

OPERAT SZACUNKOWY
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ
W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM PRZY ULICY WYPOCZYNKOWEJ
26, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 193 W OBRĘBIE
0036 O POWIERZCHNI 0,0268 HA, KSIĘGA WIECZYSTA
PT1P/00025532/5



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygnatura akt: PT1P/Gup-s/67/2022



Data opracowania: 19 stycznia 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W
PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM PRZY ULICY WYPOCZYNKOWEJ 26, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 193 W OBRĘBIE 0036 O POWIERZCHNI
0,0268 HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1P/00025532/5

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Piotrkowie Trybunalskim (miasto na prawach powiatu) przy ul. Wypoczynkowej 26 na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 193 w obrębie 0036 o powierzchni 0,0268 ha.

Zgodnie z informacją z księgi wieczystej prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Danucie Zdzisławie (c. Kazimierza i Czesławy) i Mirosławowi Piotrowi (s. Henryka i Ireny) Skowrońskim, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep 7964/2006, z dnia 2006-11-03. Wedle zlecenia otrzymanego od syndyka masy upadłości, pana Huberta Sidowskiego, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska ustała i obecnie każdej z osób przysługuje udział w wysokości ½ części.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1P/00025532/5.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 193 w obrębie 0036 położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Wypoczynkowej 26 oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Mirosława Skowrońskiego;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Mirosława Skowrońskiego, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze PT1P/Gup-s/67/2022.

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

4. **Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Piotrków Trybunalski przy ulicy Wypoczynkowej 26, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 193 o powierzchni 0,0268 ha, księga wieczysta PT1P/00025532/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:**

WR = 604 000 zł

słownie: sześćset cztery tysiące złotych

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

Operat sporządzono w dniu	19 stycznia 2024 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	10 sierpnia 2023 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	27 czerwca 2023 roku
Data oględzin	27 czerwca 2023 roku

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



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 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	18
6.2 Sposób wyceny	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
8.1 Określenie trendu czasowego	24
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	24
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	26
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 27 czerwca 2023 roku.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nr GP.I-8381/222/63 z dnia 17.09.1983 roku wydana przez Urząd Miejski w Piotrkowie Trybunalskim.
4. Decyzja pozwolenia na budowę nr GP.I-8381/222/83 z dnia 18.09.1984 roku wydana przez Urząd Miejski w Piotrkowie Trybunalskim.
5. Kopie rzutów kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej przy ul. Wypoczynkowej w Piotrkowie Trybunalskim.
6. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 193, obręb 0036, osiedle Krakowskie Przedmieście-Sulejowska, ul. Wypoczynkowa 26, miejscowość Piotrków Trybunalski, gmina miejska Piotrków Trybunalski, powiat miasto Piotrków Trybunalski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 0,0268 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1P/00025532/5.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 193 w obrębie 0036 położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Wypoczynkowej 26 oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Mirosława Skowrońskiego;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Mirosława Skowrońskiego, pana Huberta Sidowskiego. Sprawa o sygnaturze PT1P/Gup-s/67/2022.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie otrzymane od syndyka masy upadłości Mirosława Skowrońskiego, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze PT1P/Gup-s/67/2022.

3.2 Podstawy materialno-prawne

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

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 27 czerwca 2023 roku.
2. Uchwała nr XXXI/521/2000 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 grudnia 2000 r. zmieniona uchwałą nr XIV/286/11 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2011 r., zmieniona uchwałą nr XXIII/417/12 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinnego przy Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 27 czerwca 2023 roku.
4. Dane z portali: <https://ppp.e-mapa.net/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://mapy.geoportal.gov.pl/>; <https://pl.wikipedia.org/>; <https://mapy.geoportal.gov.pl/>;
5. Badanie księgi wieczystej o numerze PT1P/00025532/5 z dnia 27 czerwca 2023 roku.
6. Dokumentacja projektowa budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości uzyskana od Urzędu Miasta Piotrków Trybunalski.
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Urząd Miasta Piotrków Trybunalski).
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
9. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>19 stycznia 2024 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>10 sierpnia 2023 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>27 czerwca 2023 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>27 czerwca 2023 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1P/00025532/5**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 193

Identyfikator działki: 106201_1.0036.193

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0036, m. Piotrków Trybunalski

Położenie: województwo łódzkie, powiat m. Piotrków Trybunalski, gmina miejska Piotrków Trybunalski, miejscowość Piotrków Trybunalski

Ulica: Wypoczynkowa 26

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,0268 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Danucie Zdzisławie (c. Kazimierza i Czesławy) i Mirosławowi Piotrowi (s. Henryka i Ireny) Skowrońskim, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep 7964/2006, z dnia 2006-11-03.¹

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Inny wpis.

Z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wszczęto egzekucję w sprawie GKm 4/21 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim Agnieszka Różycka przeciwko dłużnikowi Mirosław Skowroński na podstawie wniosku wierzyciela Krzysztof Ossowski oraz tytułu wykonawczego: wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 31-01-2019, sygnatura akt IX GC 813/15 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 01 grudnia 2020 roku.

Na rzecz: Krzysztof Ossowski

2. Inny wpis.

Czyni się wzmiankę o ogłoszeniu upadłości dłużnika Mirosława Skowrońskiego jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Wyznaczono syndyka, którego funkcję będzie pełnił Hubert Bartosz Sidowski (nr licencji 107).

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

• Według ewidencji gruntów:

Własność nieruchomości gruntowej w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej:
- Mirosław i Danuta Skowrońscy.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
193	Wypoczynkowa 26	tereny mieszkaniowe	B	0,268	0,268	PT1P/00025532/5

193

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 27 czerwca 2023 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 193 o pow. 0,0268 ha, położonej w obrębie 0036 w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Wypoczynkowej 26, znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 106201_1.0036.569_BUD. Budynek posiada 2 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnację podziemną o pow. zabudowy 80,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

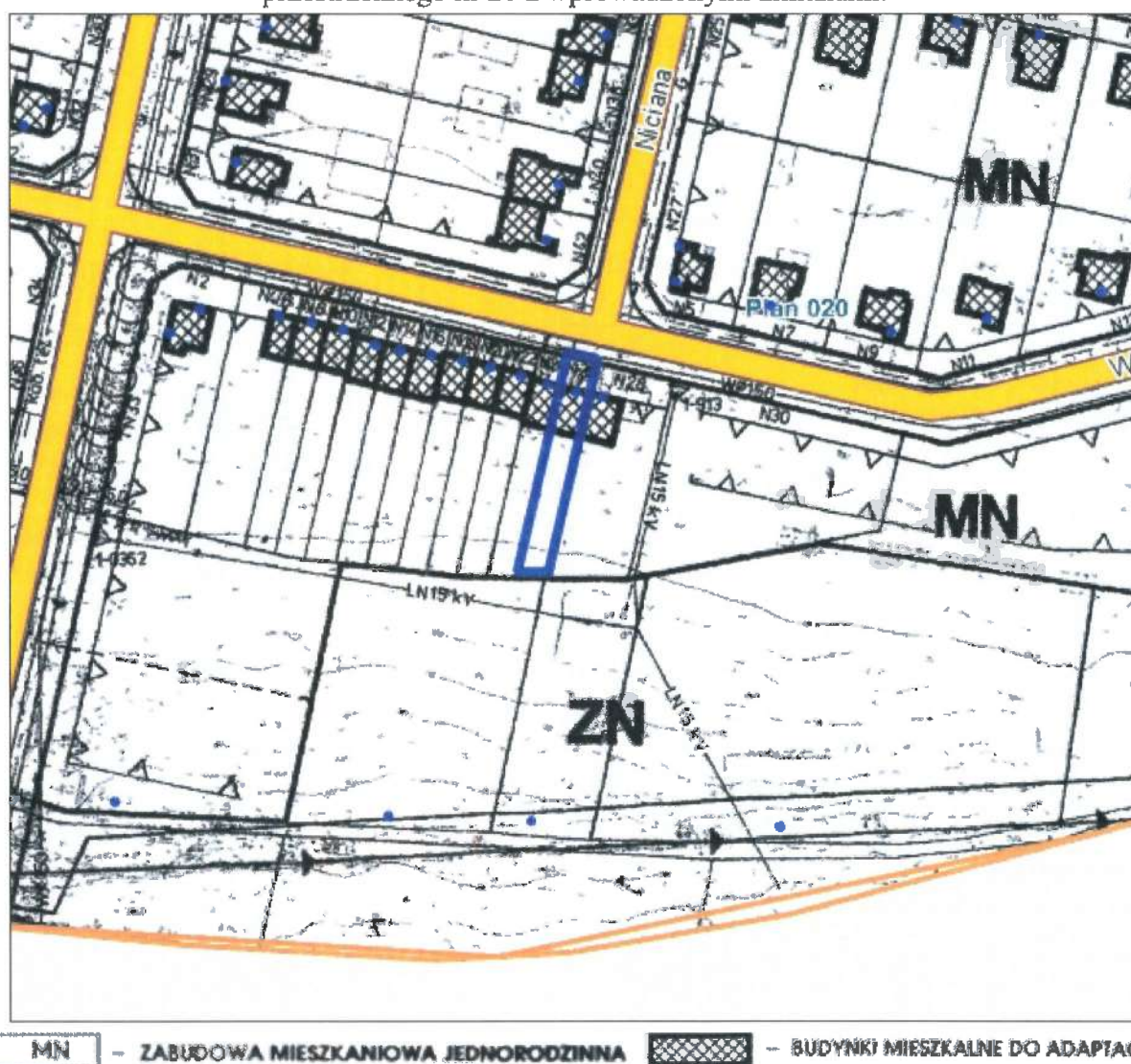
¹ Wedle zlecenia otrzymanego od syndyka masy upadłości, pana Huberta Sidowskiego, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska ustała i obecnie każdej z osób przysługuje udział w wysokości ½ części.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na datę wyceny na części terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dokumentem planistycznym obowiązującym na datę wyceny na terenie przedmiotowej nieruchomości jest Uchwała nr XXXI/521/2000 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 grudnia 2000 r. zmieniona uchwałą nr XIV/286/11 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2011 r., zmieniona uchwałą nr XXIII/417/12 Rady Miejskiej Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinnego przy Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim. Zgodnie z zapisami wspomnianego dokumentu planistycznego wyceniana nieruchomość leży na terenie oznaczonym jako: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto zostało naniesione dodatkowe oznaczenie symbolizujące budynki mieszkalne do adaptacji.

Mapa 1: Załącznik graficzny do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 20 z wprowadzonymi zmianami.



Źródło: <https://ppp.e-mapa.net/>

„§4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi, o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki, niewytwarzające ścieków technologicznych oraz niepowodujące ponadnormatywnych emisji do powietrza;
- 3) dopuszcza się zmianę projektowanych podziałów działek oznaczonych na rysunku planu pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnego podziału będzie wynosić 1000 m² oraz szerokość działki będzie wynosić min. 20,0 m;
- 4) adaptację istniejącej zabudowy mieszkalnej oznaczonej na rysunku planu z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 5) adaptację czasową istniejącej zabudowy mieszkalnej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ul. Sulejowskiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, z wykluczeniem jej modernizacji i rozbudowy;
- 6) zakaz modernizacji zabudowy mieszkalnej przeznaczonej do likwidacji zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkalnej w złym stanie technicznym (z wyłączeniem zabudowy przeznaczonej do adaptacji czasowej lub likwidacji) zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych obowiązują:
 - zakaz lokalizacji zabudowy w strefach ochronnych od napowietrznych linii energetycznych 15 kV oraz gazociągu Ø350 wysokiego ciśnienia wyznaczonych na rysunku planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy z zaleceniem traktowania ich jako frontowych linii zabudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe, oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,
 - ustala się dachy 2-4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia 20-45°,
 - poprzez nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji), należy dążyć do tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,
- 9) dla budynków o innych funkcjach (usługi handlu, oświaty, administracji, działalności produkcyjnej i gospodarczej) ustala się adaptację stałą, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem prowadzenia w nich działalności szkodliwej dla środowiska lub mogącej pogorszyć stan środowiska,
- 10) zaleca się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych;
- 11) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia garażu – na 1 stanowisko - 25 m², na 2 stanowiska postojowe - 35 m², budynku gospodarczego - 40 m²);

- 12) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną;
- 13) 40% powierzchni działki jako maksymalną powierzchnię zabudowy i powierzchni utwardzonych (dojazdów i placów gospodarczych);
- 14) zaleca się obsadzenie granic działek w formie żywopłotów;
- 15) obowiązuje realizacja ażurowych ogrodzeń, wzdłuż ulic - jednakowe pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość - 1,5 m, zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów;
- 16) w przypadku braku możliwości odbioru wód opadowych obowiązuje zakaz wydawania pozwoleń na realizację budynków zagłębionych.

Ponadto:

- 17) dla niezabudowanych działek zawartych pomiędzy ulicami: Ceramiczną, Tkacką i Fajansową oraz Mechaniczną, Ceramiczną i Kaletniczą przed rozpoczęciem inwestycji przez indywidualnych inwestorów obowiązuje rekultywacja terenu oraz wykonanie badań geologicznych określających parametry techniczne podłoża gruntowego.”

Ponadto teren przedmiotowej nieruchomości leży na obszarze zdegradowanym i obszarze rewitalizacji w jednostce strukturalnej nr 13. W związku z tym nieruchomość obowiązują zapisy Ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji.

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 km², według danych udostępnionych przez GUS na 2022 rok miasto zamieszkałe jest przez około 67 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 – Koziegłowy – 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 przedmiotowej nieruchomości na tle powiatu piotrkowskiego i miasta Piotrków Trybunalski.



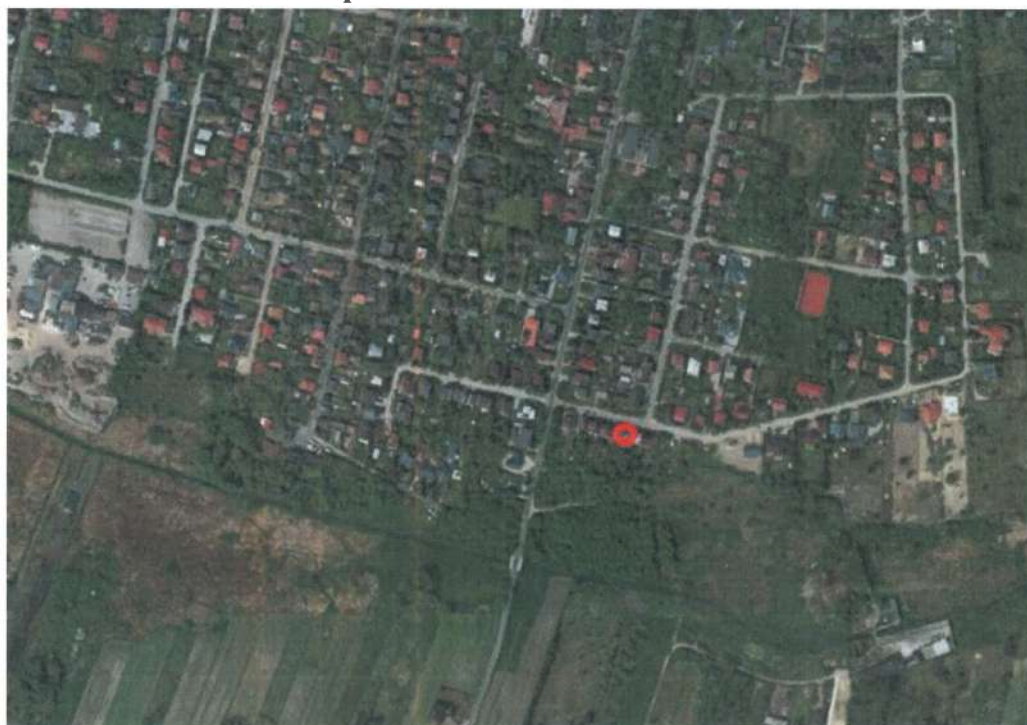
Źródło: <http://www.gminy.pl/>

Przedmiot wyceny położony jest w mieście Piotrków Trybunalski przy ulicy Wypoczynkowej 26. Nieruchomość położna jest na obrzeżach, w południowo-wschodniej części miasta. Działka oddalona jest około 150 m w linii prostej od rzeki Strawy oraz około 700 m od zbiornika wodnego Bugaj. Lokalizację ocenia się jako dobrą, a otoczenie jest zauważalnie niekorzystniejsze niż nieruchomości podobnych.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się jednorodzinne budynki mieszkalne oraz tereny zielone. W dalszej odległości znajdują się przedsiębiorstwa przemysłowe i tereny rolne.

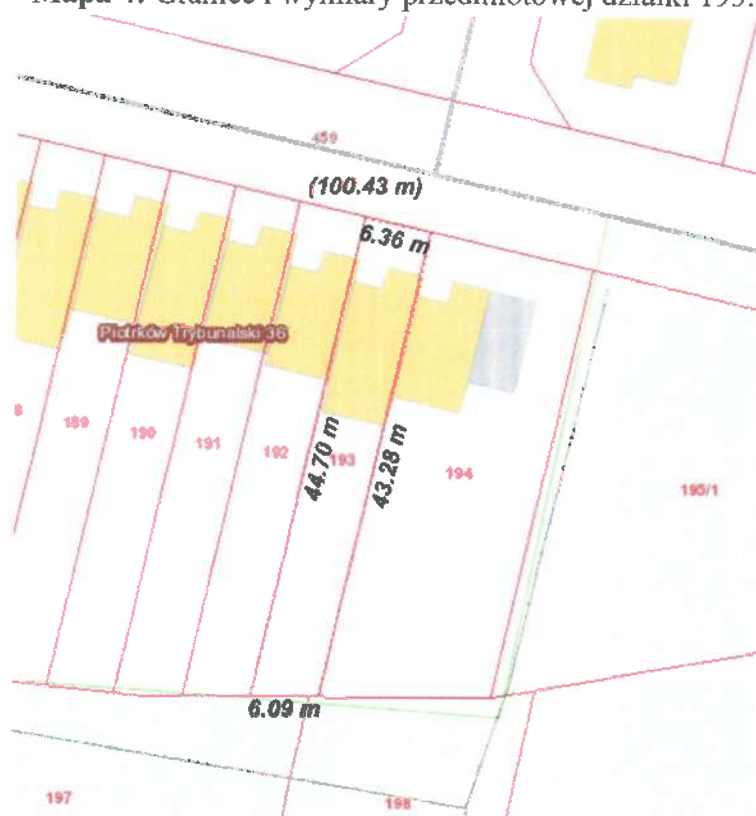
Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.



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

Przedmiotowa działka gruntu nr 193 o powierzchni 0,0268 ha ma kształt prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Dla gruntu zabudowanego domem szeregowym, powierzchnia gruntu jest dobra.

Mapa 4: Granice i wymiary przedmiotowej działki 193.



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

Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest murowanym budynkiem jednorodzinnym w zabudowie szeregowej oraz drewnianym budynkiem gospodarczym. Teren przedmiotowej nieruchomości odgródzony od pozostałych segmentów niskim płotem. Teren działki od zaplecza i od frontu jest częściowo utwardzony kostką betonową. Na działce znajduje się wiele nasadzeń ozdobnych.

Zdjęcia 1-3: Zagospodarowanie terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej, gazu, kanalizacji sanitarnej i wodociągu z sieci. Brak jest kanalizacji deszczowej. W pobliżu nieruchomości położona jest sieć telekomunikacyjna.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej i ma z niej urządzony wjazd.

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





Opis zabudowań

Na terenie działki są łącznie 2 budynki: 1 mieszkalny i 1 gospodarczy.

Budynek mieszkalny

Zgodnie z ewidencją gruntów powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego to 80 m² (wedle pomiarów własnych powierzchnia użytkowa budynku wynosi około 170 m²). Jest to budynek piętrowy z podpiwniczeniem. Nie został docieplony z zewnątrz. Elewacja jest wykończona. Dach kryty blachodachówką, ze strychem użytkowym o wysokości 189 cm. Orynnowanie plastikowe, obróbki blacharskie z tworzywa sztucznego. Doświetlenie strychu przez okna dachowe. Stolarka okienna drewniana. Drzwi wejściowe drewniane malowane. Stolarka drzwiowa wewnętrzna pływowa z przeszkleniami. Wrota garażowe uchylane do góry. W budynku są żeliwne grzejniki. Ogrzewanie jest gazowe, piec c.o. dwufazowy.

Zdjęcia 7-9: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Parametry techniczne budynku mieszkalnego (z dokumentacji projektowej)

Powierzchnia całkowita pojedynczego segmentu	168,48 m ²
Powierzchnia zabudowy	56,15 m ²
Kubatura	555,42 m ³

Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny składa się z dwóch kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej. Na parterze znajdują się: kuchnia, 1 pokój, przedsionek, hall, łazienka i klatka schodowa. Na piętro składają się: 4 pokoje, łazienka i hall. Przyziemie pełni funkcję gospodarczą, znajduje się w niej

garaż jedno stanowiskowy, klatka schodowa, kotłownia i pomieszczenie gospodarcze. Powierzchnia użytkowa przyziemia wynosi około 68 m². Na strychu wydzielone są 3 pomieszczenia, ale ze względu na duże skosy dachu mają one niską wartość funkcjonalną.

Zestawienie powierzchni pomieszczeń (z dokumentacji projektowej)

Parter		Piętro	
Pomieszczenie	Powierzchnia [m²]	Pomieszczenie	Powierzchnia [m²]
Kuchnia:	8,13	Pokój:	12,17
Pokój:	22,89	Pokój:	9,79
Przedsionek:	4,00	Pokój:	6,85
Hall:	3,20	Pokój:	7,55
Łazienka:	3,61	Łazienka:	3,61
Klatka schodowa:	2,78	Hall:	3,20
Razem:	44,61	Razem:	43,17 ²
Łącznie: 87,78 m²			

² Wedle dokumentacji powierzchnia piętra wynosi o 0,03 m² więcej, więc łączna powierzchnia użytkowa parteru i piętra także będzie mniejsza o 0,03 m².

Stan wykończenia budynku mieszkalnego

Standard wykończenia przeciętny. W łazienkach na ścianach glazura, na podłogach terakota. W kuchni ściany malowane na gładko z elementami glazury, podłoga pokryta terakotą. Pokój na parterze ma ściany malowane na gładko, a na podłodze panele. W przedsionku na ścianach okładzina z kamienia dekoracyjnego, na podłodze posadzka kamienna. Pokoje na piętrze mają na podłodze ułożoną klepkę parkietową, a ściany pomalowano na gładko. Na strychu linoleum na podłodze, a ściany otynkowane. W przyziemiu ściany malowane na gładko, a na podłogach terakota. Schody na kładce schodowej prowadzące na piętro wykonane z drewna, natomiast schody do przyziemia wyłożone glazurą. Ściany klatki schodowej malowane są na gładko z elementami boazerii.

Stan techniczny budynku mieszkalnego oceniono ogólnie jako dostateczny. W pomieszczeniach na parterze widać pęknięcia, a w przyziemiu mury są zawilgocone. Piwnice budynku mieszkalnego ze względu na niekorzystne ukształtowanie terenu przy ulewnych deszczach są zalewane.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Zabudowania gospodarcze

Na terenie przedmiotowej nieruchomości postawiony jest budynek gospodarczy wykonany z drewna. Nie widnieje on w wypisie z ewidencji gruntów i budynków.

Zdjęcia 11: Budynek gospodarczy.



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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując 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.

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 NI³, 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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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 zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej z terenu miasta Piotrków Trybunalski z lokalizacji porównywalnych i o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja,

³ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

- otoczenie,
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- powierzchnia gruntu.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego (150-200 m²),
- ilość kondygnacji budynku mieszkalnego (2,5 kondygnacji),
- rynek (wtórny),
- forma architektoniczna (budynek w zabudowie szeregowej),
- dojazd (bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej),
- dostępność mediów (w postaci istniejących przyłączy do przynajmniej 3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja),
- konstrukcja (murowana),
- warunki użytkowe terenu (teren ogrodzony, utwardzony, nasadzenia ozdobne)

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 domem jednorodzinnym szeregowym wraz z przypisanymi im wartościami prezentuje tabela nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Otoczenie	
Dobre	Przystanek komunikacji miejskiej jest zlokalizowany w odległości maksymalnie około 400 m. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i/lub wolnostojąca oraz wielorodzinna.
Średnie	Przystanek komunikacji miejskiej jest zlokalizowany w odległości maksymalnie około 800 m. W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i/lub wolnostojąca.
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 251-500 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 100-250 m ² .
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Dobry	Budynek nie wymaga poniesienia istotnych nakładów na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego.
Dostateczny	Budynek wymagający niewielkich nakładów na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego, jedynie odświeżenie.
Lokalizacja	
Bardzo dobra	Nieruchomość zlokalizowana na osiedlu Belzacka.
Dobra	Nieruchomość zlokalizowana na osiedlu Krakowskie Przedmieście-Sulejowska.
Średnia	Nieruchomość zlokalizowana na osiedlu Szczekanica.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA: GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej z terenu miasta Piotrków Trybunalski.
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową z terenu miasta Piotrków Trybunalski analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi szeregowymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen.
ANALIZA POPYTU (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)	Słaba
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywistą sprawą jest to, iż tych transakcji jest znacznie mniej, niż na rynku mieszkań z prostego powodu – 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. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań. Rynek domów jednorodzinnych wolnostojących, jak i w zabudowie szeregowej jest stabilny.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Duża podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku	Na lokalnym rynku istnieje wysoki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni działek rzędu 900-2500 m ² . Dla lokalnego

	rynku dużo mniejszy obrót zaobserwowano wśród gruntów o powierzchni powyżej 2500 m ² .
Ceny transakcyjne	500 000 zł – 800 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
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. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednym z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ cechy lokalizacja został określony na 20%, natomiast otoczenia wyniósł 25%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej są lepiej postrzegane przez nabywców. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Wpływ tej cechy jest na poziomie 35%. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu. Nieruchomości gruntowe zabudowane domami szeregowymi cechują się małymi powierzchniami. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 20% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje

okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie szeregowej z lat 70.-90. XX wieku zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (obróby miasta Piotrków Trybunalski) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Cena łączna	Ulica	Obręb	Pow. gruntu [m2]
1.	22.02.2022	430 000,00 zł	Cedrowa	24	198
2.	13.12.2023	485 000,00 zł	Dębowa	24	426
3.	08.03.2023	500 000,00 zł	Jedności Narodowej	28	221
4.	27.01.2022	535 000,00 zł	Cedrowa	24	327
5.	17.08.2021	560 000,00 zł	Liściasta	24	210
6.	15.12.2022	575 000,00 zł	Wiśłana	21	177
7.	24.05.2022	640 000,00 zł	Jedności Narodowej	28	180
8.	15.05.2023	675 000,00 zł	Demczyka	13	210
9.	27.01.2022	750 000,00 zł	Fabianiego	13	212
10.	14.10.2021	760 000,00 zł	Jedności Narodowej	28	461
11.	23.02.2022	800 000,00 zł	Puszczyńskiego	13	290

C_{min} - ☐

C_{max} - ☐

Opis transakcji wziętych do porównań:

1. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 5** – Nieruchomość o powierzchni 177 m² jest zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Stan techniczny budynku jest dobry. Nieruchomość znajduje się w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Wiślanej (osiedle Krakowskie Przedmieście-Sulejowska). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i wolnostojąca, niska wielorodzinna i przystanek komunikacji miejskiej w odległości około 200 m, więc zarówno lokalizacja jak i otoczenie dobre.
2. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 8** – Nieruchomość o powierzchni 210 m² jest zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Stan techniczny budynku jest dobry. Nieruchomość znajduje się w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Demczyka (osiedle Szczekanica). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i przystanek komunikacji miejskiej w odległości około 700 m, więc zarówno lokalizacja jak i otoczenie średnie.
3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 9** – Nieruchomość o powierzchni 212 m² jest zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Stan techniczny budynku jest dostateczny. Nieruchomość znajduje się w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Fabianiego (osiedle Szczekanica). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i przystanek komunikacji miejskiej w odległości około 800 m, więc zarówno lokalizacja jak i otoczenie średnie.

4. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 10** – Nieruchomość o powierzchni 461 m² jest zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, więc powierzchnia gruntu jest dobra. Stan techniczny budynku jest dobry. Nieruchomość znajduje się w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Jedności Narodowej (osiedle Belzacka). W otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i wolnostojąca, wysoka wielorodzinna i przystanek komunikacji miejskiej w odległości około 300 m, więc lokalizacja jest bardzo dobra, a otoczenie jest dobre.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi szeregowymi z lat 70.-90. ubiegłego wieku, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Na analizowanym rynku w badanym okresie zaobserwowano stabilizację cen (trend zbliżony do 0,0%) - spadki cen rekompensowały wzrosty. Dane te zostaną 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

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

Cena minimalna:

Cena maksymalna:

Cena średnia:

$C_{\min} = 575\ 000,00\ \text{zł}$

$C_{\max} = 760\ 000,00\ \text{zł}$

$C_{\text{śr}} = 680\ 000,00\ \text{zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 760\ 000,00\ \text{zł} - 575\ 000,00\ \text{zł} = 185\ 000,00\ \text{zł}$$

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

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]
Lokalizacja	20%	37 000,00	2	18 500,00
Otoczenie	25%	46 250,00	1	46 250,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	35%	64 750,00	1	64 750,00
Powierzchnia gruntu	20%	37 000,00	1	37 000,00
Suma	100%	185 000,00		

Do porównań przyjęto cztery transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym szeregowym.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Wiśłana	Demczyka	Fabianiego	Jedności Narodowej
Lokalizacja	dobra	dobra	średnia	średnia	bardzo dobra
Otoczenie	ekstrapolacja(*)(-)	dobrze	średnie	średnie	dobrze
Stan techniczny budynku mieszkalnego	dostateczny	dobry	dobry	dostateczny	dobry
Powierzchnia gruntu	dobra	średnia	średnia	średnia	dobra

(*)(-) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „otoczenia”. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku otoczenia przedmiotowa nieruchomość znajduje się blisko rzeki Strawy, w spadku terenu. W wyniku dużych ilości wód spływających podczas intensywnych i długotrwałych opadów ulicą Nicianą, która ma duże nachylenie jezdni, wprost do koryta rzeki powoduje problemu w postaci zalewania budynku mieszkalnego. Żadna z nieruchomości podobnych nie zмага się z takiego typu uciążliwym otoczeniem. W związku z powyższym zasadne jest zastosowanie ekstrapolacji na minus.

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 średniej ceny transakcyjnej nieruchomości zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Wiśłana	Demczyka	Fabianiego	Jedności Narodowej
Lokalizacja	20%	37 000,00	18 500,00	0,00	18 500,00	18 500,00	-18 500,00
Otoczenie	25%	46 250,00	46 250,00	-92 500,00	-46 250,00	-46 250,00	-92 500,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	35%	64 750,00	64 750,00	-64 750,00	-64 750,00	0,00	-64 750,00
Powierzchnia gruntu	20%	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	37 000,00	0,00
Suma	100%	185 000,00		-120 250,00	-55 500,00	9 250,00	-175 750,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				575 000,00	675 000,00	750 000,00	760 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				454 750,00	619 500,00	759 250,00	584 250,00
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				604 437,50			

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Wypoczynkowej 26, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 193 o powierzchni 0,0268 ha, księga wieczysta nr PT1P/00025532/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna z uwzględnieniem poprawek})/4$$

$$W_{RN} = (454\,750,00\text{zł} + 619\,500,00\text{ zł} + 759\,250,00\text{ zł} + 584\,250,00\text{ zł})/4 = 604\,437,50\text{ zł}^4$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Piotrków Trybunalski przy ulicy Wypoczynkowej 26, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 193 o powierzchni 0,0268 ha, księga wieczysta PT1P/00025532/5, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

604 000 zł

słownie: sześćset cztery tysiące złotych

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.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Wypoczynkowej 26, w obrębie 0036 na działce o numerze ewidencyjnym nr 193 o powierzchni 0,0268 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa w pełni oddaje 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. (IICSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Wartość rynkowa została oszacowana na dzień 10 sierpnia 2023 roku.

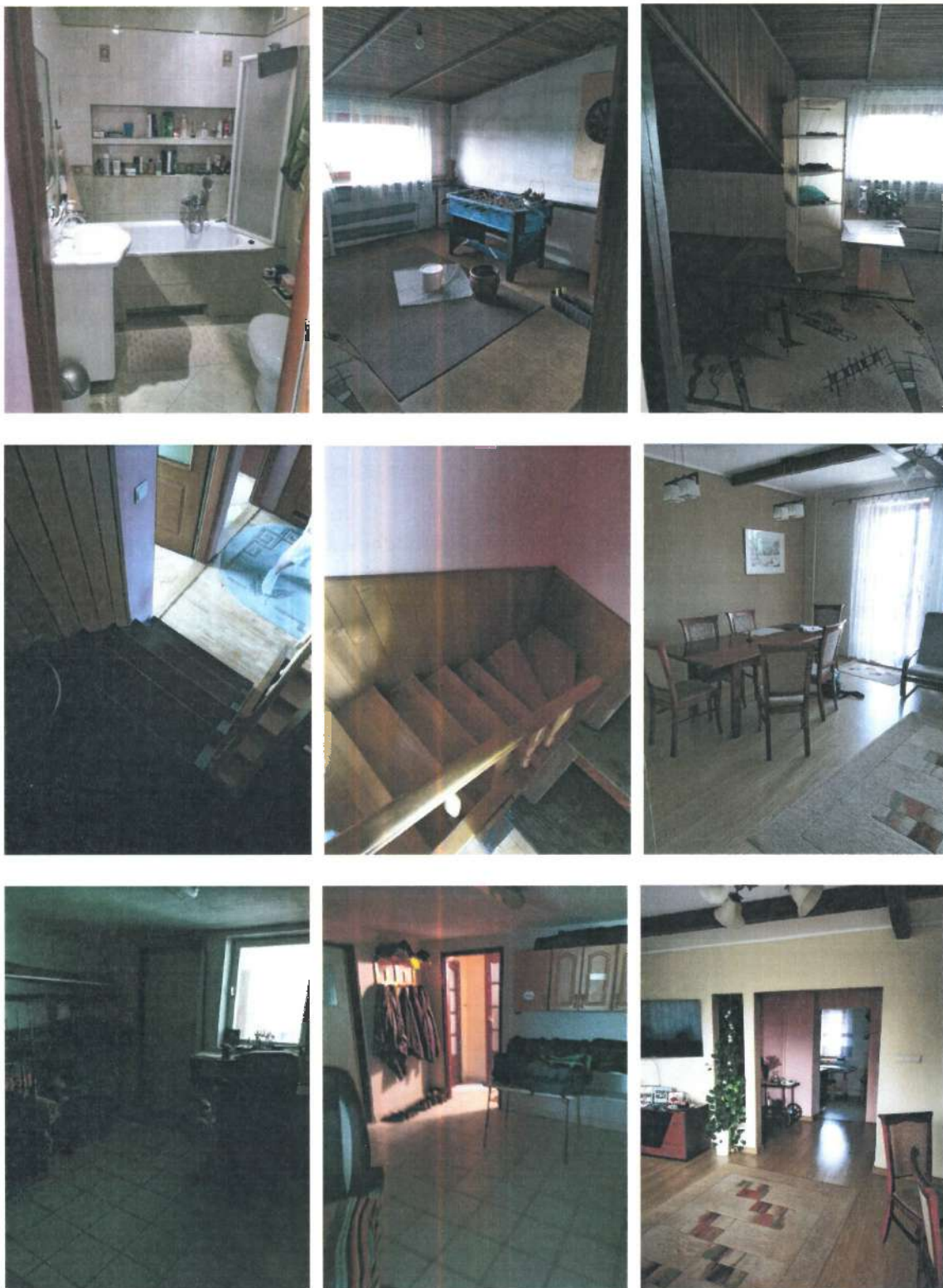
⁴ Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0014747.
10. 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, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 27 (słownie: dwadzieścia siedem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniajacego



Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.





Załącznik nr 2: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 27 czerwca 2023 roku.

PREZYDENT MIASTA Piotrkowa Trybunalskiego		Województwo: łódzkie Powiat: m. Piotrków Trybunalski Jednostka ewidencyjna: m. Piotrków Trybunalski Obręb ewidencyjny: 106201_1.0036, OBREB 36 Miejscowość: Piotrków Trybunalski (idTERYT: 096743E)					
MG.0021.1073.2023							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2023-06-27 11:47:40							
Jednostka rejestrowa gruntów: 106201_1.0036 G140							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1 Charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2							
MALŻEŃSTWO: SKOWRONSKI MIEOSŁAW PIOTR rodzice: HENRYK, IRENA PESEL: 5710100915 Zam: 87-300 Piotrków Trybunalski Piotrków Trybunalski Wypoczynkowa 26 SKOWRONSKA DANUTA ZDZIŚŁAWA rodzice: KAZIMIERZ, CZESŁAWA PESEL: 58041810542 Zam: 97-300 Piotrków Trybunalski Piotrków Trybunalski Wypoczynkowa 26							
OZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden.-cynal	Połączenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasyfikacji	Powierzchnia użytku [ha] działki [ha]		Numer księgi wieczystej
	193	Wypoczynkowa 26	Tereny mieszkaniowe	B	0.0268	0.0268	PT1P/00025532/5
Identyfikator działki: 106201_1.0036.193 Region statystyczny: 630600 Inne dokumenty wskazujące na dz. 193 AN 7564/2006							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0268							
BUDYNKI NIESIĄDNIĄCE ODGRĘBNOŚĆ OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Adres budynku	Rodzaj wg KST	Liczba lokali osobn. innych	Liczba lokali osobn. innych	Pow. użytkowa lokalu [m²] pom. przył. [m²]	Pow. zabudowy budynek [m²]	Liczba kondygn. nad/pod- ziemnych	
Wypoczynkowa 26	budynki mieszkalne (110)					80	2/1
Identyfikator budynku: 106201_1.0036.569_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 106201_1.0036.193							
Status budynku: wybudowany. Rok zakończenia budowy: 1984. Materiał: mur.							
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 1		ŁĄCZNIE NA WYPISIE:		0	0	0.00	0.00
				0	0	0.00	80
W dniu 2023-06-27 dokument sporządzony przez: Magdalena Szulc-Lewińska							
				z up. PREZYDENTA MIASTA INSPEKTOR			
				Magdalena Szulc-Lewińska (pełna nazwa i nazwisko osoby sporządzającej)			
Strona 1 z 1							

Załącznik nr 3: Decyzja o warunkach zabudowy nr GP. I-8381/222/63 z dnia 17.09.1983 roku
wydana przez Urząd Miejski w Piotrkowie Trybunalskim.

URZĄD MIEJSKI
w Piotrkowie Trybunalskim
Wzrost Nr GP. I-8381/222/63

Piotrków, dnia 17.09. 1983 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 20 ust. 2 i art. 29 *) ustawy z dnia 24 października 1974 r. — Prawo budowlane (Dz. U. nr 38, poz. 229) oraz § 45 1 49 *) rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. (Dz. U. nr 8, poz. 48 z późniejszymi zmianami) po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych z dnia 29.08. 1983 r. nr — w sprawie budowy 12 szt. domów szeregowych

(rodzaj inwestycji lub robót budowlanych)

zgodnie z planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Piotrkowa Tryb. zatwierdzonym uchwałą Nr VIII/52/82 Rady Narodowej w Piotrkowie Tryb. z dnia 26 maja 1982 r. (materiały do planu)

USTALA SIĘ — ZATWIERDZA SIĘ — UDZIELA SIĘ *)

Spółdzielczemu Zrzeszeniu Budowy Domów Jednorodzinnych w Piotrkowie Tryb. ul. Sulejowska 42, adres)

- 1) miejsce i warunki realizacji inwestycji oznaczone w załączniku graficznym nr — i w załączniku nr — **),
- 2) plan realizacyjny objęty załącznikami nr 1 — **),
- 3) pozwolenia na budowę inwestycji, obejmującą budowę 12 szt. domów szeregowych w Piotrkowie Tryb. przy ul. Wypoczynkowej Nr 4 do Nr 26

na terenach **) działce **) położonych(iej) w Piotrkowie Tryb. przy ul. Wypoczynkowej nr —, nr ewid. gruntów —

Przy realizacji inwestycji (wykonywaniu robót budowlanych) należy zachować następujące warunki:

Pełniatwa Mironow

Na obszarze strefy ochronnej **)

(dopuszczalne, nakazane lub zakazane sposoby wykorzystania terenów)

Jednocześnie zobowiązuje się inwestora do: **)

Uzasadnienie

Teren budownictwa jednorodzinnego

Załączniki odpowiednio ponumerowane od 1 do i opieczetowane stanowią integralną część decyzji.

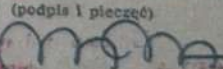
Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Piotrkowskiego w Piotrkowie Tryb. za pośrednictwem Prezydenta Miasta Piotrkowa Tryb. w terminie 14 dni od daty jej doręczenia **).

Decyzja niniejsza jest ostateczna **)

Załączniki:

Otrzymują:

Polaszczko Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych
Piotrków Tryb., ul. Sulejowska 47

Op. Prezydenta Miasta
(podpis i pieczęć)
m. p. 
Sejmik Architekt Mięjski

*) powołano odpowiednio art. 20 ust. 2, pkt 1 oraz § 8 ust. 1 lub 4, art. 21 ust. 3 oraz § 12 ust. 1, § 13 ust. 3 i § 16 ust. 2, art. 34 ust. 1, § 1 lub 2, art. 29 oraz § 18 ust. 1 i § 19 ust. 3 lub § 45 ust. 1.
**) niepotrzebne skreślić.

Załącznik nr 4: Decyzja pozwolenia na budowę nr GP. I-8381/222/83 z dnia 18.09.1984 roku
wydana przez Urząd Miejski w Piotrkowie Trybunalskim.

URZĄD MIEJSKI
w Piotrkowie Trybunalskim
WYDZIAŁ OPIEKI NIERUCHOMOŚCI
I KADRY MIASTOŚCIOWE
(pieczęć)

Piotrków dnia 18.09. 1984 r.

Nr GP. I-8381/222/83

DECYZJA

Na podstawie art. 29 ust. 1, 2 i 4 *) ustawy z dnia 24 października 1974 r. — Prawo budowlane (Dz. U. nr 38, poz. 229) oraz § 49 *) rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. (Dz. U. nr 8, poz. 48 z późniejszymi zmianami) po rozpatrzeniu wniosku **Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych** z dnia 18.09. 1984 r. nr — w sprawie **budowy 12 szt. domów szeregowych**

(rodzaj inwestycji lub robót budowlanych)

zgodnie z **planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. Piotrkowa** (wymienić plan zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczenia terenów budowlanych oraz datę i numer Dz. Urz. WRN, w którym opublikowano o jego zatwierdzeniu albo materiały do planu) **Tryb. zatwierdzonym uchwałą Nr XVIII/57/79 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Piotrkowie Tryb. z dnia 28 maja 1979r.**

~~Kształt i sposób zagospodarowania~~ **UDZIELA SIĘ** ~~Spółdzielczemu Zrzeszeniu Budowy Domów Jednorodzinnych~~

w Piotrkowie Tryb. ul. **Sulejowska 47** (inwestor i jego adres)

- 1) miejsce i warunki realizacji inwestycji oznaczone w załączniku graficznym nr — i w załączniku nr — **),
- 2) plan realizacyjny objęty załącznikami nr **1** **),
- 3) pozwolenia na budowę inwestycji obejmującą **budowę 12 szt. domów szeregowych w Piotrkowie Tryb. przy ul. Wypoczynkowej Nr 4 do 28 w/g dokumentacji sanitarnej.**

na terenach **) działce **) położonych(ej) w **Piotrkowie Tryb.** przy ul. **Wypoczynkowej** nr —, nr ewid. gruntów —

Przy realizacji inwestycji (wykonywaniu robót budowlanych) należy zachować następujące warunki:

Na obszarze strefy ochronnej **)

(dopuszczalne, nakazane lub zakazane sposoby wykorzystania terenów)

Jednocześnie zobowiązuje się inwestora do: **)

Uzasadnienie

Teren budownictwa jednorodzinnego

Załączniki odpowiednio ponumerowane od 1 do i opieczetowane stanowią integralną część decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do U.W. – W.P.P.U.A i N.B.
w Piotrkowie Tryb., za pośrednictwem Urzędu Miejskiego
w Piotrkowie Tryb. W.U.A i N.B. w terminie 14 dni od daty jej
doręczenia **).

~~.....~~

Załączniki:

KIEROWNIK
Wydział Urbanistyki, Architektury
i Nadzoru Budowlanego
(podpis i pieczęć)
mgr inż. Jerzy Piśmier
Architekt Miejski

Otrzymują:

Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych
Piotrków Tryb. ul. Sulejowska 47

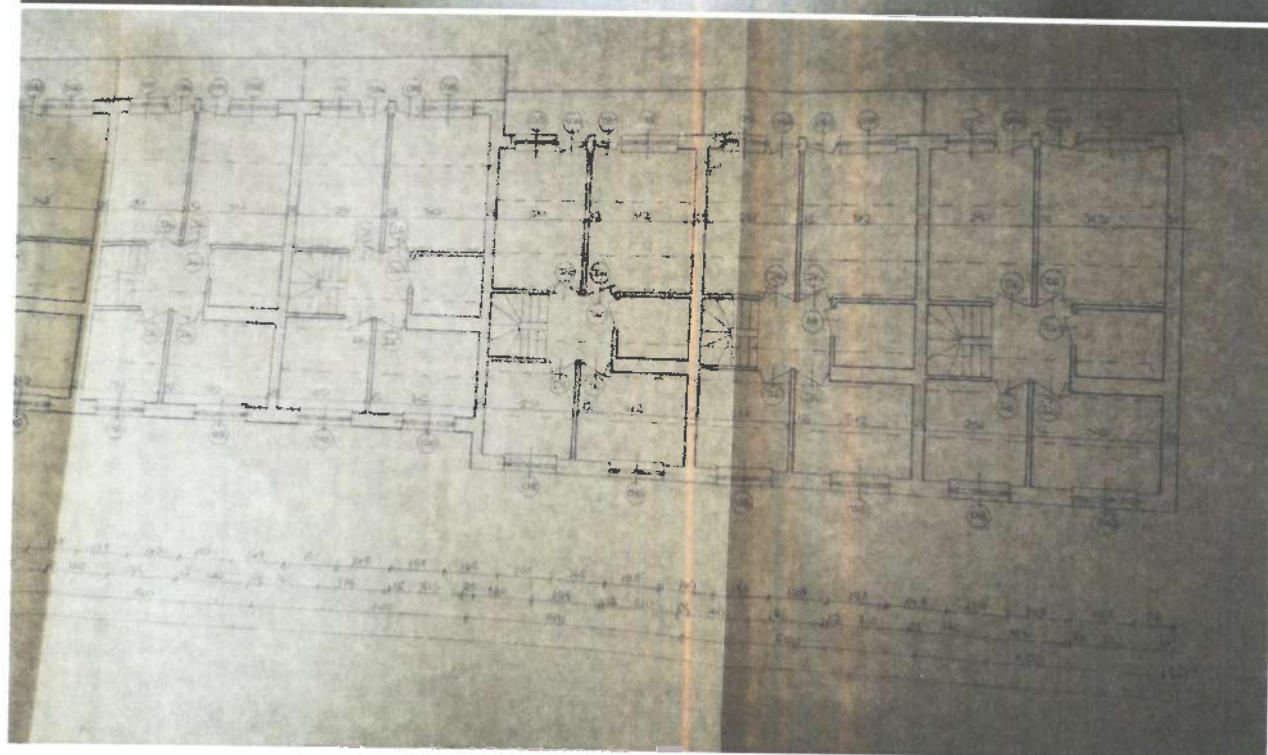
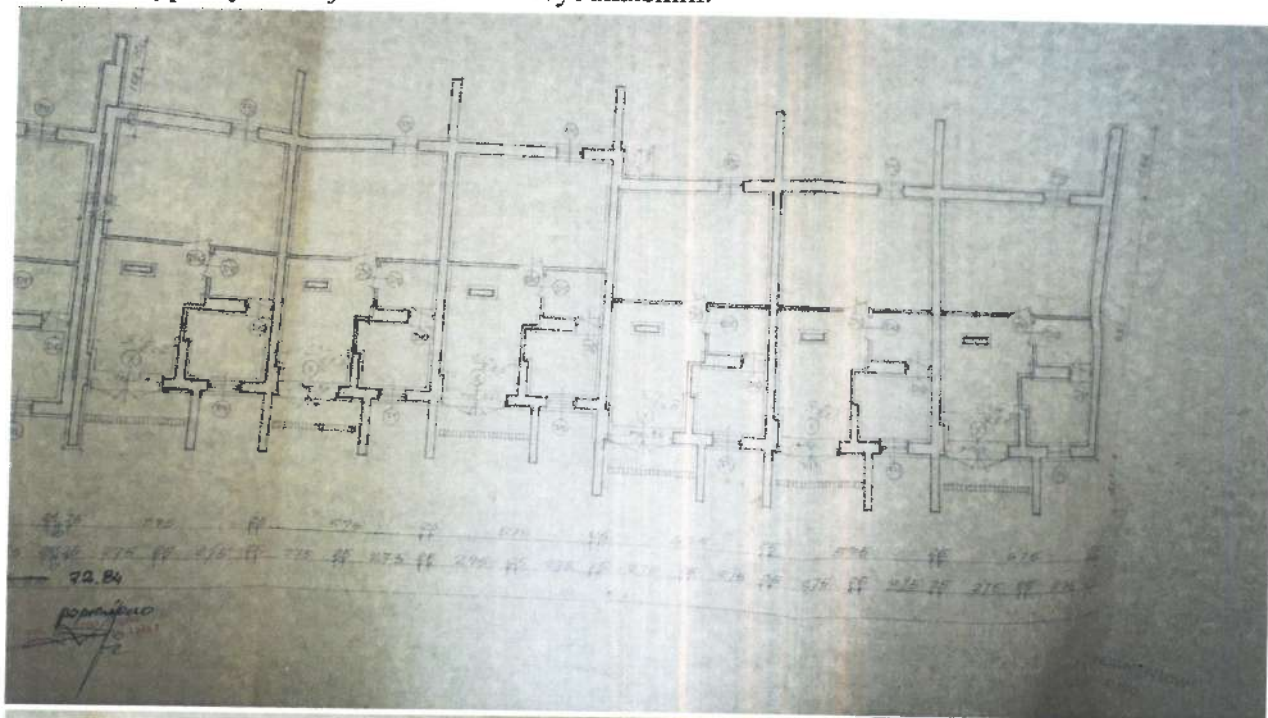
pobrałem c.dn. 12.12.84.

Kazimierz Legawiec

[Podpis]

*) powołane odpowiednio art. 20 ust. 2, pkt 1 oraz § 9 ust. 1 lub 4, art. 21 ust. 2 oraz § 12 ust. 1, § 13 ust. 2 i § 18 ust. 2, art. 24 ust. 1, 2 lub 3, art. 29 oraz § 39 ust. 1 i § 20 ust. 2 lub § 45 ust. 1.
**) niepotrzebne skreślić.

Załącznik nr 5: Kopie rzutów kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej przy ul. Wypoczynkowej w Piotrkowie Trybunalskim.





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, Powstańców Śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014747

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

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

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

stównie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 781.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

