datę darowizny.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, kościół, placówki edukacyjne, punkty usługowo-handlowe i tereny zielone (blisko znajduje się rzeka Pilica oraz rezerwat przyrody „Niebieskie Źródła”). W promieniu około 0,5 km znajduje się także kopalnia kruszywa. Około 1,1 km w linii prostej dzieli przedmiot wyceny od torów kolejowych. Powyższy stan rzeczy jest tożsamy dla stanu obecnego i na datę darowizny.

Mapa 3: Otoczenie nieruchomości – 2016 rok.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Mapa 4: Otoczenie nieruchomości – 2024 rok.



Źródło: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>

Przedmiot wyceny składa się z 1 działki ewidencyjnej o numerze 393 o powierzchni 0,0590 ha. Ma kształt zbliżony do prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 5.

Mapa 5: Granice i wymiary przedmiotu wyceny.



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

Teren przedmiotowej nieruchomości jest ogrodzony w dużej mierze płotem betonowym, ale także siatką. Teren jest płaski, uporządkowany, nieutwardzony, częściowo porośnięty nasadzeniami ozdobnymi od strony ulicy Ludwikowskiej. Powyższy stan rzeczy jest tożsamy dla stanu obecnego i na datę darowizny – według oświadczenia właściciela drewniany budynek mieszkalny widoczny na ortofotomapach z 2013 roku w momencie zawarcia umowy darowizny już nie istniał, na ortofotomapach z 2016 i 2018 roku ten budynek nie jest widoczny. Na działce zlokalizowana jest drewniana altanka.

Mapa 6: Zagospodarowanie terenu nieruchomości – 2016 rok.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Mapa 7: Zagospodarowanie terenu nieruchomości – 2024 rok.



Źródło: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>

Zdjęcia 1-3: Zagospodarowanie terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, wody, gazu kanalizacji z sieci będących w ulicy. Na terenie działki znajduje się też studnia. Powyższy stan rzeczy jest tożsamy dla stanu obecnego i na datę darowizny.

Mapa 8: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



Źródło: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>

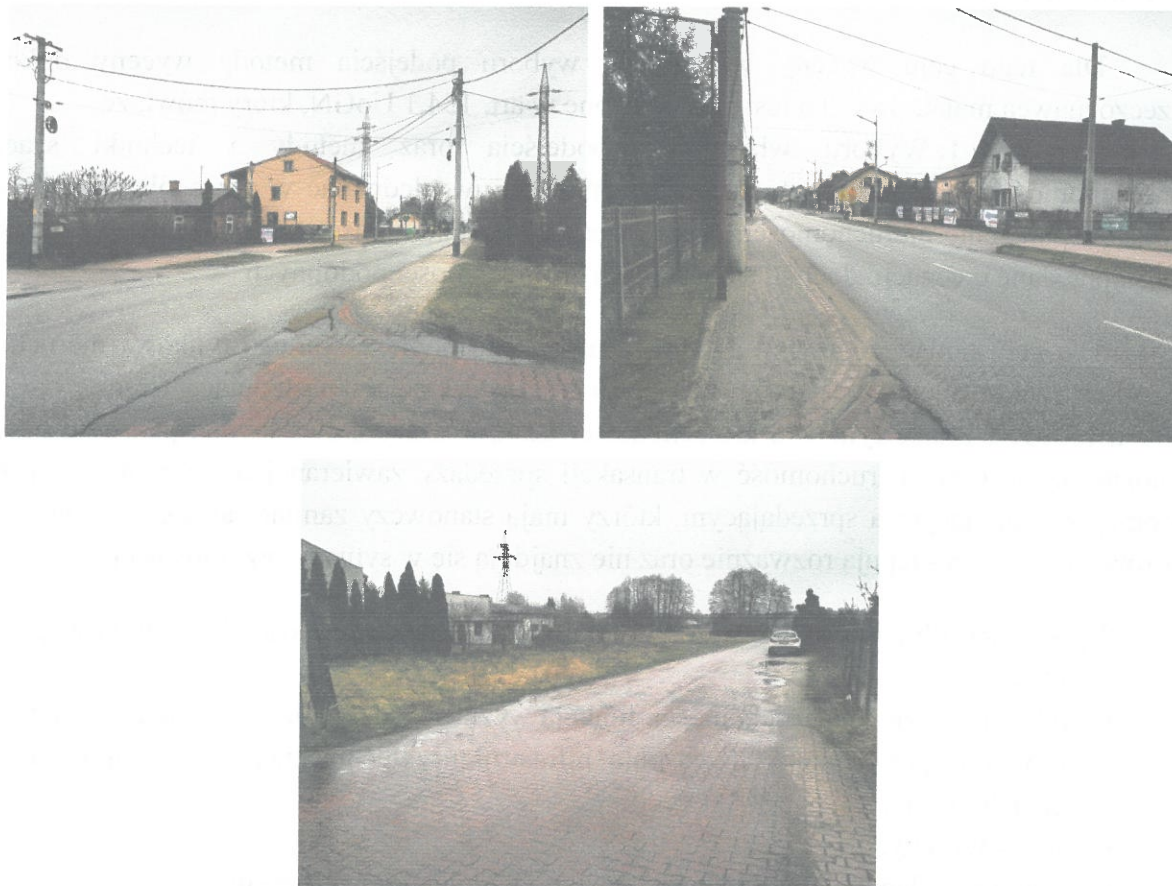
Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada typowy jak dla terenów miejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. Zapewnione jest ono w dużej mierze na osiedlu Ludwików – najbliższe w promieniu około 150 m. Powyższy stan rzeczy jest tożsamy dla stanu obecnego i na datę darowizny.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej od strony północno-zachodniej. Od strony północno-wschodniej nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej kostką betonową. Powyższy stan rzeczy jest tożsamy dla stanu obecnego i na datę darowizny.

Zdjęcia 4-6: Dojazd do nieruchomości i jej bezpośrednie otoczenie.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan

otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI⁷, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

⁷ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Wedle zlecenia otrzymanego od syndyka masy upadłościowej wycenę należało wykonać na datę darowizny z 2016 roku i datę obecną, czyli 2024 rok – w dalszej części operatu szacunkowo skrótowo rzeczoznawca posłużył się tylko latami do określania, do którego stanu się odnosi. Stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości nie uległ zmianie, czyli de facto stan, na który określono wartość jest taki sam w obu datach. Należy mieć na uwadze, iż poniższe rozbieżności w występowaniu i definiowaniu cech wynikają wprost z §6 RWN:

„§6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.”

Do porównań w obu przypadkach przyjęte zostały nieruchomości niezabudowane przewidziane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z lokalizacji porównywalnych i o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości na datę darowizny (16.05.2016 r.) były następujące:

- uwarunkowania planistyczne,
- dojazd,
- warunki użytkowe terenu,
- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia gruntu.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- dostępność mediów (min. do 3 z 4 istniejących w drodze lub sąsiedztwie sieci uzbrojenia: woda, prąd, gaz, kanalizacja),
- przeznaczenie terenu w dokumentach planistycznych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)

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

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości na datę obecną (18.04.2024 r.) są następujące:

- dostępność mediów,
- uwarunkowania planistyczne,
- dojazd,
- warunki użytkowe terenu,
- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia gruntu.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- przeznaczenie terenu w dokumentach planistycznych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami na 2016 rok prezentuje tabela nr 1, zaś na 2024 rok – tabela nr 2.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany – 2016 rok.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana w centrum miasta (osiedle Karpaty). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zaplecze usług bytowych.
Korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana na wschodzie miasta (osiedle Ludwików). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rzeka Pilica.
Średnie	Nieruchomość jest zlokalizowana na wschodzie miasta (osiedle Białobrzegi lub Borkowizna). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rzeka Pilica, do 300 m od torów kolejowych
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 801-1100 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 500-800 m ² .
Uwarunkowania planistyczne	
Bez ograniczeń	Uwarunkowania planistyczne nieruchomości są zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie ma ograniczeń planistycznych w postaci ochrony konserwatorskiej lub formy ochrony przyrody.
Z ograniczeniami	Uwarunkowania planistyczne nieruchomości są zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Występują ograniczenia planistyczne w postaci ochrony konserwatorskiej lub formy ochrony przyrody.
Dojazd	
Bardzo dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej.
Średni	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Teren ma regularny kształt (prostokąt, kwadrat). Jest płaski, w całości ogrodzony, utwardzony, uporządkowany, nieporośnięty (opcjonalnie z nasadzeniami ozdobnymi). Maksymalnie 2 z cech stanu „dobre” jest niespełnione.
Średnie	3 lub więcej z cech stanu „dobre” są niespełnione.

Tabela 2: Cechy różnicujące i ich stany – 2024 rok.

Lokalizacja i otoczenie	
Korzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana na wschodzie miasta (osiedle Ludwików). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rzeka Pilica.
Średnie	Nieruchomość jest zlokalizowana na wschodzie miasta (osiedle Białobrzegi lub Borkowizna). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rzeka Pilica, do 500 m od torów kolejowych.
Niekorzystne	Nieruchomość jest zlokalizowana na północy miasta (osiedle Kaczka). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przemysłowa i las.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 651-1000 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 400-650 m ² .
Uwarunkowania planistyczne	
Określone	Uwarunkowania planistyczne nieruchomości są zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Nieokreślone	Uwarunkowania planistyczne nieruchomości są zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Dojazd	
Dostateczny	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej.
Słaby	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Teren ma regularny kształt (prostokąt, kwadrat). Jest płaski, w całości ogrodzony, utwardzony, uporządkowany, nieporośnięty (opcjonalnie z nasadzeniami ozdobnymi). Nie ma ograniczeń w postaci naniesień na gruncie i/lub powietrznych sieci przesyłowych utrudniających zagospodarowanie terenu. Maksymalnie 2 z cech stanu „dobre” jest niespełnione.
Średnie	3 lub więcej z cech stanu „dobre” są niespełnione.
Dostępność mediów	
Dopuszczająca	Nieruchomość ma dostęp do min. 1 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejącego przyłącza: woda, prąd, gaz, kanalizacja. W ciągu drogi i/lub sąsiedztwie dostęp do jeszcze min. 1 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejącej sieci przesyłowej: woda, prąd, gaz, kanalizacja.

Słaba	Nieruchomość nie ma dostępu do mediów w postaci istniejącego przyłącza. W ciągu drogi i/lub sąsiedztwie dostęp do jeszcze min. 3 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejącej sieci przesyłowej: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
-------	---

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY NIEZABUDOWANE

Segment rynku (2016 i 2024 rok):	Nieruchomości gruntowe niezabudowane, dla których przewidziana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z terenu miasta Tomaszów Mazowiecki.
Okres badania cen transakcyjnych:	Ogólnie analizowano transakcje z ostatnich 2 lat, zwracając szczególną uwagę na te zawarte w jak najkrótszym czasie od daty wyceny. W przypadku wyceny na 2016 rok ze względu na dużą podaż transakcji skupiono się na transakcjach zawartych w odstępie 1 roku od daty darowizny (od maja 2015 roku).
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, które zostały zanotowane w okresach analiz. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała dodatni trend zmiany cen w obu przypadkach, co bardziej szczegółowo opisano w punkcie 8.1 niniejszego operatu szacunkowego.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób finansowania:	Przeważnie gotówka.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Umiarkowana.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):	Tomaszów Mazowiecki, będąc stolicą powiatu, jest atrakcyjnym wyborem, jeśli chodzi o komfort zamieszkania. W mieście powiatowym zapewnione jest kompleksowo i w bliskiej odległości zaplecze usług bytowych. Faktem jest, że zabudowa jednorodzinna dominuje przede wszystkim na obrzeżach, ze względu na podaż gruntów, dzięki czemu powstają później domy otoczone pożądaną zielenią. Na cenę gruntu dopuszczającego zabudowę mieszkaniową jednorodziną w Tomaszowie Mazowieckim wpływają takie czynniki, jak np. położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), warunki użytkowe terenu (determinujące jak szybko lub przy jakich dodatkowych nakładach można by zacząć proces budowlany), stan okolicznej zabudowy (stare, nowe budownictwo), wielkość działki (dająca możliwość postawienia budynku o określonych parametrach). Biorąc pod uwagę powyższe oferty sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na tomaszowskim rynku charakteryzuje

	więc duża rozbieżność cenowa.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku (miasto Tomaszów Mazowiecki) istnieje stabilny poziom obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o powierzchni działek poniżej 1100 m ² . Dla lokalnego rynku dużo mniejszy obrót zaobserwowano wśród gruntów o powierzchni powyżej 1500 m ² . Zauważalnie większa podaż występowała w 2016 roku.
Ceny transakcyjne:	2016 rok: 40-200 zł/m ² 2024 rok: 43-350 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących (2016 rok):	Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając – są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku. Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są uwarunkowania planistyczne, dojazd, warunki użytkowe terenu, lokalizacja i otoczenie, powierzchnia gruntu, forma władania, dostępność mediów, przeznaczenie terenu w dokumentach planistycznych i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak: forma władania, dostępność mediów, przeznaczenie terenu w dokumentach planistycznych. Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że wówczas był rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż

	popytu na te nieruchomości, więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy „lokalizacja” jest inny niż stan cechy „otoczenie”. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy „lokalizacja i otoczenie” wyniósł 30%. Z analizy rynku wynika również, że nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane dalej od centrum miasta i w problematycznym otoczeniu nie cieszą tak się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu wynoszące 30% rozstępu przedziału cen. Nabywca ocenia je w odniesieniu do zamierzeń wobec przedmiotu kupna. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Z kolei 20% wyniósł wpływ na dojazd do nieruchomości. Za najbardziej pożądaną uznaje się bowiem bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej, a wręcz jest to poszukiwany stan cechy w większych miastach. Ostatnią cechą wziętą pod uwagę są uwarunkowania planistyczne. Proces budowlany przebiega sprawniej, gdy nie występują ograniczenia planistyczne. Uwarunkowania planistyczne wynoszą 10% rozstępu przedziału cen. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
Zachowania kupujących (2024 rok):	Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając – są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie

i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.

Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są dostępność mediów, uwarunkowania planistyczne, dojazd, warunki użytkowe terenu, lokalizacja i otoczenie, powierzchnia gruntu, forma władania, dostępność mediów, przeznaczenie terenu w dokumentach planistycznych i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak: forma władania, przeznaczenie terenu w dokumentach planistycznych.

Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości, więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy „lokalizacja” jest inny niż stan cechy „otoczenie”. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównawczych, wpływ cechy „lokalizacja i otoczenie” wyniósł 25%. Z analizy rynku wynika również, że nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane dalej od centrum miasta i w problematycznym otoczeniu nie cieszą tak się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu wynoszące 30% rozstępu przedziału cen. Nabywca ocenia je w odniesieniu do zamierzeń wobec przedmiotu kupna. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Z kolei 15% wyniósł wpływ na dojazd do nieruchomości. Za

	najbardziej pożądanym uznaje się bowiem bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej, a wręcz jest to poszukiwany stan cechy w większych miastach. Taki sam wpływ na cenę ma dostępność mediów, czyli na poziomie 10%. Kupując grunt z założeniem jego zabudowy, kupującego interesuje uzbrojenie, bowiem skraca to później proces realizacji inwestycji. Ostatnią cechą wziętą pod uwagę są uwarunkowania planistyczne. Warto, aby teren nieruchomości był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, bowiem wtedy zasady zagospodarowania gruntu są z góry jasne i także przyspieszają proces budowy. Uwarunkowania planistyczne wynoszą 10% rozstępu przedziału cen. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
--	--

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni do 1100 m² zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (miasto Tomaszów Mazowiecki) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 3 (dla roku 2016) i w tabeli nr 4 (dla roku 2024).

Tabela 3: Ceny transakcyjne niezabudowanych nieruchomości podobnych – 2016 rok.

Lp.	Data transakcji	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Cena łączna skorygowana [zł]	Cena jednostkowa skorygowana [zł/m ²]	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki użytkowe terenu	Uwarunkowania planistyczne	Lokalizacja i otoczenie
1.	29.06.2015	70 000,00	66,67	71,50	75 071,83	17	1050	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd, kanalizacja	kształt prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieutwardzony, porośnięty, uporządkowany	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dodatkowo: OChK "Spalsko-Sulejowski"	zlokalizowana na osiedlu Borkowizna, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezabudowane, ok. 150 m od torów kolejowych
2.	19.01.2016	42 000,00	70,23	73,26	43 809,65	19	598	bezpośredni, utwardzony jumbami	woda, prąd, kanalizacja	kształt prostokąta, częściowo ogrodzony, płaski, nieutwardzony, nieporośnięty, uporządkowany	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zlokalizowana na osiedlu Białobrzegi, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pola i las, ok. 150 m do torów kolejowych
3.	12.02.2016	60 000,00	89,42	92,68	62 189,58	21	671	bezpośredni, gruntowy	woda, prąd, gaz, kanalizacja	kształt kwadratu, ogrodzony, płaski, nieutwardzony, nieporośnięty, uporządkowany	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dodatkowo: główny zbiornik wód podziemnych "OWO"	zlokalizowana na osiedlu Ludwików, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pola i las
4.	01.09.2015	85 000,00	100,00	106,34	90 392,82	7	850	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd, gaz, kanalizacja	kształt prostokąta, ogrodzony, płaski, nieutwardzony, porośnięty, uporządkowany	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, średniejśka, wielorodzinna, dodatkowo: ochrona konserwatorska historycznych układów przestrzennych "B"	zlokalizowana na osiedlu Karpaty, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaplecze usług bytowych, tuż przy DW 713

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Tomaszów Mazowiecki, ul. Ludwikowska 93.
dz. 393, obręb 0020

5.	26.01.2016	1 10 000,00	110,00	114,54	114 542,96	21	1000	bepośredni, gruntowy	woda, prąd, gaz, kanalizacja	kształt prostokąta, ogrodzony, płaski, nieutwardzony, nieporośnięty, uporządkowany	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dodatkowo: główny zbiornik wód podziemnych "OWO"	zlokalizowana na osiedlu Ludwików, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pola i las
----	------------	-------------	--------	--------	------------	----	------	-------------------------	------------------------------------	--	---	---

C_{min} - ☐

C_{max} - ☐

Tabela 4: Ceny transakcyjne niezabudowanych nieruchomości podobnych – 2024 rok.

Lp.	Data transakcji	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Cena łączna skorygowana [zł]	Cena jednostkowa skorygowana [zł/m ²]	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki użytkowe terenu	Uwarunkowania planistyczne	Lokalizacja i otoczenie
1.	30.08.2022	61 875,00	103,13	69 079,98	115,13	19	600	bezpośredni, utwardzony jumbami	brak; w drodze woda, prąd, kanalizacja	kształt prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieutwardzony, porośnięty	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i las, ok. 350 m od torów kolejowych, zlokalizowana na osiedlu Białobrzegi
2.	13.09.2023	100 000,00	111,11	105 476,77	117,20	15	900	bezpośredni, gruntowy	woda, w drodze prąd	kształt prostokąta, częściowo ogrodzony, płaski, nieutwardzony, nieporośnięty	MPZP: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa	w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, ok. 300 m od torów kolejowych, zlokalizowana na osiedlu Borkowizna
3.	05.09.2022	97 800,00	117,41	107 829,96	129,45	1	833	bezpośredni, utwardzony jumbami	brak; w drodze woda, prąd, kanalizacja	przez działkę przebiega sieć elektroenergetyczna, kształt prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieutwardzony, porośnięty	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, las i zakłady produkcyjne, zlokalizowana na północy miasta na osiedlu Kaczka
4.	29.12.2023	142 870,00	189,23	145 992,03	193,37	21	755	bezpośredni, gruntowy	brak; w drodze prąd i gaz, nieco dalej woda	kształt prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieutwardzony, nieporośnięty	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dodatkowo: główny zbiornik wód powierzchniowych OWO	w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w promieniu 350 m wody powierzchniowe (rzeka Pilica), zlokalizowana na osiedlu Ludwików

C_{min} - ☐

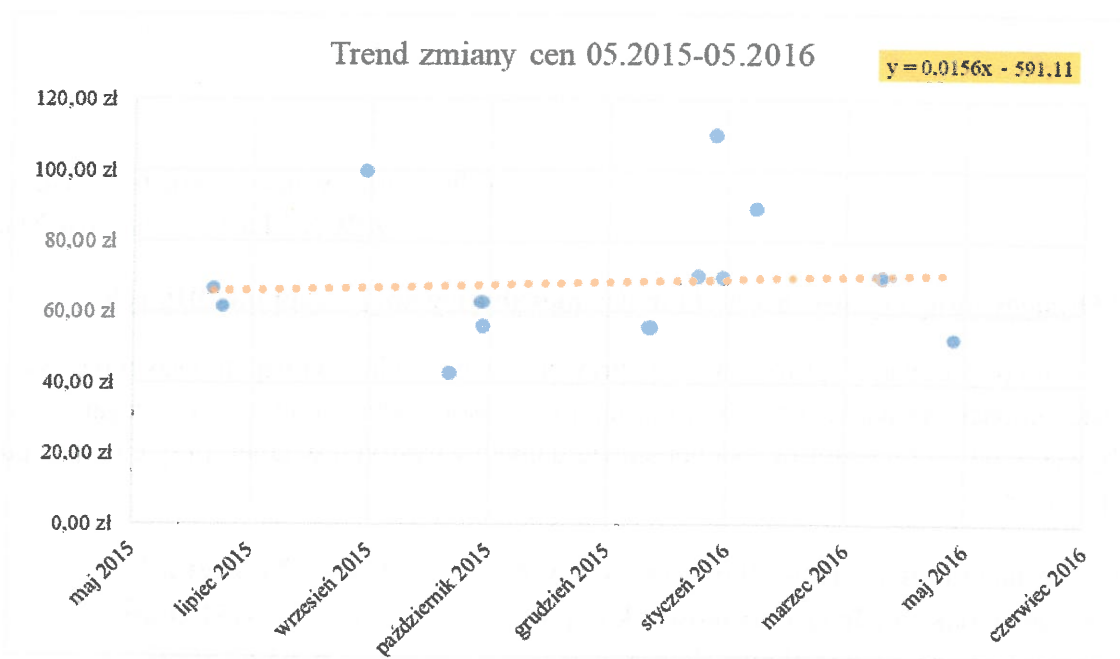
C_{max} - ☐

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną znajdujących się w Tomaszowie Mazowieckim, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 12 miesięcy od daty darowizny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od maja 2015 roku na obszarze poddanym badaniu odnotowano dodatni trend zmiany cen jednostkowych nieruchomości niezabudowanych – wynoszący około 7,25%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

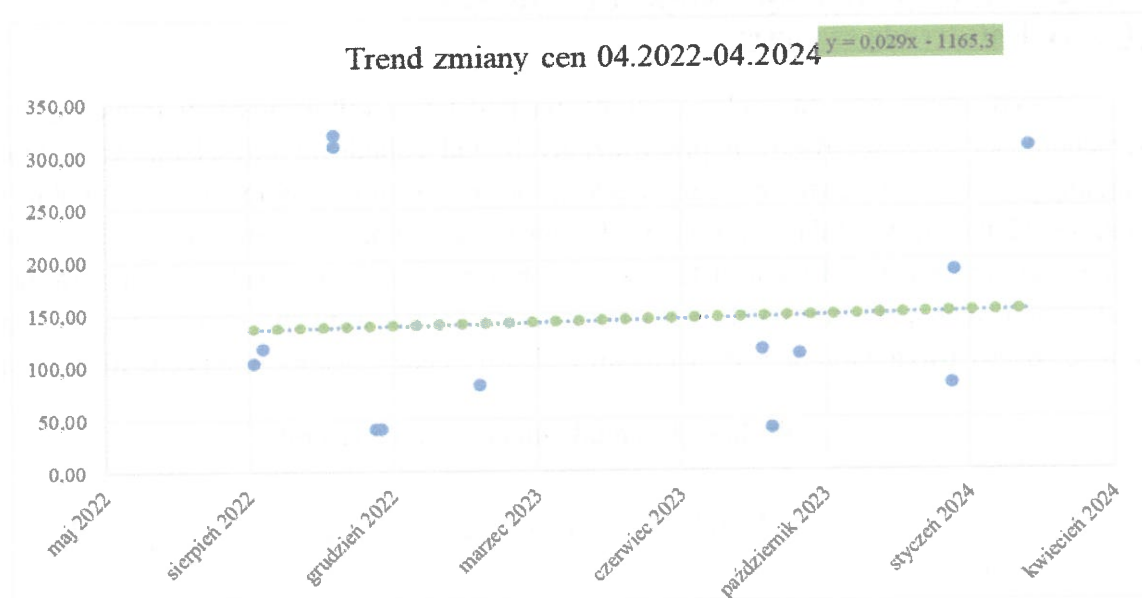
Wykres 1: Trend zmiany cen – 2016 rok.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z RCN Miasta Tomaszów Mazowiecki.

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną znajdujących się w Tomaszowie Mazowieckim, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od kwietnia 2022 roku na obszarze poddanym badaniu odnotowano dodatni trend zmiany cen jednostkowych nieruchomości niezabudowanych – wynoszący około 11,64%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

Wykres 2: Trend zmiany cen – 2024 rok.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z RCN Miasta Tomaszów Mazowiecki.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej – stan na 2016 rok

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną skorygowaną nieruchomości, bowiem ona w miarodajny sposób odzwierciedla postrzeganie ceny przez nabywców na rynku gruntów. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

- cena minimalna jednostkowa skorygowana: $C_{\min} = 71,50 \text{ zł/m}^2$
- cena maksymalna jednostkowa skorygowana: $C_{\max} = 114,54 \text{ zł/m}^2$
- cena średnia jednostkowa skorygowana: $C_{\text{śr}} = 91,67 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 114,54 \text{ zł/m}^2 - 71,50 \text{ zł/m}^2 = 43,05 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 5: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi – 2016 rok.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	10%	4,30	1	4,30
Dojazd	20%	14,30	2	7,15
Warunki użytkowe terenu	30%	21,45	1	21,45
Lokalizacja i otoczenie	30%	21,45	2	10,72
Uwarunkowania planistyczne	10%	7,15	1	7,15
Suma	100%	68,65		

Do porównań przyjęto 4 transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, opisane w tabeli nr 3 jako te o numerach porządkowych 1, 2, 3 i 5.

Tabela 6: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem – 2016 rok.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 5
Powierzchnia gruntu	dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Dojazd	ekstrapolacja (*)	bardzo dobry	dobry	średni	średni
Warunki użytkowe terenu	dobre	średnie	dobre	dobre	dobre
Lokalizacja i otoczenie	korzystne	średnie	średnie	korzystne	korzystne
Uwarunkowania planistyczne	bez ograniczeń	z ograniczeniami	bez ograniczeń	bez ograniczeń	bez ograniczeń

(*)(+) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „dojazd”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku dojazdu przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej z 2 stron: z jednej o nawierzchni asfaltowej, z jednej o nawierzchni utwardzonej. Z tego powodu zaistniała potrzeba ekstrapolacji na plus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 7.

Tabela 7: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości niezabudowanej– 2016 rok.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 5
Powierzchnia gruntu	10%	4,30	4,30	-4,30	0,00	-4,30	-4,30
Dojazd	20%	14,30	7,15	7,15	10,72	17,87	17,87
Warunki użytkowe terenu	30%	21,45	21,45	21,45	0,00	0,00	0,00
Lokalizacja i otoczenie	30%	21,45	10,72	10,72	10,72	0,00	0,00
Uwarunkowania planistyczne	10%	7,15	7,15	7,15	0,00	0,00	0,00
Suma	100%	68,65		42,17	21,45	13,57	13,57
Cena jednostkowa skorygowana [zł]				71,50	73,26	92,68	114,54
Cena jednostkowa skorygowana z uwzględnieniem poprawek [zł]				113,67	94,71	106,25	128,11
Wartość 1 m² [zł]				110,68			
Powierzchnia działki nr 393 [m²]				590			
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				65 304,00			

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

$W_{R1m2} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna skorygowana z uwzględnieniem poprawek})/4$

$$W_{R1m2} = (113,67 \text{ zł/m}^2 + 94,71 \text{ zł/m}^2 + 106,25 \text{ zł/m}^2 + 128,11 \text{ zł/m}^2)/4 = 110,68 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{RN} = W_{R1m2} \times P$$

$$W_{RN} = 110,68 \text{ zł/m}^2 \times 590 \text{ m}^2 = 65\,304,00 \text{ zł}^8$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ludwikowskiej 93, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 393 o powierzchni 0,0590 ha w obrębie 0020, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, według stanu na datę darowizny (16.05.2016 r.), w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

$$W_R = 65\,300 \text{ zł}$$

słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy trzysta złotych

8.3 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej – stan na 2024 rok

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną skorygowaną nieruchomości, bowiem ona w miarodajny sposób odzwierciedla postrzeganie ceny przez nabywców na rynku gruntów. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

- cena minimalna jednostkowa skorygowana: $C_{\min} = 115,13 \text{ zł/m}^2$
- cena maksymalna jednostkowa skorygowana: $C_{\max} = 193,37 \text{ zł/m}^2$
- cena średnia jednostkowa skorygowana: $C_{\text{śr}} = 138,79 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 193,37 \text{ zł/m}^2 - 115,13 \text{ zł/m}^2 = 78,23 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 8: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi – 2024 rok.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	10%	7,82	1	7,82
Dojazd	15%	11,74	1	11,74
Warunki użytkowe terenu	30%	23,47	1	23,47
Dostępność mediów	10%	7,82	1	7,82
Uwarunkowania planistyczne	10%	7,82	1	7,82
Lokalizacja i otoczenie	25%	19,56	2	9,78
Suma	100%	78,23		

⁸ Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

Do porównań przyjęto 4 transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, opisane w tabeli nr 4 jako te o numerach porządkowych 1, 2, 3 i 4.

Tabela 9: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem – 2024 rok.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Dojazd	ekstrapolacja (*)	dostateczny	słaby	dostateczny	słaby
Warunki użytkowe terenu	dobre	średnie	dobre	średnie	dobre
Dostępność mediów	dopuszczająca	słaba	dopuszczająca	słaba	słaba
Uwarunkowania planistyczne	nieokreślone	nieokreślone	określone	nieokreślone	nieokreślone
Lokalizacja i otoczenie	korzystne	średnie	średnie	niekorzystne	korzystne

(*)(+) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „dojazd”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku dojazdu przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej z 2 stron: z jednej o nawierzchni asfaltowej, z jednej o nawierzchni utwardzonej. Z tego powodu zaistniała potrzeba ekstrapolacji na plus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 10.

Tabela 10: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości niezabudowanej – 2024 rok.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	10%	7,82	7,82	0,00	-7,82	-7,82	-7,82
Dojazd	15%	11,74	11,74	5,87	17,60	5,87	17,60
Warunki użytkowe terenu	30%	23,47	23,47	23,47	0,00	23,47	0,00
Dostępność mediów	10%	7,82	7,82	7,82	0,00	7,82	7,82
Uwarunkowania planistyczne	10%	7,82	7,82	0,00	-7,82	0,00	0,00
Lokalizacja i otoczenie	25%	19,56	9,78	9,78	9,78	19,56	0,00
Suma	100%	78,23		46,94	11,74	48,90	17,60
Cena jednostkowa skorygowana [zł]				115,13	117,20	129,45	193,37
Cena jednostkowa skorygowana z uwzględnieniem poprawek [zł]				162,07	128,93	178,34	210,97
Wartość 1 m² [zł]				170,08			
Powierzchnia działki nr 393 [m²]				590			
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				100 346,93			

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

$$W_{R\ 1m^2} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna skorygowana z uwzględnieniem poprawek})/4$$

$$W_{R\ 1m^2} = (162,07 \text{ zł/m}^2 + 128,93 \text{ zł/m}^2 + 178,34 \text{ zł/m}^2 + 210,97 \text{ zł/m}^2)/4 = 170,08 \text{ zł/m}^2$$

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

$$W_{RN} = 170,08 \text{ zł/m}^2 \times 590 \text{ m}^2 = 100\ 346,93 \text{ zł}^9$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ludwikowskiej 93, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 393 o powierzchni 0,0590 ha w obrębie 0020, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, według stanu na datę wyceny (18.04.2024 r.), w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

$$W_R = 100\ 300 \text{ zł}$$

słownie: sto tysięcy trzysta złotych

⁹ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowych wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Ludwikowskiej 93 na datę wyceny i datę darowizny do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy na wskazane daty szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 roku (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Wartości rynkowe została oszacowana na dwie daty: na dzień 18 kwietnia 2024 roku (aktualna na datę wyceny); na dzień 16 maja 2016 roku (na datę darowizny).
4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0014747.

11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 38 (słownie: trzydzieści osiem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



HW

Razem powierzchnia działek :

0,1331 ha

Słownie : jeden tysiąc trzysta trzydzieści jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 14.03.2024

Sporządził : Iwona Kozar

Iwona
Kozar

Elektronicznie
podpisany przez
Iwona Kozar
Data: 2024.03.14
08:52:46 +01'00'

14.03.2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Uwaga!

Informacje dla budynków o identyfikatorze powyżej 10000 stworzono wyłącznie dla potrzeb cyfryzacji. Atrybuty budynków oznaczonych numerem ewidencyjnym zaczynającym się od 10000 nie spełniają wymagań dokładnościowych i służą do celów poglądowych.

niniejszy dokument został podpisany elektronicznie



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014747

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 23/06/2023 - 22/06/2024

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 781.00 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

