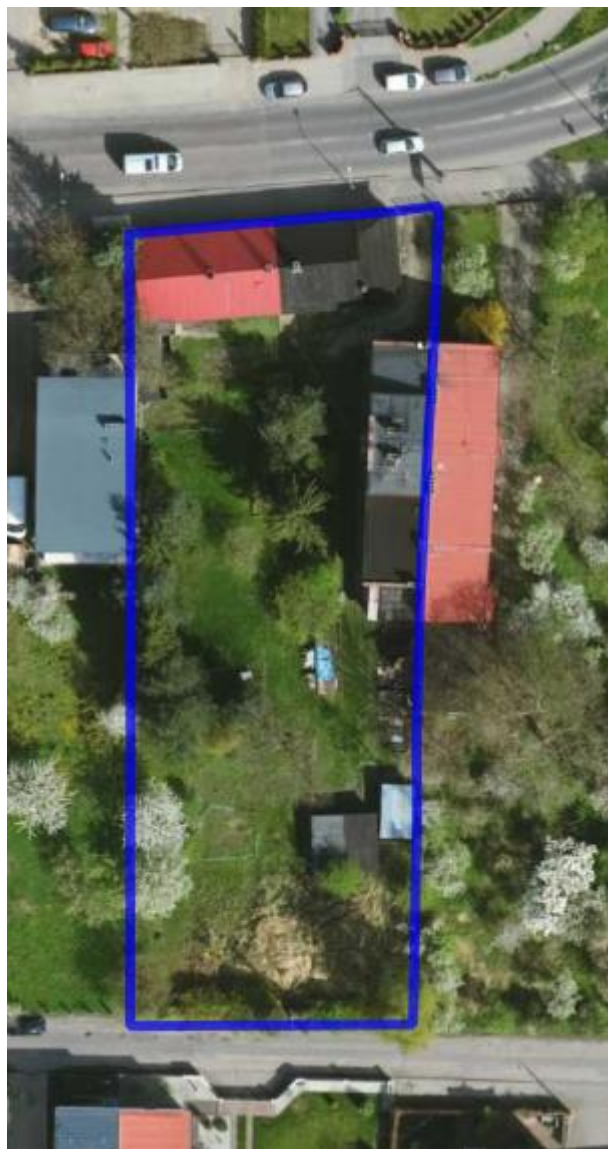


# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{8}$  CZĘŚCI WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W PIOTRKOWIE  
TRYBUNALSKIM PRZY ULICY ŻEROMSKIEGO 6, DZIAŁKA GRUNTU  
O NUMERZE EWIDENCYJNYM 37 O POWIERZCHNI 0,2238 HA  
W OBRĘBIE 32, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1P/00018793/0**



## AUTOR OPRACOWANIA:

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

*Sygnatura akt: PT1P/GUp-s/269/2024*

**Data opracowania:** 03 lutego 2025 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**  
**Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**  
**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{1}{8}$  CZĘŚCI WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**  
**GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM**  
**PRZY ULICY ŻEROMSKIEGO 6, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE**  
**EWIDENCYJNYM 37 O POWIERZCHNI 0,2238 HA W OBRĘBIE 32, KSIĘGA**  
**WIECZYSTA NR PT1P/00018793/0**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości  $\frac{1}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi i garażowymi, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Żeromskiego 6, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 37 o powierzchni 0,2238 ha, w obrębie 32.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1P/00018793/0. Zgodnie z informacją z księgi wieczystej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości  $\frac{1}{8}$  części m. in. upadłej Grażynie Karbowiak.

**Zakres wyceny**

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości  $\frac{1}{8}$  prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 37 o powierzchni 0,2238 ha, w obrębie 32, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Żeromskiego 6 oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należący do upadłej Grażyny Karbowiak;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udziały w łącznej w wysokości  $\frac{7}{8}$  prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Grażyny Karbowiak, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/269/2024.

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

**4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Żeromskiego 6, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 37 o powierzchni 0,2238 ha, w obrębie 32, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00018793/0, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:**

**$W_R = 49\ 000\ \text{zł}$**

**słownie:** czterdzieści dziewięć tysięcy złotych

**5. Daty istotne dla procesu oszacowania:**

|                                                  |                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| <i>Operat sporządzono w dniu</i>                 | <i>03 lutego 2025 roku</i>   |
| <i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>  | <i>31 stycznia 2025 roku</i> |
| <i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i> | <i>20 stycznia 2025 roku</i> |
| <i>Data oględzin</i>                             | <i>20 stycznia 2025 roku</i> |

**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, Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

## **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 .....                                                              | 5  |
| 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 .....                                                                | 9  |
| 5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości .....                                                    | 10 |
| 6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....                                                | 17 |
| 6.1 Wybór metodologii wyceny .....                                                                  | 17 |
| 6.2 Sposób wyceny .....                                                                             | 17 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....                                              | 21 |
| 8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....                                                          | 24 |
| 8.1 Określenie trendu czasowego .....                                                               | 24 |
| 8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej według stanu na datę wyceny .....                | 24 |
| 8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{1}{8}$ części przedmiotowej nieruchomości ..... | 25 |
| 9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....                                               | 27 |
| 10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....                                                                   | 27 |

## **Załączniki:**

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 16 grudnia 2024 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

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

### **Określenie nieruchomości**

- rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi i garażowymi;
- położenie nieruchomości: dz. ewid. 37, obręb 32, ul. Żeromskiego 6, miejscowość Piotrków Trybunalski, gmina Piotrków Trybunalski m., powiat m. Piotrków Trybunalski, województwo łódzkie;
- powierzchnia gruntu: 0,2238 ha;
- numer księgi wieczystej: PT1P/00018793/0.

### **Zakres wyceny**

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości  $\frac{1}{8}$  prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, działki gruntu o numerze ewidencyjnym 37 o powierzchni 0,2338 ha, w obrębie 32, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Żeromskiego 6 oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych, należący do upadłej Grażyny Karbowskiak;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udziały w łącznej w wysokości  $\frac{7}{8}$  prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

## **2. CEL WYCENY**

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

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

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 10.12.2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Grażyny Karbowskiak, pana Huberta Sidowskiego, który prowadzi kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/269/2024.

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

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – 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. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

### **3.3 Podstawy metodyczne**

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania, w tym:
  - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
  - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

### **3.4 Źródła danych merytorycznych**

1. Oględziny i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 20 stycznia 2025 roku.
2. Uchwała nr XLIX/625/22 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 marca 2022 roku w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego”.

3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 16 grudnia 2024 roku.
4. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://ppp.e-mapa.net/>
5. Badanie księgi wieczystej o numerze PT1P/00018793/0 z dnia 20 stycznia 2025 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walor).

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

|                                                  |                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| <i>Operat sporządzono w dniu</i>                 | <i>03 lutego 2025 roku</i>   |
| <i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>  | <i>31 stycznia 2025 roku</i> |
| <i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i> | <i>20 stycznia 2025 roku</i> |
| <i>Data oględzin</i>                             | <i>20 stycznia 2025 roku</i> |

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

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

- **Księga wieczysta nr PT1P/00018793/0:**

Nieruchomość gruntowa.

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

Numer działki: 37

Położenie: miejscowość Piotrków Tryb.

Ulica: Żeromskiego nr 6

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,2238 ha

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

Brak wpisów.

##### **Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w równych udziałach w wysokości  $\frac{1}{8}$  części:

- Krzysztofowi Tadeuszowi Baczyńskiemu (s. Tadeusza i Danuty), który nabył to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 3706/88, z dnia 1988-12-29;
- Jadwidze Baczyńskiej (c. Stanisława i Zofii), która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 3706/88, z dnia 1988-12-29;
- Cezaremu Krzysztofowi Baczyńskiemu (s. Krzysztofa i Jadwigi), który nabył to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 3706/88, z dnia 1988-12-29;
- Aldonie Baczyńskiej (c. Krzysztofa i Jadwigi), która nabyła to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep. 3706/88, z dnia 1988-12-29;
- Kazimierze Nowakowskiej (c. Karola i Stanisławy), która nabyła to prawo na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny, sygn. I Ns 974/00, z dnia 2000-06-16;
- Grażynie Krystynie Karbowski (c. Henryka i Kazimiery), która nabyła to prawo na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny, sygn. I Ns 974/00, z dnia 2000-06-16;

- Elżbiecie Stanisławie Sieroń Karbowski (c. Henryka i Kazimierzy), która nabyła to prawo na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny, sygn. I Ns 974/00, z dnia 2000-06-16;
- Andrzejowi Stefanowi Nowakowskiemu (s. Henryka i Kazimierzy), który nabył to prawo na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny, sygn. I Ns 974/00, z dnia 2000-06-16.

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

#### **1. Inny wpis.**

Czyni się wzmiankę o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z wniosku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. Stanisława Piętosa skierowane przeciwko dłużnikowi Andrzejowi Nowakowskiemu o egzekucję należności pieniężnej prowadzonej na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 27.11.2001 r., sygn. akt III Rc 883/01.

Rodzaj zmiany: egzekucja obciąża udział  $\frac{1}{8}$  część nieruchomości należący do Andrzeja Nowakowskiego  
Na rzecz: Anna Nowakowska

#### **2. Ostrzeżenie.**

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości w zakresie prawa współwłasności Krzysztofa Tadeusza Baczyńskiego na rzecz jego spadkobierców – Jadwigi Baczyńskiej, Cezarego Baczyńskiego, Aldony Kaczyńskiej w udziałach po  $\frac{1}{3}$  części spadku każda z tych osób.

Na rzecz: Jadwiga Baczyńska (c. Stanisława i Zofii), Cezary Krzysztof Baczyński (s. Krzysztofa i Jadwigi), Aldona Kaczyńska (c. Krzysztofa i Jadwigi)<sup>1</sup>

#### **3. Inny wpis.**

Czyni się wzmiankę, iż postanowieniem wydanym dnia 3 grudnia 2024 roku, sygn. akt PT1P/GU/254/2024 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych ogłosił upadłość dłużnika Grażyny Karbowski jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

### **Dział IV: Hipoteki**

Brak wpisów.

#### **• Według rejestru gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w udziale w wysokości:

-  $\frac{1}{2}$ : Aleksander Sękowski,

-  $\frac{1}{2}$ : Anna Sękowska.

| Numer działki | Położenie gruntów                 | Opis użytku         | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Powierzchnia |              | Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności |
|---------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------|
|               |                                   |                     |                                           | użytku [ha]  | działki [ha] |                                                     |
| 37            | Stefana Żeromskiego 6 Zachodnia 5 | tereny mieszkaniowe | B                                         | 0,2238       | 0,2238       | PT1P/00018793/0                                     |

<sup>1</sup> W stosunku do tej osoby zachodzi w księdze wieczystej rozbieżność nazwisk. Nie wpływa to jednak na stan prawny przedmiotu wyceny.

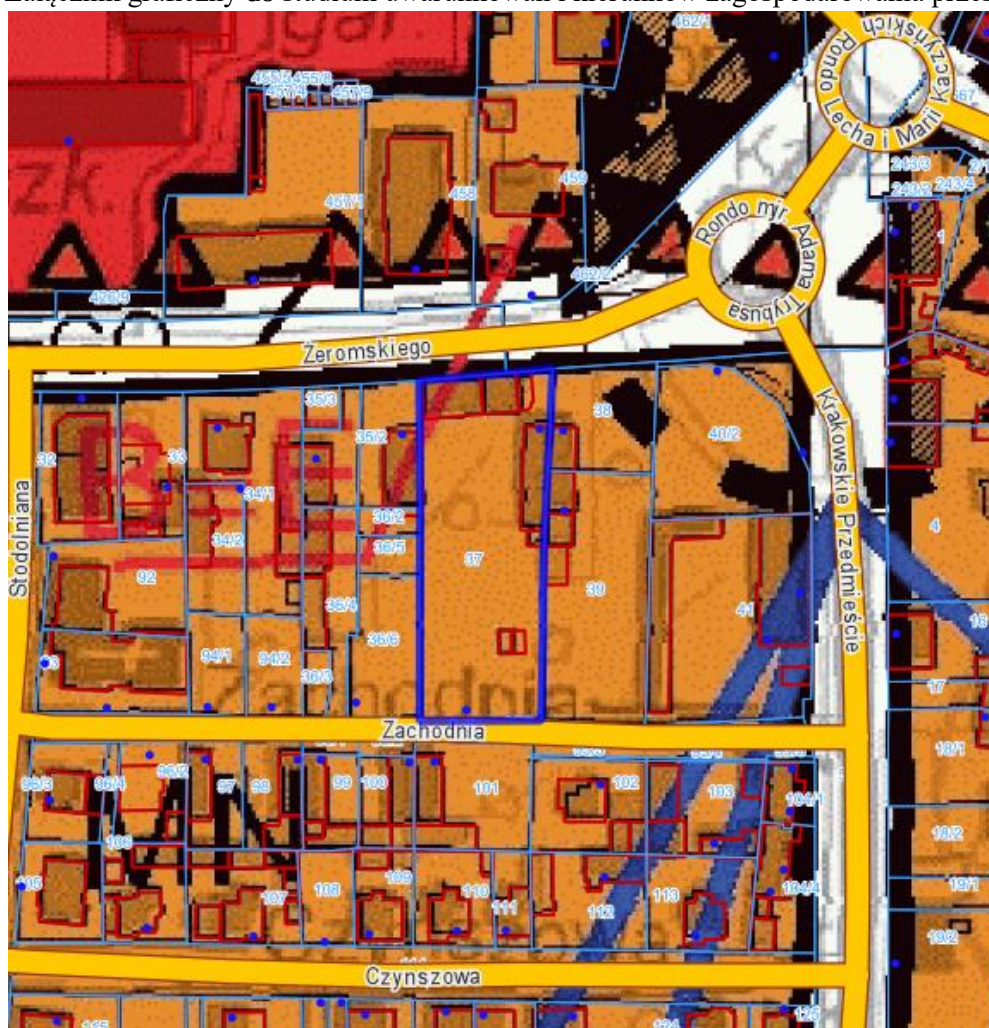
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 16 grudnia 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 37 o powierzchni 0,2238 ha położonej w obrębie 32, w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego i ul. Zachodniej znajduje się budynek garażowy – identyfikator budynku 06201\_1.0032.1834\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 16 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki transportu i łączności.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 16 grudnia 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 37 o powierzchni 0,2238 ha położonej w obrębie 32, w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego 6 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator budynku 06201\_1.0032.483\_BUD. Budynek posiada 2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 136 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 16 grudnia 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 37 o powierzchni 0,2238 ha położonej w obrębie 32, w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego i ul. Zachodniej znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator budynku 06201\_1.0032.984\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 14 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 16 grudnia 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 37 o powierzchni 0,2238 ha położonej w obrębie 32, w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego i ul. Zachodniej znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator budynku 06201\_1.0032.1738\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 29 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 16 grudnia 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 37 o powierzchni 0,2238 ha położonej w obrębie 32, w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego i ul. Zachodniej znajduje się budynek garażowy – identyfikator budynku 06201\_1.0032.23\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 16 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki transportu i łączności.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 16 grudnia 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 37 o powierzchni 0,2238 ha położonej w obrębie 32, w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego 6 i ul. Zachodniej 5 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator budynku 06201\_1.0032.1880\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 72 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 16 grudnia 2024 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 37 o powierzchni 0,2238 ha położonej w obrębie 32, w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego 6 i ul. Zachodniej 5 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator budynku 06201\_1.0032.489\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 119 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.



## **5.2 Uwarunkowania planistyczne**

Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawy 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 miasta Piotrkowa Trybunalskiego nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr XLIX/625/22 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 marca 2022 roku w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego” – z przeznaczeniem oznaczonym symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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



Źródło: <https://ppp.e-mapa.net/>

„MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Kształtowanie zabudowy w tych terenach wymaga:

- intensyfikacji zainwestowania w granicach istniejących terenów budowlanych (sukcesja urbanistyczna),
- dopuszczenia lokalizacji usług podstawowych wbudowanych w budynki mieszkalne, nie stwarzających zagrożeń przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, ani w zakresie czystości powietrza, hałasu i wibracji jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- preferencji dla sytuowania usług w formie obiektów wolnostojących wzdłuż ulic sklasyfikowanych jako zbiorcze (Z), tak aby stanowiły one obudowę architektoniczną dla ciągów komunikacyjnych, pełniąc jednocześnie funkcję ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pod warunkiem scharmonizowania z zabudową mieszkaniową jednorodzinną pod względem gabarytów (wysokości i powierzchni zabudowy),
- porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne kształtowanie sieci ulic dojazdowych oraz regulację układów własnościowych,
- kształtowania lokalnych, estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy oraz zasad regulacji dotyczących linii zabudowy, dominant i akcentów architektonicznych, małej architektury – szczególnie w rejonach historycznych zespołów zabudowy,
- wykluczenia zabudowy naruszającej układ urbanistyczny, gabaryty i charakter przestrzenny istniejącej zabudowy,
- systematycznej poprawy stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów: - średnia wielkość działki: 800-1000 m<sup>2</sup>,
- udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki co najmniej 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;"

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

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

Piotrków Trybunalski jest miastem na prawach powiatu. Położony jest w centralnej Polsce w województwie łódzkim. Jego powierzchnia wynosi 67,3 km<sup>2</sup>, według danych udostępnionych przez GUS na 2024 rok miasto zamieszkałe jest przez około 66 tysięcy osób. Miasto znajduje się w południowo-wschodniej części województwa, położone jest na Równinie Piotrkowskiej nad rzeką Strawą. Piotrków Trybunalski oddalony jest od Łodzi o około 53 km, od 136 km na południowy zachód od Warszawy i 160 km na północny-wschód od Katowic. Miasto zajmuje około 0,4% powierzchni województwa, z czego 21% to użytki leśne, a 52% użytki rolne.

Piotrków Trybunalski stanowi ważny węzeł komunikacyjny, przez teren miasta przebiegają drogi o znaczeniu krajowym i międzynarodowym:

- autostrada A1 (Gdańsk – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Gliwice – Gorzyczki – granica państwa),
- droga ekspresowa S8 (granica państwa – Kudowa Zdrój – Wrocław – Łódź – Piotrków Trybunalski – Warszawa – Białystok – Budzisko – granica państwa),
- droga krajowa nr 12 (granica państwa – Łęknica – Leszno – Kalisz – Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – Chełm – Dorohusk – granica państwa),

- droga krajowa nr 91 (Gdańsk – Grudziądz – Toruń – Włocławek – Kutno – Łódź – Piotrków Trybunalski – Radomsko – Częstochowa – Kozięłowy – Podwarpie),

jak również drogi wojewódzkie:

- nr 716 (Piotrków Trybunalski – Koluszki),
- nr 473 (Piotrków Trybunalski – Łask – Koło).

Na terenie miasta działa również lotnisko sportowe zdolne do przyjmowania samolotów kategorii dyspozycyjnej czy taksówek powietrznych. Najbliższym portem lotniczym jest Międzynarodowy Port Lotniczy im. Władysława Reymonta w Łodzi, który oddalony jest od centrum Piotrkowa o około 42 km.

Piotrków Trybunalski to miasto położone w środkowej części Wyżyny Łódzkiej, na pograniczu historycznych dzielnic państwa polskiego. Legenda głosząca o Piotrkowie Trybunalskim przypisuje jego założenie już w I połowie XII wieku, przez potężnego możnowładcę, który pokutując za czyn nierycerski miał w Polsce wybudować 77 kościołów. Najstarszy z kościołów powstał właśnie w Piotrkowie Trybunalskim pod wezwaniem św. Jakuba.

**Mapa 2:** Lokalizacja miasta Piotrków Trybunalski na tle powiatu piotrkowskiego.

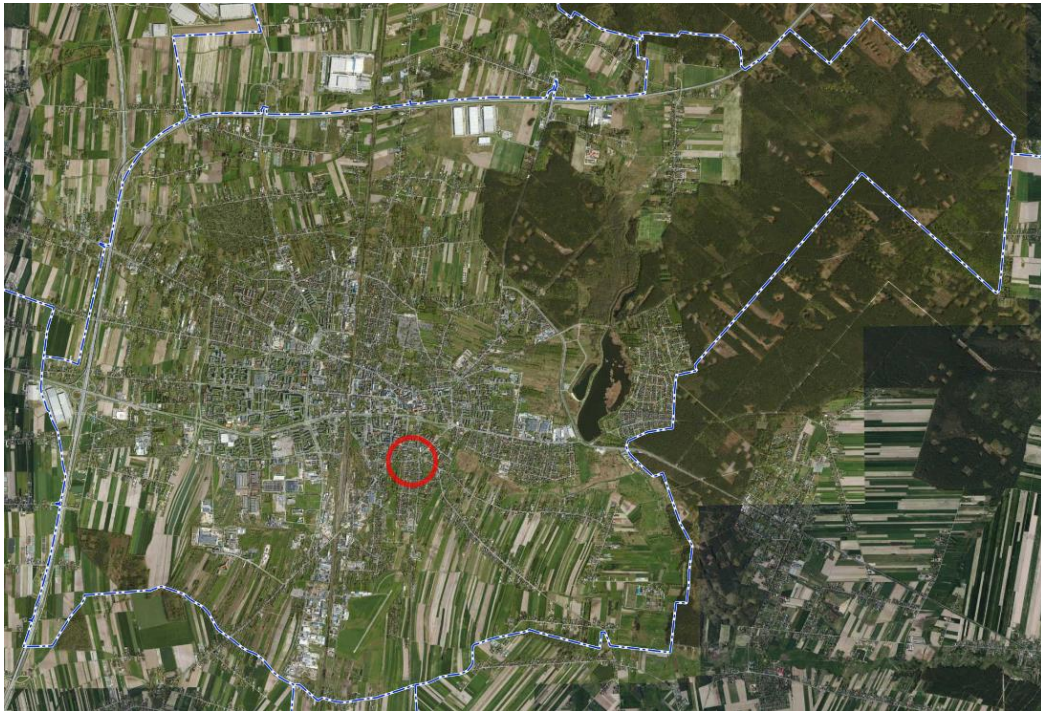


Źródło: <http://www.gminy.pl/>

Przedmiot wyceny położony jest w mieście Piotrków Trybunalski przy ulicy Żeromskiego 6. Znajduje się w południowej części miasta, na obrzeżach centrum, nieopodal drogi krajowej nr 91.



**Mapa 3:** Lokalizacja przedmiotu wyceny na terenie Piotrkowa Trybunalskiego.

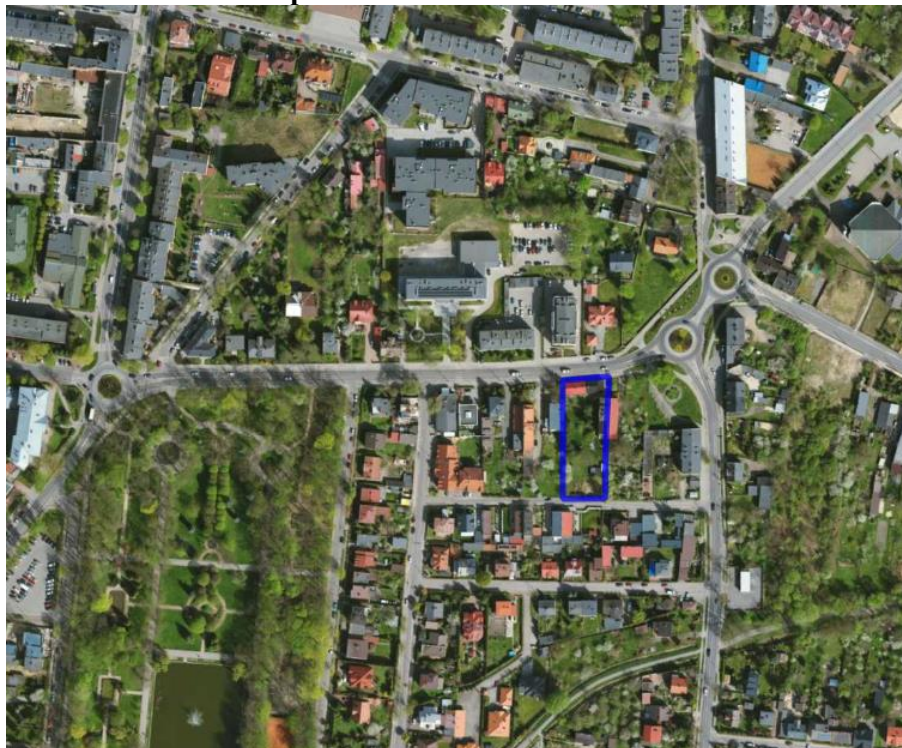


Źródło: <https://ppp.e-mapa.net/>

#### **Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

W otoczeniu oprócz dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zaplecza usług bytowych znajdują się kościoły, park, szpital i placówki edukacyjne. Centralnie przy przedmiotowej nieruchomości jest przystanek autobusowy. Lokalizację i otoczenie ocenia się dobrze na tle nieruchomości porównawczych.

**Mapa 4:** Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <https://ppp.e-mapa.net/>

### **Stan zagospodarowania terenu nieruchomości**

Przedmiot wyceny składa się z 1 działki ewidencyjnej. Jej powierzchnia wynosi 0,2238 ha. Orientacyjne wymiary działki podano na mapie nr 5. Powierzchnię gruntu ocenia się bardzo dobrze na tle zanotowanych nieruchomości podobnych.

**Mapa 5:** Granice i wymiary przedmiotowej działki 37.



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

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest 7 budynkami: 3 budynkami mieszkalnymi, 2 budynkami gospodarczymi, 2 budynkami garażowymi zlokalizowanymi w dużej mierze w graniach działki. Działka jest w całości ogrodzona – ogrodzenie z siatki, brama dwuskrzydłowa i furtka od strony ulicy Żeromskiego są metalowe. Teren został utwardzony na podejściu do budynków mieszkalnych płytami betonowymi, ale utwardzenie uległo degradacji. Występują nasadzenia, przy czym niezabudowaną część działki wydzielono siatką i to w dużej mierze jest porośnięty teren. Nie występuje nachylenie terenu. Warunki użytkowe ocenia się dobrze na tle zanotowanych nieruchomości podobnych.



**Mapa 6:** Zagospodarowanie terenu.



Źródło: <https://ppp.e-mapa.net/>

**Zdjęcia 1-5:** Zagospodarowanie terenu.





Nieruchomość posiada dostęp do wody, energii elektrycznej, kanalizacji i gazu z sieci. Ogrzewanie jest lokalne.

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada dobry jak dla terenów miejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. Zapewnione jest ono głównie bliżej ścisłego centrum miasta.



### **Dostępność komunikacyjna**

Przedmiotowa nieruchomość posiada z dwóch stron bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej i ma z niej urządzony wjazd (ul. Żeromskiego i ul. Zachodnia). Dojazd oceniono bardzo dobrze na tle nieruchomości porównawczych.

**Zdjęcie 6:** Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.



### **Opis zabudowań**

Nieruchomość do czynności oględzin została częściowo udostępniona – biegła miała możliwość wejścia na teren, ale nie udostępniono jej do czynności oględzin wnętrza zabudowań, żaby móc ocenić standard wykończenia. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki znajduje się 3 budynki mieszkalne, 2 budynki gospodarcze, 2 budynki garażowe. Należy podkreślić, że budynki są funkcjonalnie podzielone na lokale, ale nie są one formalnie wyodrębnione ani w księdze wieczystej nie ma zapisu o quad usum. Nieruchomość nie jest też wspólnie zarządzana przez współwłaścicieli – ze względu na więzy rodzinne pomiędzy nimi każdy ze współwłaścicieli zarządza indywidualnie użytkowaną przez siebie częścią. W budynku głównym znajduje się 5 lokali mieszkalnych (z czego 2 są w złym stanie technicznym nieużytkowane), zajmuje je 3 lokatorów, ale brak jest istniejących umów najmu. Stan techniczny zabudowań ocenia się słabo na tle nieruchomości podobnych. Budynek od lat nieremontowany.

**Zdjęcie 7-9:** Budynki z zewnątrz.







### **Budynki mieszkalne**

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest 3 budynkami mieszkalnymi. 2 z nich są parterowe i podpiwniczone, zaś 1 budynek jest 2-kondygnacyjny i również podpiwniczony. Położone są one w granicach działki. Budynki powstały w konstrukcji tradycyjnej. Dachy parterowych budynków są dwuspadowe i pokryte są papą termozgrzewalną i blachodachówką. Z kolei dach piętrowego budynku jest jednospadowy i pokryty papą termozgrzewalną. Stolarka okienna głównie stara drewniana, ale częściowo wymieniona na nową plastikową. Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych według uproszczonego wypisu z rejestru gruntów wynosi łącznie 327 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia użytkowa (bez powierzchni podpiwniczeń) wynosi około 393 m<sup>2</sup>. Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego ocenia się jako dobrą na tle zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

### **Pozostałe zabudowania**

Budynki inne niż mieszkalne (łącznie 4) są parterowe, ale tylko jeden jest podpiwniczony. Dachy są płaskie i kryte papą termozgrzewalną. Ich łączna powierzchnia zabudowy według uproszczonego wypisu z rejestru gruntów (bez powierzchni podpiwniczenia) wynosi 75 m<sup>2</sup>. Dodatkową powierzchnię gospodarczą ocenia się jako średnią na tle zbioru nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

## **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 związku z powyższymi przedmiotem szacowania będzie całość prawa do nieruchomości, a następnie wyliczona zostanie wartość udziału należącego do upadłej.

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 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane o funkcji wielomieszkaniowej z lokalizacji porównywalnych (miasto Piotrków Trybunalski) i o podobnych parametrach użytkowych.

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

- powierzchnia gruntu,
- stan techniczny zabudowań,
- dojazd,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- lokalizacja i otoczenie,
- warunki użytkowe terenu,

- dodatkowa powierzchnia gospodarcza.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- dostępność mediów (dostęp do min. 3 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejących przyłączy: woda, prąd, gaz, kanalizacja),
- uwarunkowania planistyczne (sprzyjające możliwości wykorzystania nieruchomości),
- rynek (wtórny)

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 o funkcji wielomieszkaniowej wraz z przypisanymi im wartościami znajduje się w poniższej tabeli nr 1.

**Tabela 1:** Cechy różnicujące i ich stany.

| <b>Powierzchnia gruntu</b>                        |                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bardzo dobra                                      | Powierzchnia gruntu z przedziału 2001-3000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                        |
| Dobra                                             | Powierzchnia gruntu z przedziału 1200-2000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                        |
| Średnia                                           | Powierzchnia gruntu poniżej 1000 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                  |
| <b>Lokalizacja i otoczenie</b>                    |                                                                                                                                                                                                                    |
| Dobre                                             | Nieruchomość jest zlokalizowana w centrum miasta. Zabudowa w otoczeniu sprzyja obecnej funkcji – brak uciążliwości otoczenia.                                                                                      |
| Średnie                                           | Nieruchomość jest zlokalizowana w poza centrum miasta. Zabudowa w otoczeniu sprzyja obecnej funkcji – występują uciążliwości otoczenia.                                                                            |
| <b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b> |                                                                                                                                                                                                                    |
| Bardzo dobra                                      | Powierzchnia użytkowa zabudowań o charakterze mieszkalnym powyżej 500 m <sup>2</sup> .                                                                                                                             |
| Dobra                                             | Powierzchnia użytkowa zabudowań o charakterze mieszkalnym z przedziału 300-400 m <sup>2</sup> .                                                                                                                    |
| Średnia                                           | Powierzchnia użytkowa zabudowań o charakterze mieszkalnym z przedziału 150-250 m <sup>2</sup> .                                                                                                                    |
| <b>Dojazd</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                    |
| Bardzo dobry                                      | Nieruchomość ma z 2 stron bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z czego przynajmniej 1 z nich o nawierzchni asfaltowej.                                                                                          |
| Dobry                                             | Nieruchomość ma z 1 strony bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.                                                                                                                        |
| Średni                                            | Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej kamieniami.                                                                                                                       |
| <b>Dodatkowa powierzchnia gospodarcza</b>         |                                                                                                                                                                                                                    |
| Dobra                                             | Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji innej niż mieszkalna o powierzchni zabudowy powyżej 500 m <sup>2</sup> .                                                       |
| Średnia                                           | Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji innej niż mieszkalna o powierzchni zabudowy do 100 m <sup>2</sup> .                                                            |
| <b>Warunki użytkowe terenu</b>                    |                                                                                                                                                                                                                    |
| Dobre                                             | Teren ma regularny kształt (kwadrat lub niewydłużony prostokąt). Jest ogrodzony, płaski, uporządkowany, nieporośnięty lub zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi. Maksymalnie 2 z cech tego stanu są niespełnione. |
| Średnie                                           | Co najmniej 3 z cech stanu „dobre” są niespełnione.                                                                                                                                                                |
| <b>Stan techniczny zabudowań</b>                  |                                                                                                                                                                                                                    |
| Średni                                            | Zabudowania w stanie do odświeżenia.                                                                                                                                                                               |
| Słaby                                             | Zabudowania w stanie do remontu generalnego.                                                                                                                                                                       |
| Zły                                               | Zabudowania w stanie do rozbiórki.                                                                                                                                                                                 |



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

### **ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE**

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Segment rynku:                                                                                                                          | Nieruchomości gruntowe zabudowane o funkcji wielomieszkaniowej – zabudowanymi 1 budynkiem mieszkalnym o bardzo dużej powierzchni lub kilkoma budynkami mieszkalnymi, które to zabudowania pozwalają na zamieszkiwanie osobno kilku rodzin pomimo braku odrębnych lokali w budynku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Obszar badania cen transakcyjnych:                                                                                                      | Miasto Piotrków Trybunalski.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Okres badania cen transakcyjnych:                                                                                                       | Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ANALIZA POPYTU</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sposób i dostępność finansowania:                                                                                                       | W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):                                                                                        | Umiarkowana.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):                                                                            | Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią – tendencję tę uwidoczniała pandemia Covid-19. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań. |
| <b>ANALIZA PODAŻY</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Aktualna oferta:                                                                                                                        | Mała podaż nieruchomości podobnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Charakterystyka cen ofertowych:                                                                                                         | Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Charakterystyka lokalnego rynku:                                                                                                        | Na lokalnym rynku (miasto Piotrków Trybunalski) istnieje wysoki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni gruntu do 1000 m <sup>2</sup> . Zauważalnie mniejszy obrót notowany jest wśród nieruchomości o powierzchni gruntu powyżej 1000 m <sup>2</sup> , a znikomy dla tych powyżej 2000 m <sup>2</sup> . Są to grunty zabudowane przede wszystkim nowszymi budynkami mieszkalnymi, ale też przede wszystkim o funkcji jednorodzinnej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ceny transakcyjne:                                                                                                                      | 325 000 zł – 450 000 zł                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zachowania kupujących:                                                                                                                  | 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. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. W poniższej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>analizie zachowań nabywców nie uwzględniono wpływ takich cech, jak: forma władania, dostępność mediów, uwarunkowania planistyczne, rynek, bowiem został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych.</p> <p>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, zostały one ze sobą podzielone i wpływ cechy „lokalizacja i otoczenie” wyniósł 25%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych albo w strefie oddziaływania hałasu od dróg szybkiego ruchu nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Liczy się także powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Wpływ cechy „powierzchnia gruntu” oceniono na 10%. Podobny wpływ na cenę ma dojazd – 10%, gdyż zabudowie mieszkaniowej sprzyja komfortowy dojazd. Zabudowie mieszkaniowej często towarzyszy dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Ocenia się ją pozytywnie, a jej wpływ na cenę ustalono na 5%. Oprócz tego liczy się również powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – czym większa, tym lepsza. Wpływ tej cechy ocenia się jako 10% różnicy przedziału cen. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu. Traktują one o możliwościach i komforcie wykorzystania nieruchomości. Oceniono wpływ warunków użytkowych terenu na 20% różnicy przedziału cen. Ostatnią już cechą jest stan techniczny zabudowań. Nowsze (co za tym idzie w zazwyczaj lepszym stanie technicznym) domy są chętniej wybierane przez nabywców, bowiem nie trzeba już poświęcać czasu czy dodatkowych środków finansowych na remont. Wpływ tej cechy to także 20%.</p> <p>Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 zabudowanych o funkcji wielomieszkaniowej zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Piotrków Trybunalski, ul. Żeromskiego 6,  
dz. ewid. 37 obręb 32

**Tabela 2:** Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości zabudowanych.

| Lp. | Data transakcji | Obręb | Ulica                   | Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | Cena łączna transakcyjna [zł] | Ilość budynków                                                                                   | Stan tech. zabudowań | Pow. zab. budynków mieszkalnych [m <sup>2</sup> ] | Pow. użytk. budynków mieszkalnych [m <sup>2</sup> ] | Uwarunkowania planistyczne                              | Dojazd                                      | Dostępność mediów                     | Warunki użytkowe terenu                                                                                | Lokalizacja i otoczenie                                                                                                                                      |
|-----|-----------------|-------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 16.10.2024      | 32    | Towarowa                | 2603                          | 325 000,00                    | 1 mieszkalny, niezewidencjonowane budynki gospodarcze (p.z. <100 m <sup>2</sup> )                | zły                  | 243                                               | 516                                                 | studium: przemysł                                       | bezpośredni z 2 stron, asfaltowy i gruntowy | woda, prąd, kanalizacja               | kształt wydłużonego prostokąta, płaski, nieutwardzony, nieogrodzony, nieuporządkowany, nieporośnięty   | tuż przy torach kolejowych, na południu miasta, w otoczeniu zabudowa usługowo-handlowa                                                                       |
| 2.  | 01.02.2023      | 15    | Mickiewicza             | 817                           | 350 000,00                    | 3 mieszkalne, 1 garaż (p.z. 32 m <sup>2</sup> )                                                  | słaby                | 196                                               | 167                                                 | studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna            | bezpośredni z 2 stron, asfaltowy            | woda, prąd, gaz, kanalizacja          | 2 dz. ewid., kształt prostokąta, płaski, utwardzony, ogrodzony, nieuporządkowany, porośnięty           | na północy miasta, ok. 200 m od torów kolejowych, ok. 250 m od cmentarza, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługowo-handlowa |
| 3.  | 01.09.2023      | 21    | Krakowskie Przedmieście | 1302                          | 420 000,00                    | 2 mieszkalne, 4 gospodarcze (p.z. 20, 31, 20, 11 m <sup>2</sup> , łącznie 82 m <sup>2</sup> )    | średni               | 263 (139+124)                                     | 224                                                 | studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna            | bezpośredni, utwardzenie kamieniami         | woda, prąd, kanalizacja               | kształt wydłużonego prostokąta, pochylenie terenu, nieutwardzony, ogrodzony, uporządkowany, porośnięty | w centrum miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, kościoły, placówki edukacyjne                                                             |
| 4.  | 03.07.2024      | 21    | Jagiellońska            | 449                           | 425 000,00                    | 1 mieszkalny, 2 gospodarcze (p.z. 26, 6 m <sup>2</sup> , łącznie 34 m <sup>2</sup> )             | słaby                | 153                                               | 520                                                 | studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna            | bezpośredni, asfaltowy                      | woda, prąd, kanalizacja, w drodze gaz | kształt kwadratu, płaski, nieutwardzony, ogrodzony, uporządkowany, porośnięty                          | w centrum miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, kościoły, placówki edukacyjne                                                             |
| 5.  | 20.12.2023      | 29    | Świerkowa               | 1725                          | 450 000,00                    | 1 mieszkalny, 4 gospodarcze (p.z. 111, 315, 80, 27 m <sup>2</sup> , łącznie 533 m <sup>2</sup> ) | słaby                | 132                                               | 337                                                 | studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa | bezpośredni, asfaltowy                      | woda, prąd, kanalizacja, w drodze gaz | kształt trapezu, płaski, nieutwardzony, ogrodzony, uporządkowany, nieporośnięty                        | na zachodzie miasta, ok. 150 m od A1, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, magazynowa i tereny rolne                                             |

C<sub>min</sub> –

C<sub>max</sub> –

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen dla analizowanego okresu na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych o funkcji wielomieszkaniowej, które zostały zanotowane w mieście Piotrkowie Trybunalskim na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Na analizowanym rynku w badanym okresie nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

### **8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej według stanu na datę wyceny**

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną nieruchomości. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto poniższe dane wyjściowe.

Cena minimalna:

Cena maksymalna:

Cena średnia:

$$C_{\min} = 325\,000,00 \text{ zł}$$

$$C_{\max} = 450\,000,00 \text{ zł}$$

$$C_{\text{śr}} = 394\,000,00 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 450\,000,00 \text{ zł} - 325\,000,00 \text{ zł} = 125\,000,00 \text{ zł}$$

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

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

| Cechy                                         | Udział<br>cechy<br>w $\Delta C$<br>(wagi) | Poprawki                                             |                                   |                       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                               |                                           | Zakres kwotowy<br>udziału cechy<br>w $\Delta C$ [zł] | Liczba<br>przedziałów<br>poprawki | Skok<br>poprawki [zł] |
| Powierzchnia gruntu                           | 10%                                       | 12 500,00                                            | 2                                 | 6 250,00              |
| Dodatkowa powierzchnia gospodarcza            | 5%                                        | 6 250,00                                             | 1                                 | 6 250,00              |
| Warunki użytkowe terenu                       | 20%                                       | 25 000,00                                            | 1                                 | 25 000,00             |
| Lokalizacja i otoczenie                       | 25%                                       | 31 250,00                                            | 1                                 | 31 250,00             |
| Dojazd                                        | 10%                                       | 12 500,00                                            | 2                                 | 6 250,00              |
| Powierzchnia użytkowa budynku<br>mieszkalnego | 10%                                       | 12 500,00                                            | 2                                 | 6 250,00              |
| Stan techniczny zabudowań                     | 20%                                       | 25 000,00                                            | 2                                 | 12 500,00             |
| <b>Suma</b>                                   | <b>100%</b>                               | <b>125 000,00</b>                                    |                                   |                       |

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej, zaprezentowane w tabeli nr 2 jako numery porządkowe 2, 3 i 4.

**Tabela 4:** Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

| Cechy                                         | Wyceniana<br>nieruchomość | Nieruchomość<br>nr 1 | Nieruchomość<br>nr 2 | Nieruchomość<br>nr 3 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Powierzchnia gruntu                           | bardzo dobra              | średnia              | dobra                | średnia              |
| Dodatkowa powierzchnia gospodarcza            | średnia                   | średnia              | średnia              | średnia              |
| Warunki użytkowe terenu                       | dobrze                    | dobrze               | średnie              | dobrze               |
| Lokalizacja i otoczenie                       | dobrze                    | średnie              | dobre                | dobre                |
| Dojazd                                        | bardzo dobry              | bardzo dobry         | średni               | dobry                |
| Powierzchnia użytkowa budynku<br>mieszkalnego | dobra                     | średnia              | średnia              | bardzo dobra         |
| Stan techniczny zabudowań                     | słaby                     | słaby                | średni               | słaby                |

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

**Tabela 5:** Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej.

| Cechy                                                             | Wagi        | Zakres<br>kwotowy [zł] | Skok<br>poprawki [zł] | Nieruchomość<br>nr 1 | Nieruchomość<br>nr 2 | Nieruchomość<br>nr 3 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Powierzchnia<br/>gruntu</b>                                    | 10%         | 12 500,00              | 6 250,00              | 12 500,00            | 6 250,00             | 12 500,00            |
| <b>Dodatkowa<br/>powierzchnia<br/>gospodarcza</b>                 | 5%          | 6 250,00               | 3 125,00              | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Warunki<br/>użytkowe terenu</b>                                | 20%         | 25 000,00              | 25 000,00             | 0,00                 | 25 000,00            | 0,00                 |
| <b>Lokalizacja<br/>i otoczenie</b>                                | 25%         | 31 250,00              | 31 250,00             | 31 250,00            | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Dojazd</b>                                                     | 10%         | 12 500,00              | 6 250,00              | 0,00                 | 12 500,00            | 6 250,00             |
| <b>Powierzchnia<br/>użytkowa<br/>budynku<br/>mieszkalnego</b>     | 10%         | 12 500,00              | 6 250,00              | 6 250,00             | 6 250,00             | -6 250,00            |
| <b>Stan techniczny<br/>zabudowań</b>                              | 20%         | 25 000,00              | 12 500,00             | 0,00                 | -12 500,00           | 0,00                 |
| <b>Suma</b>                                                       | <b>100%</b> | <b>125 000,00</b>      |                       | <b>50 000,00</b>     | <b>37 500,00</b>     | <b>12 500,00</b>     |
| <b>Cena łączna skorygowana [zł]</b>                               |             |                        |                       | <b>350 000,00</b>    | <b>420 000,00</b>    | <b>425 000,00</b>    |
| <b>Cena łączna skorygowana z uwzględnieniem poprawek<br/>[zł]</b> |             |                        |                       | <b>400 000,00</b>    | <b>457 500,00</b>    | <b>437 500,00</b>    |
| <b>Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]</b>         |             |                        |                       | <b>431 666,67</b>    |                      |                      |

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek})/3$$

$$W_{RN} = (400\,000,00\, \text{zł} + 457\,500,00\, \text{zł} + 437\,500,00\, \text{zł})/3 = 431\,666,67\, \text{zł}^2$$

*Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Żeromskiego 6, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 37 o powierzchni 0,2238 ha, w obrębie 32, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00018793/0, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:*

$$W_R = 432\,000\, \text{zł}$$

słownie: czterysta trzydzieści dwa tysiące złotych

### **8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/8 części przedmiotowej nieruchomości**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/8 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycję w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału

<sup>2</sup> **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.



oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze, stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  części należącego do Grażyny Karbownik zastosowany zostanie współczynnik korygujący ( $W_K$ ) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

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

$$W_U = 431\,666,67 \text{ zł} \times 0,90 = 388\,500,00 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  części w przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\,1/8} = W_U \times \frac{1}{8}$$

$$W_{U\,1/8} = 388\,500,00 \text{ zł} \times \frac{1}{8} = 48\,562,50 \text{ zł}^3$$

**Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Żeromskiego 6, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 37 o powierzchni 0,2238 ha, w obrębie 32, ujawnionego w księdze wieczystej PT1P/00018793/0, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:**

$$W_{U\,1/8} = 49\,000 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy złotych

<sup>3</sup> **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

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

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana o funkcji wielomieszkaniowej.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  części prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żeromskiego 6 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 aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy z dnia dokonania 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 r. (II CSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Ceny podane w operacie są cenami netto, czyli bez podatku VAT.
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 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 0016736.
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 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**

**Załącznik nr 1:** Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 16 grudnia 2024 roku.

| PREZYDENT MIASTA<br>Piotrkowa Trybunalskiego                                                                                                                                                                                                          |                                 | Województwo: łódzkie<br>Powiat: m. Piotrków Trybunalski<br>Jednostka ewidencyjna: m. Piotrków Trybunalski<br>Obręb ewidencyjny: <b>106201_1.0032, OBREB 32</b><br>Miejscowość: Piotrków Trybunalski (IdTERYT: 0987430) |                            |                               |                  |                            |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|
| IMG.6621.4737.2024                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| <b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b><br>według stanu na dzień: 2024-12-16 12:22:20                                                                                                                                                             |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Jednostka rejestrowa gruntów: 106201_1.0032.G520<br>grupa rejestrowa: 7                                                                                                                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| <b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| UDZIAŁ: 1/8 charakter stanu władania: własność<br>KARBOWIAK GRAŻYNA KRYSZYNA rodzice: HENRYK, KAZIMIERA PESEL: 57021410921<br>Adres zam. na pobyt stały: 97-300 Piotrków Trybunalski Piotrków Trybunalski Stefana Żeromskiego 6 nr lok 5<br>oraz inni |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| <b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Ark. mapy                                                                                                                                                                                                                                             | Numer działki ewiden-<br>cyjnej | Położenie gruntów                                                                                                                                                                                                      | Opis użytku                | Symbol klasoużytku            | Powierzchnia     |                            | Numer księgi wieczystej        |
|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               | użytku [ha]      | działki [ha]               |                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                       | 37                              | Stefana Żeromskiego 6<br>Zachodnia 5                                                                                                                                                                                   | Tereny mieszkaniowe        | B                             | 0.2238           | 0.2238                     | PT1P/00018793/0                |
| Identyfikator działki: 106201_1.0032.37<br>Inne dokumenty własności/władania dla działki: 37<br>PS.NS 974/00                                                                                                                                          |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.2238                                                                                                                                                                                                  |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| <b>BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODREBNIEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:</b>                                                                                                                                                                               |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Adres budynku                                                                                                                                                                                                                                         |                                 | Rodzaj wg KST                                                                                                                                                                                                          | Powierzchnia użytkowa      |                               |                  | Pow. zabudowy budynku [m²] | Liczba kondyg. nad/podziemnych |
|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                                                                                                                                                                                                        | lokal. wyodrębnionych [m²] | lokal. niewyodrębnionych [m²] | poz. przyn. [m²] |                            |                                |
| Stefana Żeromskiego Zachodnia                                                                                                                                                                                                                         |                                 | budynki transportu i łączności (102)                                                                                                                                                                                   |                            |                               |                  | 16                         | 1/0                            |
| Identyfikator budynku: 106201_1.0032.1834_BUD<br>Identyfikatory działek na których położony jest budynek:<br>106201_1.0032.37                                                                                                                         |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Stefana Żeromskiego 6 Zachodnia                                                                                                                                                                                                                       |                                 | budynki mieszkalne (110)                                                                                                                                                                                               |                            |                               |                  | 136                        | 2/1                            |
| Identyfikator budynku: 106201_1.0032.483_BUD<br>Identyfikatory działek na których położony jest budynek:<br>106201_1.0032.37                                                                                                                          |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Stefana Żeromskiego Zachodnia                                                                                                                                                                                                                         |                                 | pozostałe budynki niemieszkalne (109)                                                                                                                                                                                  |                            |                               |                  | 14                         | 1/0                            |
| Identyfikator budynku: 106201_1.0032.984_BUD<br>Identyfikatory działek na których położony jest budynek:<br>106201_1.0032.37                                                                                                                          |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Stefana Żeromskiego Zachodnia                                                                                                                                                                                                                         |                                 | pozostałe budynki niemieszkalne (109)                                                                                                                                                                                  |                            |                               |                  | 28                         | 1/1                            |
| Identyfikator budynku: 106201_1.0032.1738_BUD<br>Identyfikatory działek na których położony jest budynek:<br>106201_1.0032.37                                                                                                                         |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Stefana Żeromskiego Zachodnia                                                                                                                                                                                                                         |                                 | budynki transportu i łączności (102)                                                                                                                                                                                   |                            |                               |                  | 16                         | 1/0                            |
| Identyfikator budynku: 106201_1.0032.23_BUD<br>Identyfikatory działek na których położony jest budynek:<br>106201_1.0032.37                                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Stefana Żeromskiego 6 Zachodnia 5                                                                                                                                                                                                                     |                                 | budynki mieszkalne (110)                                                                                                                                                                                               |                            |                               |                  | 72                         | 1/1                            |
| Identyfikator budynku: 106201_1.0032.1880_BUD<br>Identyfikatory działek na których położony jest budynek:<br>106201_1.0032.37                                                                                                                         |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |
| Stefana Żeromskiego 6 Zachodnia 5                                                                                                                                                                                                                     |                                 | budynki mieszkalne (110)                                                                                                                                                                                               |                            |                               |                  | 119                        | 1/1                            |
| Identyfikator budynku: 106201_1.0032.489_BUD                                                                                                                                                                                                          |                                 |                                                                                                                                                                                                                        |                            |                               |                  |                            |                                |

Strona 1 z 2

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Piotrków Trybunalski, ul. Żeromskiego 6,  
dz. ewid. 37 obręb 32

|                                                                              |                    |  |     |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|-----|
| Identyfikatory działek na których położony jest budynek:<br>106201_1.0032.37 |                    |  |     |
| ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 7                                                   | ŁĄCZNIE NA WYPISIE |  | 402 |

W dniu: 2024-12-16  
dokument sporządzony przez: Magdalena Szulc-Lewińska



L. up. PREZIDENTA MIASTA  
INSPEKTOR  
*Magdalena Szulc-Lewińska*  
(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)



**Załącznik nr 2:** Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:  
**MW Business Group Milena Wieczorek**

**92-111 Łódź, powstańców śląskich 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0016736**

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: 23/06/2024 - 22/06/2025**  
**na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR**  
**słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN**



Lidia Machalska  
Stenograficzny Specjalista dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426330, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl  
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530  
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.