

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 27 STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
POŁOŻONEGO W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, W OBRĘBIE 009, PRZY ULICY
SZEROKIEJ 29/31 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI ⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ CZĘŚCI W PRAWIE
WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 449 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W
CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00064249/2



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygn. akt: PT1P/GUp-s/43/2022

Data opracowania: 03 kwietnia 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 27 STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, W OBRĘBIE 009, PRZY ULICY SZEROKIEJ 29/31 WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI ⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 449 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00064249/2

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności samodzielnego (w sensie art. 2 ustawy o własności lokali) lokalu mieszkalnego nr 27 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), znajdującego się w budynku mieszkalnym 4-kondygnacyjnym posadowionym na działce gruntu nr 449 w obrębie 9 przy ulicy Szerokiej 29/31 w Tomaszowie Mazowieckim wraz z udziałem w wysokości ⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 449.

Jest to lokal usytuowany na IV kondygnacji (3. piętro) i składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc o powierzchni 66,80 m². Powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym wynosi 70,58 m².

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 27 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Szerokiej 29/31 wraz z udziałem w wysokości ⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 449 w obrębie 9 oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 27 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Szerokiej 29/31 wraz z udziałem w wysokości ⁴⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działki gruntu nr 449 w obrębie 9, ujawnionego w księdze wieczystej PT1T/00064249/2, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

$$W_{RL} = 403\ 000\ \text{zł}$$

słownie: czterysta trzy tysiące złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:

<i>Data sporządzenia operatu</i>	03 kwietnia 2025 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	03 kwietnia 2025 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	27 marca 2025 roku
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć:</i>	27 marca 2025 roku

6. Autor operatu: Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno-prawne	4
3.3 Źródła danych merytorycznych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Uwarunkowania planistyczne	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
6.1 Wybór metodologii wyceny	15
6.2 Sposób wyceny	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	22
8.1 Określenie trendu czasowego	22
8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	22
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25

Załączniki:

1. Rzut lokalu mieszkalnego nr 27.
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 26 marca 2025 roku.
3. Wypis z rejestru lokali z dnia 26 marca 2025 roku.
4. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 27, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości ⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 449 w obrębie 9;
- b) położenie lokalu: Tomaszów Mazowiecki, ul. Szeroka 29/31;
- c) powierzchnia użytkowa lokalu: 66,80 m²;
- d) usytuowanie lokalu: 3. piętro (IV kondygnacja);
- e) numer księgi wieczystej nieruchomości lokalowej: PT1T/00064249/2;
- f) numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: PT1T/00002087/6.

Zakres wyceny

- rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności lokalu mieszkalnego nr 27 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości ⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ części wspólnych budynku i w takiej samej części udział w prawie własności działki gruntu nr 449 w obrębie 9 należące do Dominika Humeniuka we wspólności ustawowej małżeńskiej z Martyną Humeniuk;
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 27 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Szerokiej 29/31 wraz z udziałem w wysokości ⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 449 w obrębie 9 oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 19 grudnia 2024 roku otrzymane od syndyka masy upadłościowej Dominika Humeniuka, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygn. akt PT1P/GUp-s/43/2022.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) – UoWL.
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 02 września 2022 roku.
2. Uchwała nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.
3. Strategia rozwoju miasta Tomaszowa Mazowieckiego na lata 2022-2030.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów i rejestru lokali z dnia 26 marca 2025 roku.
5. Badanie ksiąg wieczystych nr PT1T/00064249/2 i PT1T/00002087/6 z dnia 02 kwietnia 2025 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe Tomaszów Mazowiecki).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

8. Baza danych transakcyjnych (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu</i>	03 kwietnia 2025 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	03 kwietnia 2025 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	27 marca 2025 roku
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć:</i>	27 marca 2025 roku

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1T/00064249/2 (nieruchomości lokalowej):**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, miejscowość Tomaszów Mazowiecki

Ulica: Szeroka

Numer budynku: 29/31

Numer lokalu: 27

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba): komórka - 1

Kondygnacja: 4,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): PT1T/00002087/6

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 70,5800 m²

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

1. Udział związany z własnością lokalu.

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: ⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: PT1T/00002087/6

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 87

Rodzaj zmiany: Dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. Zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Dominikowi Zbigniewowi Humeniukowi (s. Zbigniewa i Zofii) i Martynie Annie Humeniuk (c. Dariusza i Beaty), którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep 4756/2019, z dnia 2019-10-04.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Roszczenie.

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów - na rzecz gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki.

2. Inny wpis.

Czyni się wpis, iż postanowieniem z dnia 20.04.2022 r. sygn. akt PT1P/GU/33/2022 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy ogłosił upadłość dłużnika Dominika Humeniuk jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Księga wieczysta nr PT1T/00064249/2 (nieruchomości gruntowej) – w zakresie dotyczącym przedmiotowej nieruchomości lokalowej:**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 449

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, miejscowość Tomaszów Mazowiecki

Ulica: Szeroka 23-33

Sposób korzystania: działka gruntu

Obszar całej nieruchomości: 15364,00 m²

Budynki

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, miejscowość Tomaszów Mazowiecki

Ulica: Szeroka 23-33; Szeroka 23/25A; Szeroka 23/25B; Szeroka 27; Szeroka 29/31; Szeroka 33

Przeznaczenie budynku: budynki mieszkalne

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

Informacje o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu; numer księgi wieczystej): 27; PT1T/00064249/2. (...)

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciele

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości w całości przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej „Grot” z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim.

Właściciele wyodrębnionych lokali

(...) Numer udziału w prawie: 40

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: ⁶⁷⁰⁸/1010177

Numer księgi wyodrębnionego lokalu: PT1T/00060029/6

Numer wyodrębnionego lokalu: 27 (...)

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów (z uwzględnieniem budynku z przedmiotowym lokalem):**

Własność we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (w udziale ⁷⁰⁵⁸/1010177): Dominik i Martyna Humeniukowie.

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
449	Tomaszów Maz.; Szeroka 23-33	tereny mieszkaniowe	B	0,0440	1,5364	PT1P/00002087/6
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,3733		
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,5393		
		grunty orne	RV	0,5798		

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 26 marca 2025 r. (Załącznik nr 3). Na działce nr 449 o powierzchni 1,5364 ha położonej w obrębie 9 w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Szerokiej 23-33 znajduje się budynek mieszkalny. Budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnej i 1 kondygnacji podziemnej o powierzchni zabudowy wynoszącej 358 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

- **Według rejestru lokali:**

Własność we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej (w udziale 1/1): Dominik i Martyna Humeniukowie.

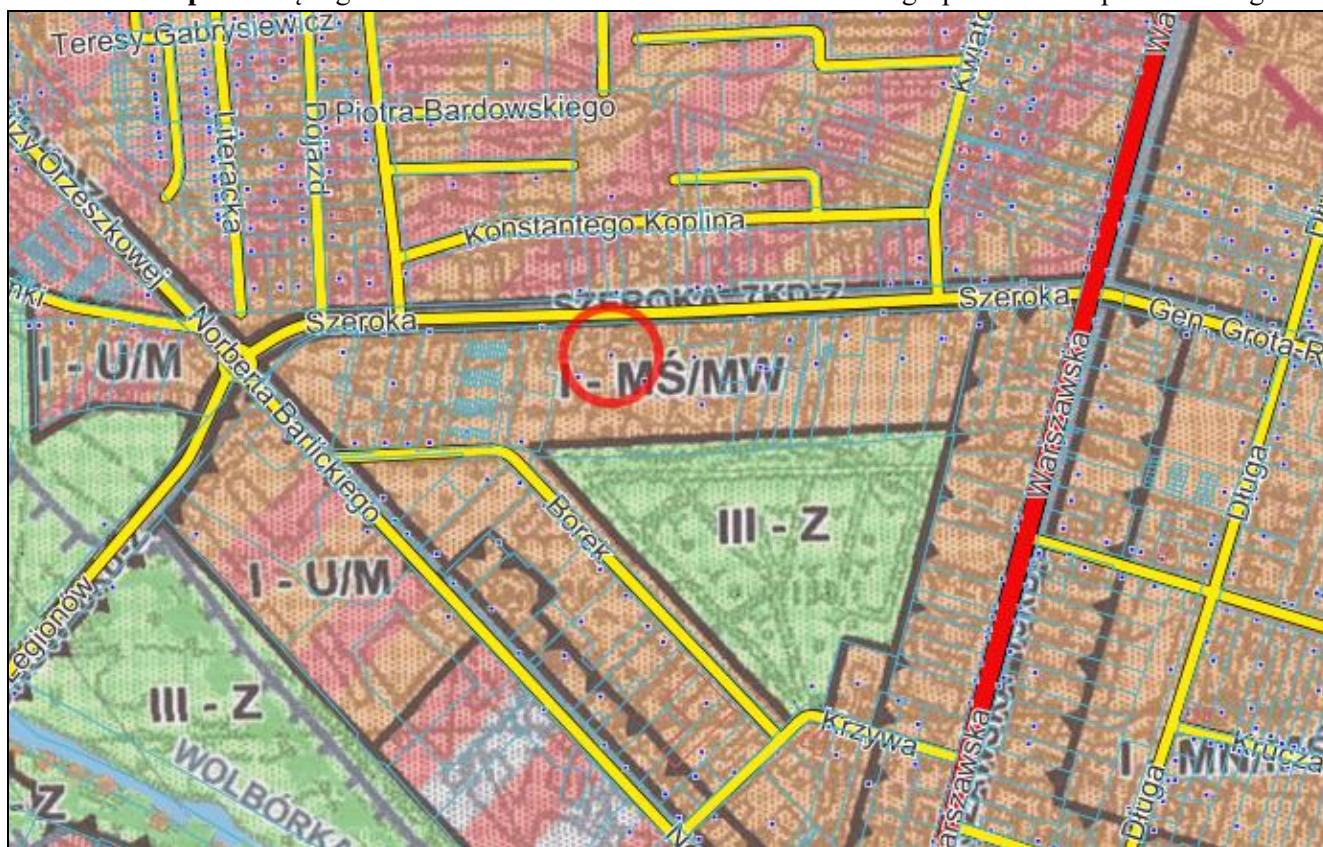
Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole powierzchni [m ²]		Nr księgi wieczystej lub inny dokument
			użytk.	pom. przyn.	
27	Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 29-31/27	mieszkalny	66,80	3,78	PT1T/00064249 rep. A 4756/19

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 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 Tomaszowa Mazowieckiego nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego. W powyższym dokumencie planistycznym działka gruntu nr 449 w obrębie 009, na której znajduje się budynek z przedmiotowym lokalem, leży na terenie oznaczonym symbolem jako I-MŚ/MW – tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i wielorodzinnej położone w strefie mieszkaniowo-usługowej. Powyższe zgadza się z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości.

Mapa 1: Część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



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

„Strukturę polityki przestrzennej miasta Tomaszowa Mazowieckiego tworzą trzy strefy określające przyjęte kierunki rozwoju, a jednocześnie przeznaczenie terenu. Są to:

- I – Strefa mieszkaniowo-usługowa,
II – Strefa usługowo-przemysłowa,
III – Strefa przyrodniczo-ekologiczna.

Strefę I i II stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, natomiast strefę III tereny wyłączone z zabudowy lub o specjalnych warunkach zabudowy. W ramach ww. stref zostały wyodrębnione podstawowe typy terenów, dla których określono: rodzaj użytkowania oraz kierunki i wytyczne ich przekształceń, stanowiące podstawę dalszych opracowań planistycznych, wydawanych decyzji oraz działań podejmowanych w ramach zarządzania przestrzenią. (...)

I – Strefa mieszkaniowo-usługowa (Tereny M, U, U/M, UC)

Zagospodarowanie przestrzenne tych obszarów wymaga:

- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków lub na wydzielonych działkach,
- wykształcenia przestrzeni publicznych niezbędnych do wytworzenia lokalnych centrów, z którymi identyfikować będą się mieszkańcy (place, rynki, ciągi piesze, pasáže, tereny ogólnodostępnej zieleni, place, skwery),
- estetyzacji otoczenia,
- dążenie do likwidacji oddziaływania użytkowania działki poza jej teren.

Przekształcenia zabudowy winny zostać ukierunkowane w stronę:

- wykorzystania istniejących zasobów (i ich uzupełnienia) dla lokalizacji usług charakterystycznych dla centrum miasta (zróżnicowany w profilu handel, gastronomia, administracja, kultura, oświata),
- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków,
- wykształcenia przestrzeni publicznej o wysokim poziomie estetycznym i funkcjonalnym, tak by centrum stało się miejscem, w którym koncentruje się życie miasta, z którym identyfikują się mieszkańcy,
- wykluczenia użytkowania sprzecznego z funkcją i charakterem obszaru, obniżających jego estetykę.

Należy dążyć do:

- kształtowania obszaru strefy centralnej Miasta jako ważnego miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni poprzez ochronę wartościowego zainwestowania, intensyfikację funkcji centrotwórczych oraz zwiększenie atrakcyjności usług,
- określenia czytelnych granic pomiędzy poszczególnymi terenami zabudowy mieszkaniowej.

Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania.

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

- MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Należy dążyć do wykształcenia zwartego układu przestrzennego osiedli mieszkaniowych oraz do uzyskania na wyznaczonych terenach wysokiej jakości środowiska zamieszkania dostosowanego do współczesnych wymogów i norm poprzez:

- uczytelnienie zasad kompozycji prowadzących do poprawy systemu identyfikacji przestrzeni osiedli;
- wykreowanie i uporządkowanie przestrzeni ośrodkotwórczych;
- wprowadzenie zieleni wysokiej i zakomponowanie zieleni niskiej;
- lokalizację obiektów małej architektury;
- poprawę estetyki i standardu technicznego budynków;
- wymianę obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontów, oraz wprowadzenie na uwolnionych i niezabudowanych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zabudowa średniowysoka, kwartałowa. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%. Istniejąca zabudowa blokowa jest utrzymywana.

- MŚ – Tereny zabudowy śródmiejskiej

W zabudowie mieszkaniowej, lokalizowanej wokół przestrzeni publicznych i ośrodkotwórczych, należy dążyć do przeznaczenia parterów budynków na funkcje ogólnomiejskie. Zabudowa śródmiejska, jako zgrupowania intensywnej, zwartej zabudowy, której charakter i parametry należy zharmonizować pod względem: zasad podziałów płaszczyzn i brył, proporcji wymiarów, pochylenia dachów, rozwiązań detali, kolorystyki, zastosowania materiałów itp. z formami wartościowych obiektów istniejących na danym terenie. Zabudowa średniowysoka. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%, przy czym

w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika pod warunkiem odprowadzenia wszelkich wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Wymaga się zadbania o sferę estetyczną pierzei tworzących rynki, place oraz ciągi piesze poprzez przeprowadzenie rewaloryzacji lub renowacji historycznych budynków, lokalizację nowych budynków (plomb) spójnych i nawiązujących do zabudowy istniejącej.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina miejska Tomaszów Mazowiecki zlokalizowana jest w południowej części powiatu tomaszowskiego i zajmuje powierzchnię 150 km², co stanowi 14,6% jego powierzchni. Jest ona głównym ośrodkiem administracyjno-usługowym powiatu i jedynym miastem na jego terenie. Tomaszów Mazowiecki zaliczany jest do dużych ośrodków miejskich województwa łódzkiego, zaraz za Łodzią, Piotrkowem Trybunalskim i Pabianicami. Miasto to obok 25 innych ośrodków w województwie (m.in. Zgierz, Pabianice, Zduńska Wola) zaliczane jest do miast o słabym potencjale rozwojowym. Struktura gospodarcza tych ośrodków jest na tyle mało konkurencyjna, że w ostatnich latach nie udaje się powstrzymać utraty funkcji społeczno-gospodarczych na co największy wpływ ma dominująca pozycja Łodzi. Tomaszów Mazowiecki leży blisko granic wstępnie delimitowanego Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego (ŁOM). Choć nie posiada on bezpośrednich powiązań funkcjonalnych z ŁOM to znajduje się jednak w strefie powiązań funkcjonalnych w ramach układu bipolarnego Łódź-Warszawa. Sam Tomaszów Mazowiecki najsilniejsze wewnętrzne powiązania funkcjonalne posiada z Opoczmem oraz Sulejowem. Stosunkowo słaba sieć powiązań funkcjonalnych Tomaszowa Mazowieckiego z innymi miejscowościami rzutuje na wielkość obszaru funkcjonalnego oddziaływania tego miasta, który obejmuje jedynie gminę wiejską Tomaszów Mazowiecki i Lubochnia.

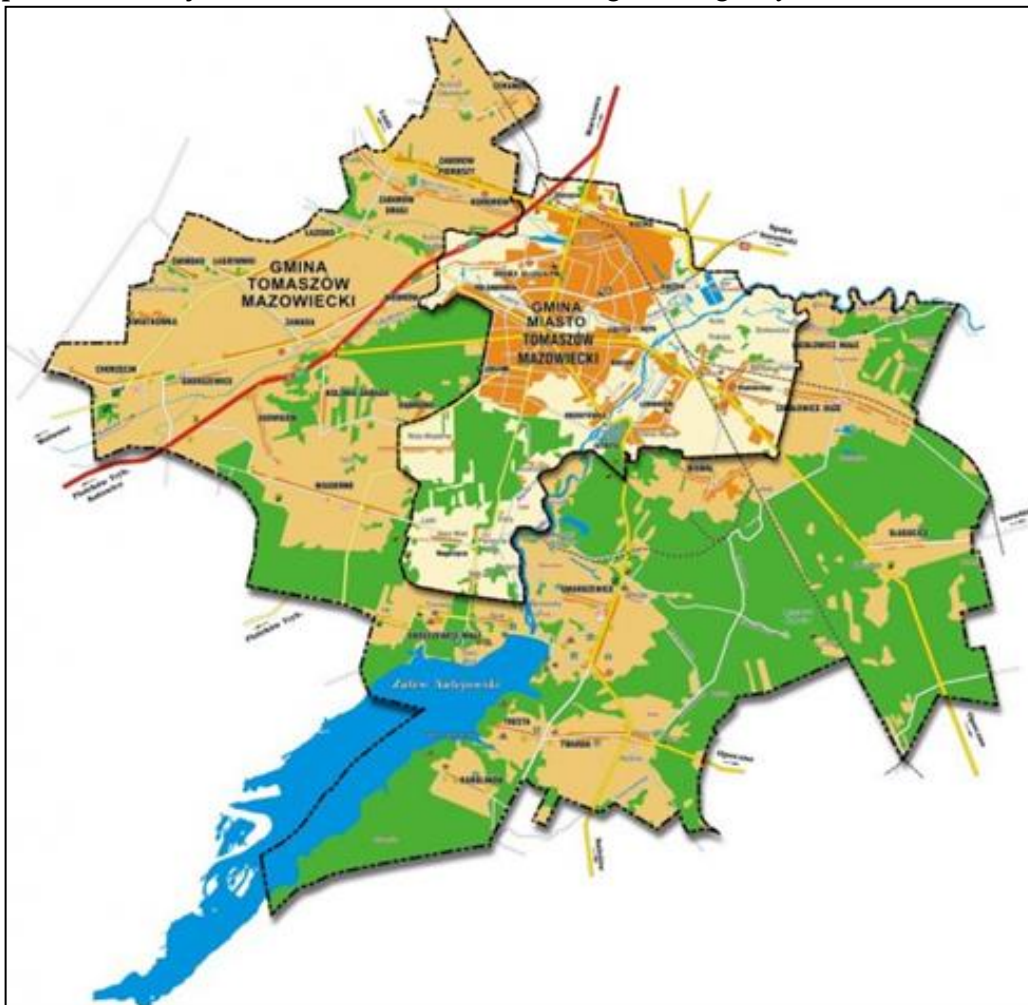
Szansą na poprawę słabnącej pozycji Tomaszowa Mazowieckiego w strukturze osadniczej województwa są największe w Polsce złoża surowców niezbędnych do wyrobu ceramiki. Dzięki tym zasobom obszar pomiędzy Tomaszowem Mazowieckim i Opoczmem tworzy obszar funkcjonalny jakim jest zagłębie ceramiczno-budowlane.

Miasto charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną ze względu na centrale położenie w kraju, bliskość takich ośrodków miejskich jak Łódź (52 km) i Warszawa (111 km), bliskość węzłów autostradowych (węzeł A1 w Piotrkowie Trybunalskim – 33 km, węzeł A1 i A2 w Strykowie – 60 km) oraz stosunkowo niedaleką odległość do portów lotniczych w Łodzi (58 km) i Warszawie-Okęciu (107 km.) Łączące się na obszarze Tomaszowa Mazowieckiego drogi krajowe i wojewódzkie czynią z niego ważny węzeł komunikacyjny w skali kraju. Przez miasto przebiega droga ekspresowa S8 Wrocław – Białystok, która stanowi jednocześnie polski odcinek międzynarodowej trasy E-67 łączącej Czechy (Praga) z Finlandią (Helsinki). W Tomaszowie Mazowieckim rozpoczyna się z droga krajowa nr 48, która biegnie do Kocka w województwie lubelskim, przez miasto przebiega także droga wojewódzka nr 713 łącząca Łódź z Opoczmem. Miasto ma bezpośrednie połączenia kolejowe z Łodzią, Opoczmem, Koluszkami, Skierniewicami. Z Tomaszowa Mazowieckiego kursują także pociągi dalekobieżne do Krakowa, Lublina, Gdyni, Poznania i Szczecina.

Tomaszów Mazowiecki charakteryzuje się równinną rzeźbą terenu bez wyraźnego zróżnicowania powierzchni. Bardzo ważnym elementem rzeźby terenu miasta jest dolina rzeki Pilica. Oprócz Pilicy przez teren miasta przepływają jeszcze cztery rzeki: Wolbórka, Czarna Bielina, Piasecznica i Lubochnia. Na terenie miasta znajduje się Rezerwat Niebieskie Źródła. Niedaleko od granic Tomaszowa Mazowieckiego znajduje się sztuczny zbiornik wód powierzchniowych Pilicy – Zalew Sulejowski, który obecnie wykorzystywany głównie w celach rekreacyjnych.

Miasto jest ponadto położone na trasie „Szlaku Romańskiego” łączącego zabytki architektury romańskiej w Polsce, w województwie łódzkim obejmującego: Tum pod Łęczycą-Inowłódz- Sulejów-Żarnów i inne. Do atrakcji turystycznych regionu należą niewątpliwie także Skansen Rzeki Pilicy i Podziemna Trasa Turystyczna „Groty Nadgórzyckie”.

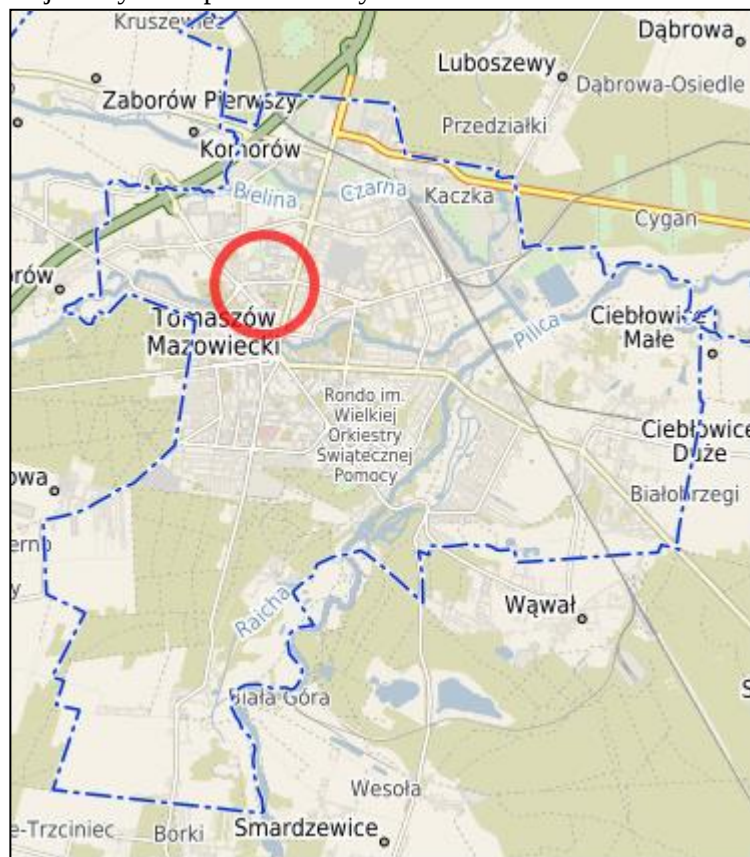
Mapa 2: Lokalizacja miasta Tomaszowa Mazowieckiego na tle gminy Tomaszów Mazowiecki.



Źródło: <https://www.gminatomaszowmaz.pl/pl/polozenie-gminy>

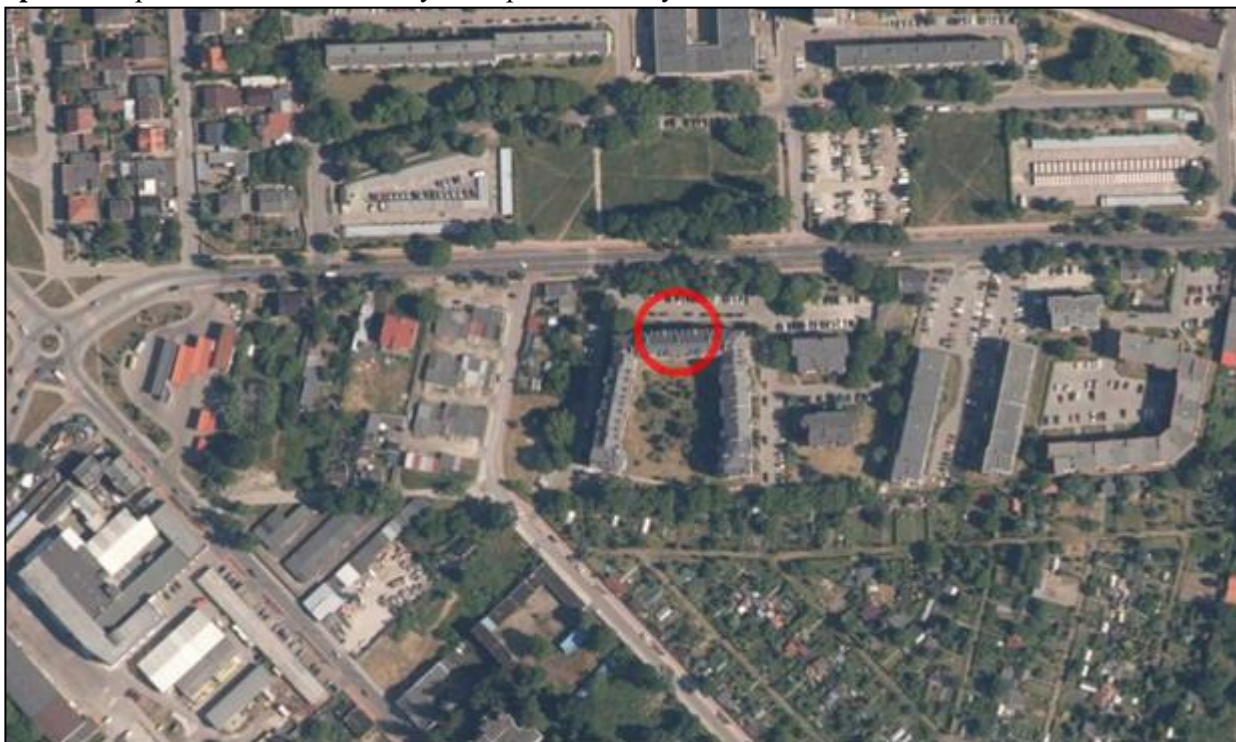
Przedmiotowa nieruchomość położona jest północnej części miasta, jednak blisko jego centrum. Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do podstawowych usług, handlu oraz komunikacji. W otoczeniu prócz zabudowy mieszkaniowej znajdują się także Rodzinne Ogródki Działkowe czyniące okolicę bardzo zieloną. Najbliższa komunikacja miejska to przystanek autobusowy w odległości ok. 100 m przy ul. Szerokiej. W odległości ok. 2 km znajduje się węzeł Tomaszów Maz. Centrum na drodze szybkiego ruchu S8.

Mapa 3: Lokalizacja budynku z przedmiotowym lokalem na terenie Tomaszowa Mazowieckiego.



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

Mapa 4: Bezpośrednie otoczenie budynku z przedmiotowym lokalem na terenie Tomaszowa Mazowieckiego.



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

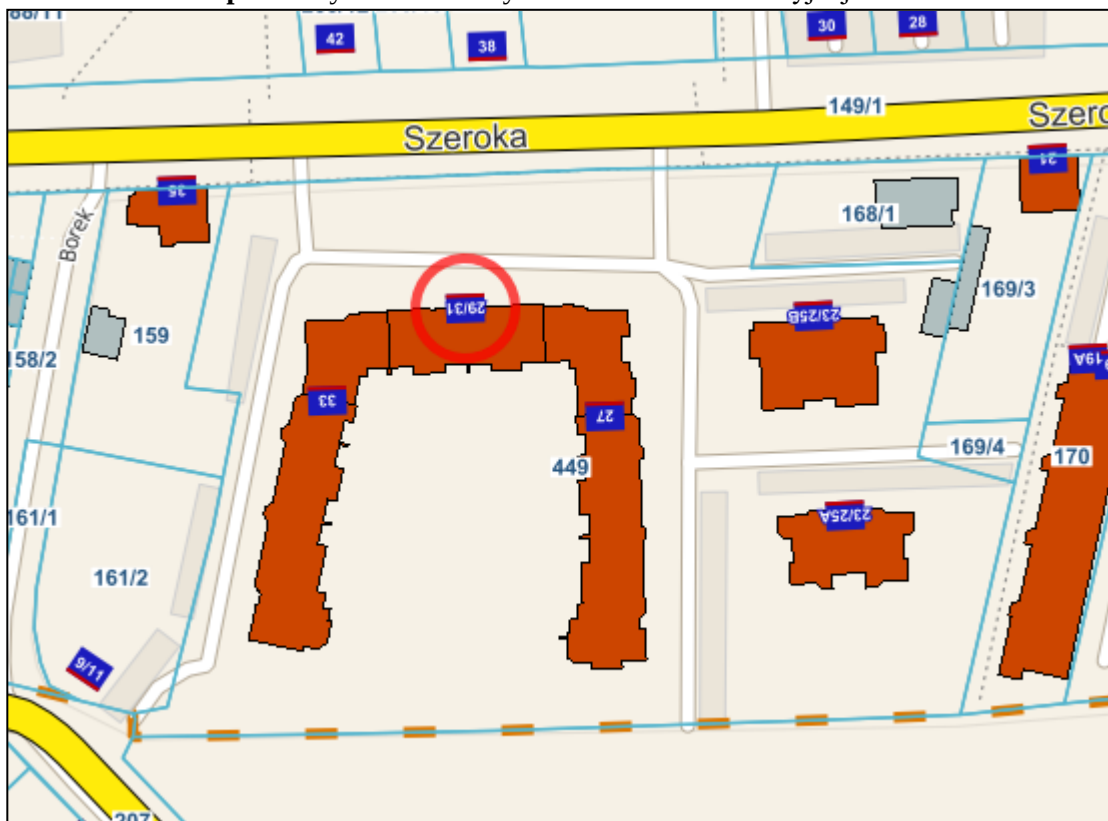
Zdjęcia 1-3 : Teren wokół budynku



Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny jest 5-kondygnacyjnym blokiem mieszkalnym. Wraz z sąsiednimi budynkami został wybudowany na planie litery U. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej. Budynek został docieplony. Wyposażony jest w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, telewizji kablowej. Stan techniczny budynku ocenia się jako dobry. Budynek oddany do użytku końców lat 90. XX wieku.

Mapa 5: Usytuowanie budynku na działce ewidencyjnej nr 449.



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

Zdjęcia 4-6: Budynek mieszkalny z zewnątrz.





Opis lokalu mieszkalnego

Kondygnacja: IV (3. piętro); kondygnację ocenia się jako średnią na tle nieruchomości podobnych;

Struktura lokalu: według danych rzutu lokalu składa się on z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc; strukturę lokalu mieszkalnego ocenia się jako korzystną na tle nieruchomości podobnych;

Powierzchnia użytkowa: według danych z rzutu lokalu oraz rejestru lokali wynosi – 66,80 m², zaś łącznie z pomieszczeniem przynależnym (komórką) powierzchnia lokalu wynosi 70,58 m²; powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego ocenia się jako dobrą na tle nieruchomości podobnych;

Loggia: występuje;

Ekspozycja okien: północ-południe.

Opis wykończenia lokalu:

Lokal nie został udostępniony do czynności oględzin. Zgodnie z przesłanym mailowym oświadczeniem właściciela – upadłego, lokal zamieszkuje żona, która nie wyraża zgody na czynności oględzin.

W związku z powyższym stan techniczny standard wykończenia lokalu został przyjęty na poziomie przeciętnym – typowym dla lokali usytuowanych w budynkach z porównywalnego okresu powstania.

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.

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.”

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości lokalowe, znajdujące się w budynkach o podobnym stanie, położonych przy ulicy Szerokiej w Tomaszowie Mazowieckim o podobnych parametrach użytkowych.

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

- standard wykończenia lokalu mieszkalnego,
- kondygnacja,
- struktura lokalu mieszkalnego,
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:

- funkcja lokalu (mieszkalna),
- rynek (wtórny),
- lokalizacja (miasto Tomaszów Mazowiecki, położone przy ul. Szerokiej),
- wysokość budynku (niższe bloki mieszkalne, o maks. 5 kondygnacjach nadziemnych),
- prawo do lokalu (własność),
- pomieszczenie przynależne (występuje),
- otoczenie (w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ROD im. Żeromskiego, zaplecze usług bytowych)

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

Analiza porównawcza

Do oszacowania przedmiotu wyceny konieczne jest podanie cech różnicujących nieruchomości porównawcze oraz ich stanów. Dane te są przedstawione w tabeli 1, poniżej. Tu należy podkreślić, że cechy te nie mają charakteru uniwersalnego i zależą od zbioru nieruchomości porównawczych.

Tabela 1: Opis cech rynkowych z przypisaniem każdej z cech stopni (grupy) w skali wartości.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	Dobry	W pokojach ściany, sufity – gładzie w dobrym stanie, podłogi – panele/parkiet w dobrym stanie – brak widocznych śladów użytkowania, podłogi kuchnia, łazienka, wc terakota w dobrym stanie, kuchnia, łazienka, wc ściany wyłożone glazurą w dobrym stanie, w przedpokoju szafa w zabudowie trwałej. Stolarka drzwiowa w mieszkaniu i wewnątrz klatkowa wymieniona na nowego typu. Grzejniki nowego typu lub stare odnowione. Okna nowe drewniane lub PCV. Brak widocznych śladów zużycia. Lokal niewymagający nakładów na remont, lecz jedynie ewentualnego odświeżenia.
		Przeciętny	Minimum 3-6 z cech z opisu stanu „dobry” jest niespełnione.
2	Kondygnacja	Bardzo dobra	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie najmniejszej uciążliwości (2. kondygnacja).
		Dobra	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie umiarkowanej uciążliwości (3. kondygnacja w budynkach 4-kondygnacyjnych lub też 4. kondygnacja w budynkach 5-kondygnacyjnych).
		Średnia	Lokal mieszkalny znajduje się na skrajnej kondygnacji o potencjalnie największej uciążliwości (ostatnia kondygnacja w budynku, parter).
3	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z przedziału 50-60 m ² (bez powierzchni pomieszczenia przynależnego).
		Dobra	Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego z przedziału 61-70 m ² (bez powierzchni pomieszczenia przynależnego).
4	Struktura lokalu mieszkalnego	Korzystna	Lokal 3-pokojowy, 4 izby.
		Średnia	Lokal 2-pokojowy, 3 izby.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wybrany obszar geograficzny:	Miasto Tomaszów Mazowiecki, obręb 9 oraz obręby sąsiednie.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano minione 2 lata od daty wyceny.
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:	Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości, co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle „tworzą” wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku. Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są standard wykończenia lokalu mieszkalnego, kondygnacja, struktura lokalu mieszkalnego, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, funkcja lokalu, rynek, lokalizacja, wysokość budynku, prawo do lokalu, pomieszczenie przynależne, otoczenie i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny, czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z wyżej wymienionych cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie, jak: funkcja lokalu, rynek, lokalizacja, wysokość budynku, prawo do lokalu, pomieszczenie przynależne, otoczenie. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest standard wykończenia lokalu mieszkalnego. Istotne jest dla nabywcy, czy po zakupie będzie musiał poświęcić dodatkowe środki pieniężne na jego remont. Lokale wykończone w lepszy i nowocześniejszy sposób cechują się wyższymi cenami jednostkowymi transakcyjnymi. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych, wpływ cechy otoczenie wyniósł 55%. Ważna jest również powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego. Mniejsze mieszkania są dużo łatwiej zbywalne na rynku, bo jest na nie większy popyt wywołany poziomem kapitałochłonności. Wpływ tej cechy określa się na 15%. Ostatnią cechą mającą wpływ na zachowania nabywców jest kondygnacja. W starszych blokach mieszkalnych środkowe kondygnacje są lepiej postrzegane. Z kolei, jeśli lokal znajduje się na pierwszej lub ostatniej kondygnacji, to powoduje, że narażony jest na większą uciążliwość z tym związanych. Wpływ tej cechy wyniósł 10%. Ostatnią z cech jest struktura lokalu mieszkalnego. Po pandemii koronawirusa uwidoczniło się oczekiwanie większej ilości pomieszczeń, bowiem choćby model pracy uległ zmianie – popularniejsza stała się praca zdalna/hybrydowa. Wpływ tej cechy określa się na 20%. W praktyce, budując model nieruchomości porównywalnych, wyceniający stara

	się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, rzeczoznawca majątkowy kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem. Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
--	--

Na lokalnym rynku lokali z rynku wtórnego o funkcji mieszkalnej zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych praw do lokali, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Tabela 2: Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa skorygowana [zł/m ²]	Cena łączna skorygowana [zł]	Struktura lokalu mieszkalnego	Kondygnacja	Pow. użytk. lokalu mieszkalnego (bez pom. przynal.) [m ²]	Pow. użytk. pom. przynal. [m ²]	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego
1.	01.09.2023	Szeroka	5 563,91	370 000,00	5 846,39	388 784,95	4	brak danych	66,50	2,90	przeciętny
2.	06.03.2024	Szeroka	5 851,46	312 000,00	6 086,21	324 516,92	3	brak danych	53,32	3,82	przeciętny
3.	11.12.2023	Szeroka	6 015,94	400 000,00	6 293,93	418 483,60	4	4	66,49	2,91	przeciętny
4.	16.01.2024	Szeroka	6 299,35	367 000,00	6 576,29	383 134,91	4	2	58,26	6,60	dobry
5.	20.12.2023	Szeroka	6 361,83	320 000,00	6 652,46	334 618,99	3	2	50,30	8,60	dobry
6.	30.10.2024	Szeroka	6 751,69	360 000,00	6 761,06	360 499,58	3	3	53,32	6,42	dobry
7.	26.02.2024	Szeroka	6 653,62	340 000,00	6 925,63	353 899,65	3	1	51,10		dobry

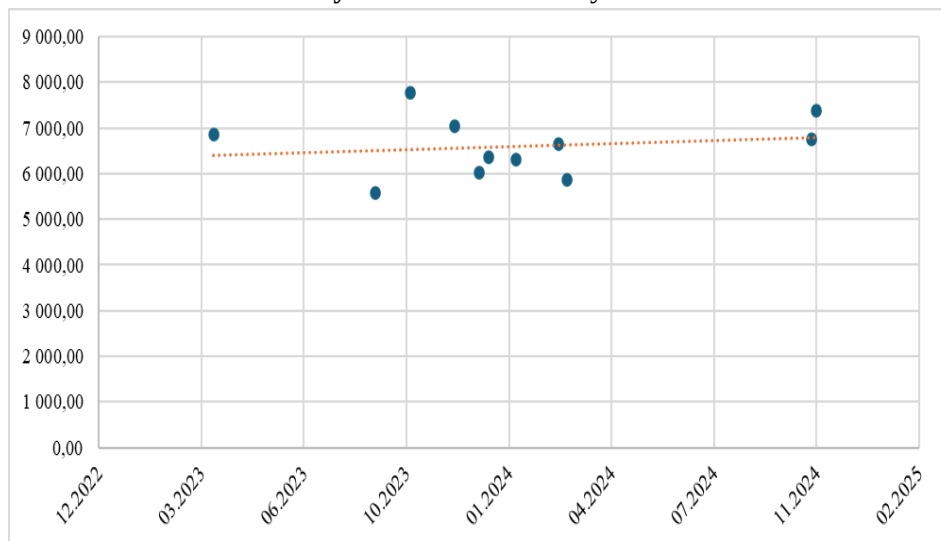
C_{min} – C_{max} –

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej o powierzchni użytkowej 50-75 m², znajdujących się w niskich, blokach mieszkalnych na analizowanym lokalnym rynku miasta Tomaszowa Mazowieckiego, które zostały zanotowane na rynku w okresie ostatnich 24 miesięcy od daty szacowania. Przeprowadzona analiza cen jednostkowych transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie zaobserwowano wzrost cen na poziomie ok. 5,80%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu lokalami mieszkalnymi z rynku wtórnego.

Wykres 1: Trend zmiany cen.



Źródło: opracowanie własne na podstawie transakcji zanotowanych na lokalnym rynku

8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową skorygowaną. Wybrano cenę jednostkową zamiast łącznej, bowiem rynek lokali mieszkalnych jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę wpierw na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Za tym idzie fakt, że mniejsze lokale należą do szybciej zbywalnych na rynku. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

- cenę jednostkową skorygowaną minimalną $C_{\min} = 5\,846,39 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną maksymalną $C_{\max} = 6\,925,63 \text{ zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną średnią $C_{\text{śr}} = 6\,448,85 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6\,925,63 \text{ zł/m}^2 - 5\,846,39 \text{ zł/m}^2 = 1\,079,24 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	55%	593,58	1	593,58
Kondygnacja	10%	107,92	2	53,96
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	15%	161,89	1	161,89
Struktura lokalu mieszkalnego	20%	215,85	1	215,85
Suma	100%	1 079,24		

Do porównań przyjęto 3 transakcje nieruchomościami podobnymi, które w tabeli nr 2 mają numery 3, 4 i 6. Ich cechy przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianej nieruchomości oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 6
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	przeciętny	przeciętny	dobry	dobry
Kondygnacja	średnia	średnia	bardzo dobra	bardzo dobra
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Struktura lokalu mieszkalnego	korzystna	korzystna	korzystna	średnia

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

Tabela 5: Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 6
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	55%	593,58	593,58	0,00	-593,58	-593,58
Kondygnacja	10%	107,92	53,96	0,00	-107,92	-107,92
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	15%	161,89	161,89	0,00	-161,89	-161,89
Struktura lokalu mieszkalnego	20%	215,85	215,85	0,00	0,00	215,85
Suma	100%	1 079,24		0,00	-863,39	-647,54
Cena jednostkowa skorygowana [zł/m ²]				6 293,93	6 576,29	6 761,06
Cena jednostkowa skorygowana z uwzględnieniem poprawki [zł/m ²]				6 293,93	5 712,90	6 113,51
Wartość prawa własności 1 m ² [zł]				6 040,12		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m ²]				66,80		
Wartość prawa własności nieruchomości [zł]				403 479,80		

Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego została oszacowana według następującego wzoru:

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

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa lokalu,

W_{1m}² – rynkowa wartość 1 m² lokalu.

$$W_N = 66,80 \text{ m}^2 \times 6\,040,12 \text{ zł/m}^2 = 403\,479,80 \text{ zł}^1$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 27 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Szerokiej 29/31 wraz z udziałem w wysokości ⁴⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 449 w obrębie 9, ujawnionego w księdze wieczystej PT1T/00064249/2, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

403 000 zł

słownie: czterysta trzy tysiące złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Takie cechy różnicujące, jak funkcja lokalu, rynek, lokalizacja, wysokość budynku, prawo do lokalu, pomieszczenie przynależne, otoczenie, zostały wyeliminowane na etapie doboru nieruchomości porównawczych, o czym napisano w pkt. 6.2, powyżej.
2. W świetle analizowanych transakcji porównawczych dobranych pod kątem przedmiotu wyceny, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju praw do nieruchomości.
3. Przy wycenie prawa odrębnej własności lokalu nr 27 położonego w budynku przy ulicy Szerokiej 29/31 w Tomaszowie Mazowieckim do porównań przyjęto transakcje obrotu prawami do nieruchomości lokalowych z tego samego obrębu, których stan prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Dane o transakcjach zostały przyjęte na podstawie aktów notarialnych.
4. Rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 27 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Szerokiej 29/31 wraz z udziałem w wysokości ⁴⁷⁰⁵⁸/₁₀₁₀₁₇₇ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 449 w obrębie 9, ujawnionego w księdze wieczystej PT1T/00064249/2, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

403 000 zł

słownie: czterysta trzy tysiące złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości porównywalnych z porównywalnej lokalizacji z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

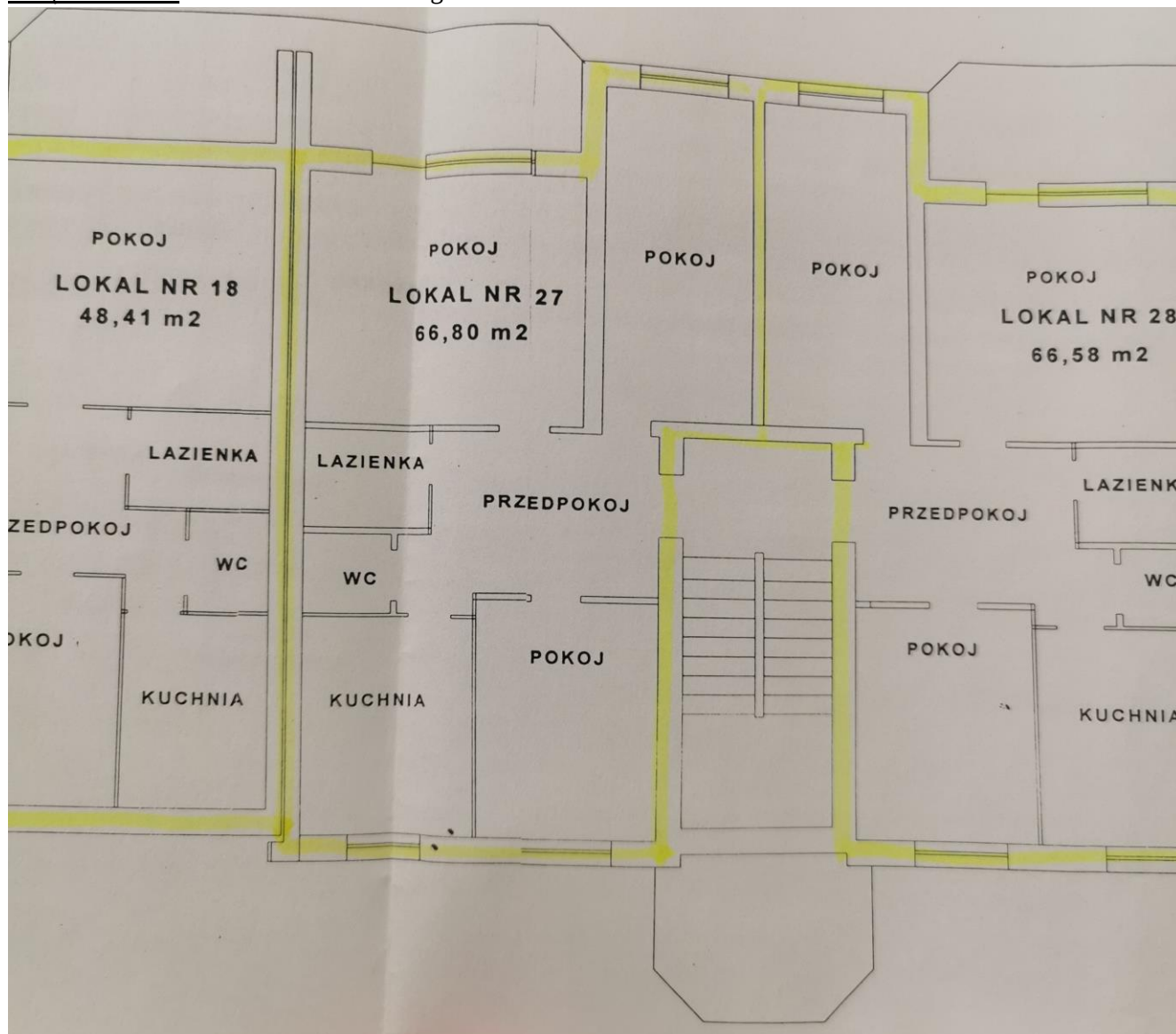
¹ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

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. (IICSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 03 kwietnia 2025 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 27 marca 2025 roku – wtedy też autor dokonał wizji lokalnej zewnętrznej lokalu.
5. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
6. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
8. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
9. 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.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0016736.
12. 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.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Rzut lokalu mieszkalnego nr 27.



Załącznik nr 2: Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 26 marca 2025 roku.

STAROSTA TOMASZOWSKI

Województwo : **ŁÓDZKIE**

Powiat : **TOMASZOWSKI**

Jednostka ewidencyjna : **101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI**

Obręb : **0009 9**

Nr kancelaryjny : GK.6621.1420.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.03.2025

Jednostka rejestrowa : **G.353**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) DOMINIK HUMENIUK Rodzice: ZBIGNIEW, ZOFIA RODEGO 7/10; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI; MARTYNA HUMENIUK Rodzice: DARIUSZ, BEATA NISKA 27/29/4; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI;	Własność	7058/1010177

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
449	TOMASZÓW MAZ.; SZEROKA 23-33	tereny mieszkaniowe	B	0,0440	1,5364	PT1T/00002087/6
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,3733		
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,5393		
		grunty orne	RV	0,5798		

Id działki: **101601_1.0009.449**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **101601_1.0009.146_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 1565,45

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 5/1

Pow zabud. [m2]: 358

Adres budynku: Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 29-31

Ident. dzialek: **101601_1.0009.449**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **101601_1.0009.149_BUD**

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 1115,39

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 4/1

Pow zabud. [m2]: 397

Adres budynku: Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 23-25B

Ident. dzialek: **101601_1.0009.449**

Strona: 1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	101601_1.0009.166_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	874,56
Rodzaj wg KŚT:	Budynki mieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	4/1		
Pow zabud. [m2]:	321		
Adres budynku:	Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 23-25A		
Ident. działek:	101601_1.0009.449		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	101601_1.0009.873_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki transportu i łączności	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	1/0		
Pow zabud. [m2]:	56		
Adres budynku:	Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 23-25B		
Ident. działek:	101601_1.0009.449		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	101601_1.0009.1279_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki mieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	5/0		
Pow zabud. [m2]:	282		
Adres budynku:	Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 29-31		
Ident. działek:	101601_1.0009.449		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	101601_1.0009.1288_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	262,02
Rodzaj wg KŚT:	Budynki mieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	4/1		
Pow zabud. [m2]:	230		
Adres budynku:	Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 29-31		
Ident. działek:	101601_1.0009.449		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	101601_1.0009.1348_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	1527,66
Rodzaj wg KŚT:	Budynki mieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	5/1		
Pow zabud. [m2]:	595		
Adres budynku:	Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 33		
Ident. działek:	101601_1.0009.449		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	101601_1.0009.1349_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	1320,23
Rodzaj wg KŚT:	Budynki mieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/pod:	4/1		
Pow zabud. [m2]:	592		
Adres budynku:	Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 27		

Ident. działek: 101601_1.0009.449

Razem powierzchnia działek :

1,5364 ha

Słownie : jeden ha. pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.03.2025

Sporządził : Iwona Kozar

Iwona
Kozar

Elektronicznie
podpisany przez
Iwona Kozar
Data: 2025.03.26
08:47:11 +01'00'

26.03.2025

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Uwaga!

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

niniejszy dokument został podpisany elektronicznie

Strona: 3

Załącznik nr 4: Wypis z rejestru lokali z dnia 26 marca 2025 roku.

STAROSTA TOMASZOWSKI

Województwo : **ŁÓDZKIE**
Powiat : **TOMASZOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI**
Obręb : **0009 9**

Nr kancelaryjny GK.6621.1420.2025

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 26.03.2025

Jednostka rejestrowa: **L.1830**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) DOMINIK HUMENIUK Rodzice: ZBIGNIEW, ZOFIA RODEGO 7/10; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI; MARTYNA HUMENIUK Rodzice: DARIUSZ, BEATA NISKA 27/29/4; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI;	Własność	1/1

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytk. /pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
27	Tomaszów Mazowiecki; Szeroka 29-31/27	Mieszkalny	66,80 3,78	PT11T/00064249/2 REP.A 4756/19

Id. lokalu : **101601_1.0009.146_BUD.27_LOK**

Numer adresowy: **27**

Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście: **4**

Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.03.2025

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził : Iwona Kozar

26.03.2025 **Iwona Kozar**
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Elektronicznie podpisany
przez Iwona Kozar
Data: 2025.03.26
08:51:32 +01'00'

niniejszy dokument został podpisany elektronicznie

Uwaga!

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

Załącznik nr 5: 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
Stawany Oponiada dla Ubezpieczenia

iExpert.pl Spółka Akcyjna
AL. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, 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.