

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{5}{8}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 39
STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W TOMASZOWIE
MAZOWIECKIM PRZY ULICY ARMII KRAJOWEJ 8 WRAZ Z UDZIAŁEM
W WYSOKOŚCI $\frac{5085}{397151}$ CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 1190
W OBRĘBIE 0013 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH
BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00064964/0



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygn. akt: PT1P/GUp-s/166/2024

Data opracowania: 09 lipca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{5}{8}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU NR 39
STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONEGO W TOMASZOWIE
MAZOWIECKIM PRZY ULICY ARMII KRAJOWEJ 8 WRAZ Z UDZIAŁEM
W WYSOKOŚCI $\frac{5085}{397151}$ CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 1190
W OBRĘBIE 0013 ORAZ TAKIM SAMYM UDZIAŁEM W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH
BUDYNKU, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00064964/0**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części prawa własności samodzielny (w sensie art. 2 ustawy o własności lokali) lokalu mieszkalnego nr 39 stanowiącego odrębną nieruchomość (w sensie ustawy o własności lokali Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), znajdującego się w budynku mieszkalnym 5-kondygnacyjnym posadowionym na działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013 przy ulicy Armii Krajowej 8 w Tomaszowie Mazowieckim wraz z udziałem w wysokości $\frac{5085}{397151}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu.

Jest to lokal usytuowany na II kondygnacji (1. piętro) i składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc o powierzchni 50,85 m² (w tym powierzchnia pomieszczenia przynależnego wynosząca 4,18 m², czyli powierzchnia użytkowa samego lokalu wynosi 46,67 m²).

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części własności lokalu mieszkalnego nr 39 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Armii Krajowej 8 wraz z udziałem w wysokości $\frac{5085}{397151}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013 oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 39 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Armii Krajowej 8 wraz z udziałem w wysokości $\frac{5085}{397151}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013, ujawnionego w księdze wieczystej PT1T/00064964/0, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

$$W_{U \frac{5}{8}} = 187\ 300 \text{ zł}$$

słownie: sto osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta złotych

5. Daty istotne dla procesu sporządzenia wyceny:

<i>Data sporządzenia operatu</i>	09 lipca 2025 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	09 lipca 2025 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	24 czerwca 2025 roku
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	24 czerwca 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	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 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Uwarunkowania planistyczne	9
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
6.1 Wybór metodologii wyceny	15
6.2 Sposób wyceny	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
8.1 Określenie trendu czasowego	21
8.2 Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	21
8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części przedmiotowej nieruchomości	23
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu mieszkalnego nr 39.
2. Rzut lokalu mieszkalnego nr 39.
3. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 26 czerwca 2025 roku.
4. Kopia wypisu z rejestru lokali z dnia 26 czerwca 2025 roku.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: lokal mieszkalny nr 39, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości $\frac{5085}{397151}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013;
- b) położenie lokalu: Tomaszów Mazowiecki, ul. Armii Krajowej 8;
- c) powierzchnia użytkowa lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego): 50,85 m²;
- d) usytuowanie lokalu: 1. piętro (II kondygnacja);
- e) numer księgi wieczystej nieruchomości lokalowej: PT1T/00064964/0;
- f) numer księgi wieczystej nieruchomości gruntowej: PT1T/00049888/2.

Zakres wyceny

- rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{5}{8}$ części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 39 stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział w wysokości $\frac{5085}{397151}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013 należący do Ewy Sobczyk;
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostały udział w wysokości $\frac{3}{8}$ części wycenianego prawa.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 39 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Armii Krajowej 8 wraz z udziałem w wysokości $\frac{5085}{397151}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013 oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 16 maja 2025 roku otrzymane od syndyka masy upadłościowej Ewy Sobczyk, pana Bartosza Sidowskiego. Sprawa o sygn. akt PT1P/GUp-s/166/2024.

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 2025 r., poz. 614) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 24 czerwca 2025 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 czerwca 2025 roku.
5. Wypis z rejestru lokali z dnia 26 czerwca 2025 roku.

6. Badanie ksiąg wieczystych nr PT1T/00064964/0 i PT1T/00049888/2 z dnia 24 czerwca 2025 roku.
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe Tomaszów Mazowiecki).
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
9. Baza danych transakcyjnych (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu</i>	09 lipca 2025 roku
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny</i>	09 lipca 2025 roku
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny</i>	24 czerwca 2025 roku
<i>Data oględzin i wykonania zdjęć</i>	24 czerwca 2025 roku

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1T/00064964/0 (nieruchomości lokalowej):**

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

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

Ulica: Armii Krajowej

Numer budynku: 8

Numer lokalu: 39

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu (rodzaj izby – liczba): pokój – 2, kuchnia – 1, przedpokój – 1, łazienka z wc – 1

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

Kondygnacja: 2,0

Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal): PT1T/00049888/2

Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość): tak

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 50,8500 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: ⁵⁰⁸⁵/₃₉₇₁₅₁

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: PT1T/00049888/2

Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal: 31

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 użytkownika 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 Marianowi (s. Stanisława i Bronisławy) i Bożeny Kazimiery (c. Michała i Stefani) Sobczykom,

którzy nabyli to prawo na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, nr rep. 11376/2009, z dnia 2009-11-20.¹

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ostrzeżenie.

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, polegające na przejściu prawa własności nieruchomości po Bożenie Kazimierze Sobczyk na rzecz Mariana Sobczyka i Ewy Sobczyk po ½ części.²

2. 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: gmina miasto Tomaszów Mazowiecki

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Księga wieczysta nr PT1T/00049888/2 (nieruchomości gruntowej) – w zakresie dotyczącym przedmiotowej nieruchomości lokalowej:**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 1190

Obręb ewidencyjny (numer): 13

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, miejscowość Tomaszów Mazowiecki

Ulica: Armii Krajowej 8

Sposób korzystania: działka ziemi

Obszar całej nieruchomości: 2591,00 m²

Budynki

Położenie: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, miejscowość Tomaszów Mazowiecki

Ulica: Armii Krajowej 8

Przeznaczenie budynku: blok mieszkalny

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

Informacje o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu; numer księgi wieczystej): 39; PT1T/00064964/0 (...)

¹ Dane nieaktualne.

² Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim I Wydziału Cywilnego z dnia 09 września 2019 r. (sprawa o sygnaturze I Ns 453/20) również wspomniany w tym wpisie Marian Sobczyk zmarł (w dniu 16.09.2019 r.) i spadek po nim nabyły w równych udziałach po ½ części upadła Ewa Sobczyk i Iwona Jodłowska. W związku z powyższym udział upadłej w prawie wynosi 5/8 części i tak też stanowi rejestr lokali.

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciele

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości w udziale w wysokości $210481/397151$ części przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim.

Właściciele wyodrębnionych lokali

(...) Numer udziału w prawie: 31

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: $5085/397151$

Numer księgi wyodrębnionego lokalu: PT1T/00064964/0

Numer wyodrębnionego lokalu: 39 (...)

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 użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Na rzecz: gmina miasto Tomaszów Mazowiecki

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

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

Własność w udziale $25425/3177208$: Ewa Sobczyk.

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
1190	Tomaszów Maz.; Armii Krajowej 8	tereny mieszkaniowe	B	0,2591	0,2591	KW 49888

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 26 czerwca 2025 r. (Załącznik nr 3). Na działce nr 1190 o powierzchni 0,2591 ha położonej w obrębie 13 w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Armii Krajowej 8 znajduje się budynek mieszkalny. Budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnację podziemną o powierzchni zabudowy wynoszącej 972 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

- **Według rejestru lokali:**

Własność w udziale $5/8$: Ewa Sobczyk.

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole powierzchni [m ²]		Nr księgi wieczystej lub inny dokument
			użytk.	pom. przyn.	
39	Tomaszów Maz.; Armii Krajowej 8/39	mieszkalny	46,67	4,18	I Ns 453/20 rep. A 11376/09 rep. A 1330/15

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 uwarunkowania planistyczne określa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku jej również braku ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani nie ma decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 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-U/M – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług. Powyższe zgadza się z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości.

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



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

„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.”

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.

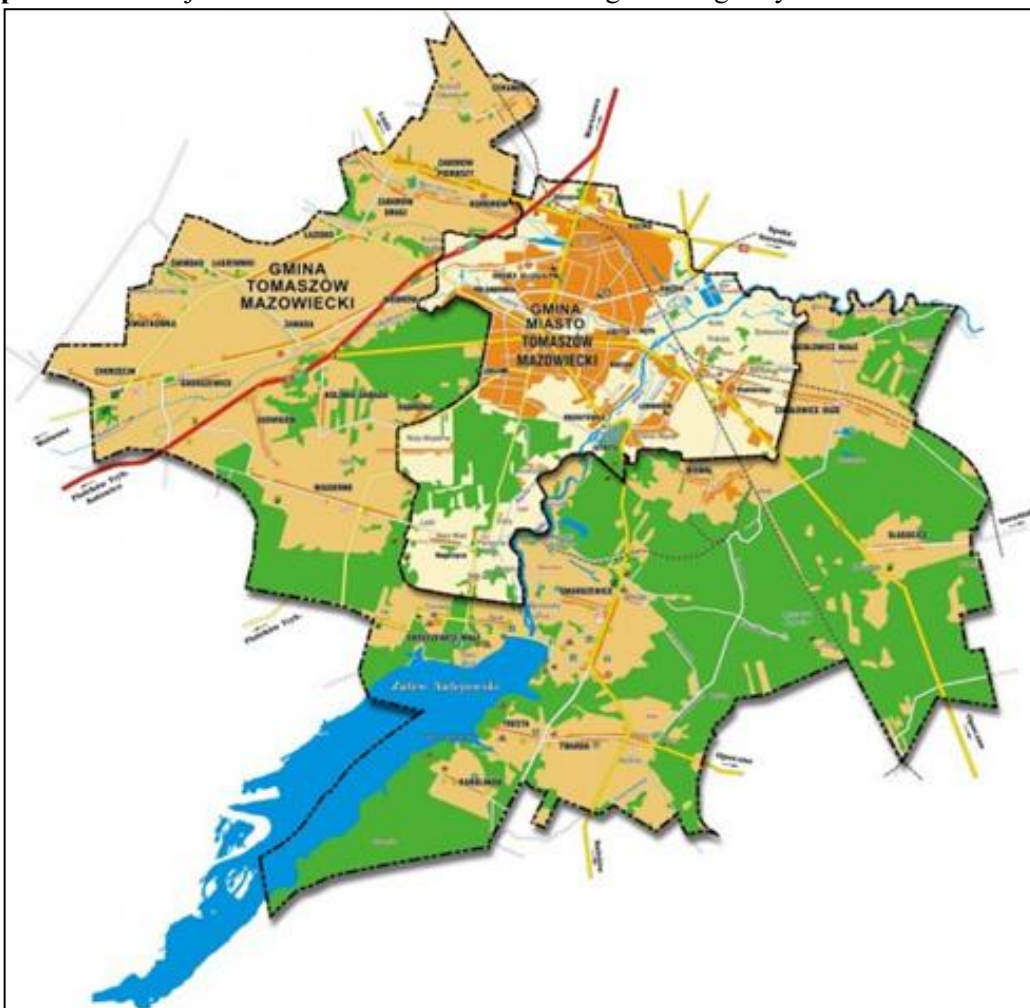
Miasto charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną ze względu na centrale położenie w kraju, bliskość takich ośrodków miejskich jak Łódź (52 km) i Warszawa (111 km), bliskość węzłów autostradowych (węzeł A1 w Piotrkowie Trybunalskim – 33 km, węzeł A1 i A2 w Strykowie – 60 km) oraz stosunkowo 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 Lubochenka. 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”.

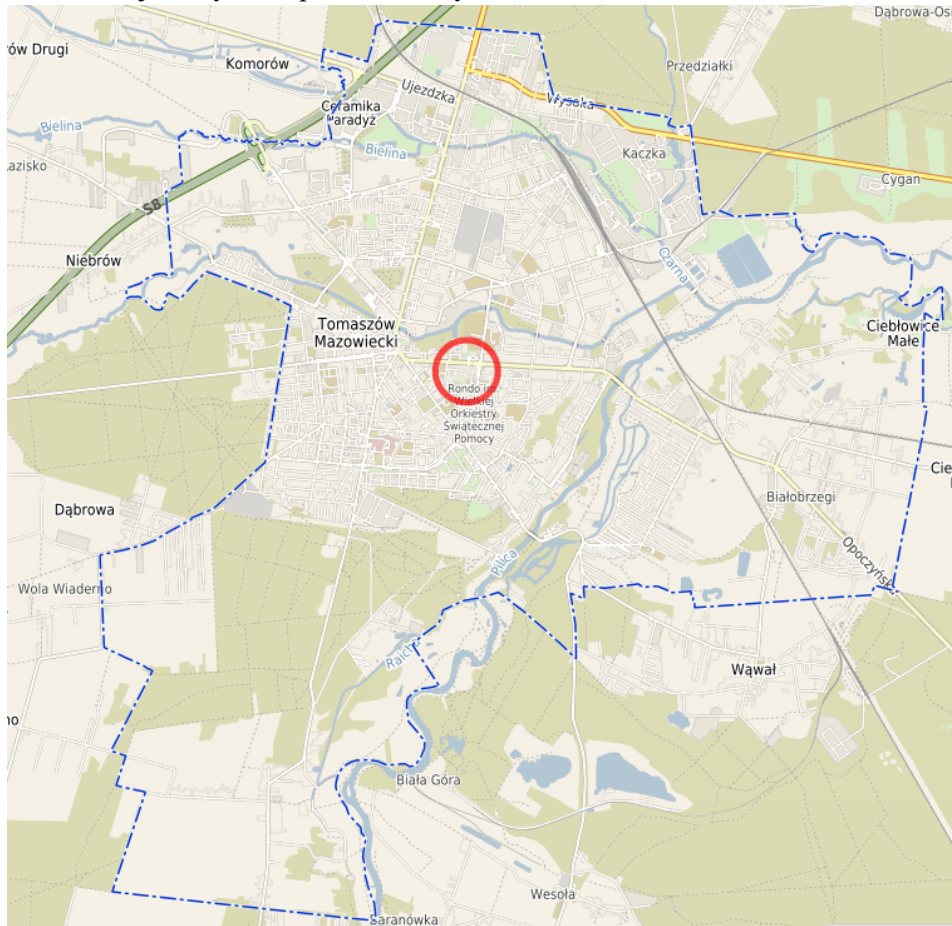
Mapa 2: Lokalizacja miasta Tomaszowa Mazowieckiego na tle gminy Tomaszów Mazowiecki.



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

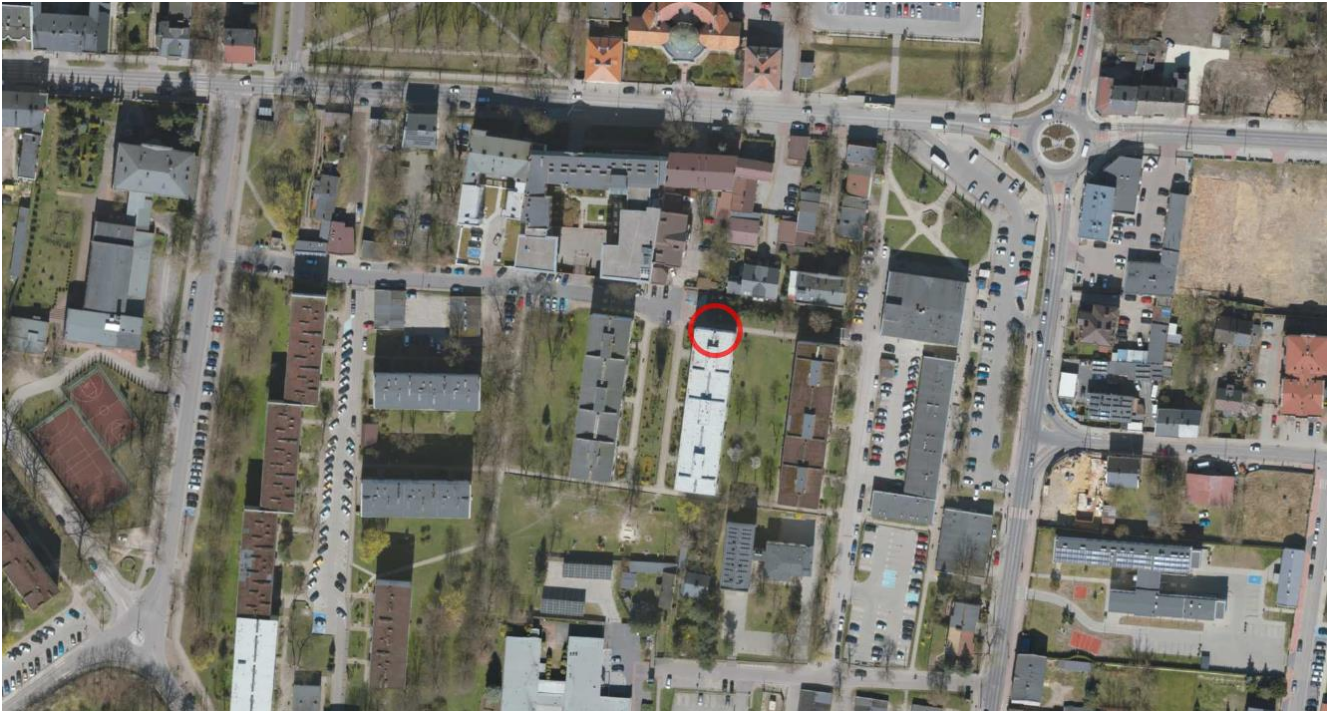
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centralnej części miasta – osiedle Karpaty. Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do podstawowych usług, handlu oraz komunikacji. W otoczeniu prócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajduje się również droga wojewódzka nr 713. Najbliższa komunikacja miejska to przystanek autobusowy w odległości ok. 250 m przy ul. Głowackiego. W odległości ok. 3,2 km znajduje się węzeł Tomaszów Maz. Centrum na drodze szybkiego ruchu S8. Otoczenie ocenia się jako dobre na tle zbioru nieruchomości podobnych.

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 1-5: Bezpośrednie sąsiedztwo budynku, w którym jest wyceniany lokal.



Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny jest 5-kondygnacyjnym blokiem mieszkalnym, całkowicie podpiwniczonym. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej (ławy fundamentowe – żelbetowe, ściany – z cegły, stropy – DZ-3 o grubości 23 cm, dach – stropodach ocieplony płytami pilśniowymi, schody – do poziomu zero wylewane na mokro, reszta prefabrykowana). Budynek został oddany do użytku w 1968 roku. Budynek został docieplony i otynkowany. Ma 3 klatki schodowe, w których znajdują się łącznie 93 mieszkania. Wyposażony jest w następujące instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, telefoniczną. Konstrukcję i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem ocenia się jako średnie na tle zbioru nieruchomości podobnych.

Charakterystyczne dane o budynku (z książki obiektu budowlanego otrzymanej od Spółdzielni Mieszkaniowej „Przodownik” w Tomaszowie Mazowieckim)

powierzchnia zabudowy	988,31 m ²
powierzchnia użytkowa	3644,54 m ²
powierzchnia całkowita	4914,07 m ²
kubatura	16521,54 m ³
długość budynku	62,75 m
szerokość budynku	15,75 m
wysokość budynku	15,95 m

Mapa 5: Usytuowanie budynku na działce ewidencyjnej nr 1190 w obrębie 0013.



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

Zdjęcia 6-7: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Opis lokalu mieszkalnego

Kondygnacja: II (1. piętro); kondygnację ocenia się jako bardzo dobrą na tle nieruchomości podobnych;

Struktura lokalu: według danych z księgi wieczystej, stanu rzeczywistego i rzutu lokalu składa się on z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc; liczbę izb ocenia się jako dobrą na tle nieruchomości podobnych³;

Powierzchnia użytkowa: według danych z księgi wieczystej, rzutu lokalu oraz rejestru lokali wynosi 46,67 m², zaś łącznie z pomieszczeniem przynależnym powierzchnia lokalu wynosi 50,85 m²;

Loggia: występuje;

Ekspozycja okien: zachodnia.

Opis wykończenia lokalu:

Lokal do czynności oględzin został udostępniony biegłej w dniu oględzin (24.06.2025 r.). Wyceniany lokal ma okna PCV, zaś drzwi wewnętrzne pływające w okleinie z przeszkleniem. Drzwi wejściowe stalowe w okleinie. Na podłodze w kuchni i przedpokoju płytki. W łazience glazura terakota. W jednym pokoju podłoga drewniana – klepka parkietowa, zaś w drugim panele (drugi pokój w momencie oględzin był w trakcie odświeżania). W pokojach ściany malowane na gładko, w kuchni tynk strukturalny i elementy glazury. W przedpokoju ściany malowane na gładko. Na balkonie płytki. W lokalu w przedpokoju znajduje się szafa w zabudowie. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego przyjmuje się jako przeciętny na tle nieruchomości podobnych. Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

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,

³ Izba to pomieszczenie w mieszkaniu, oddzielone od innych pomieszczeń stałymi ścianami sięgającymi od podłogi do sufitu, o powierzchni nie mniejszej niż 4 m², z bezpośrednim oświetleniem dziennym, tj. oknem lub oszklonymi drzwiami w ścianie zewnętrznej budynku; za izbę uważa się nie tylko pokoje, ale również kuchnie spełniające powyższe kryteria. Nie uznaje się za izby - bez względu na wielkość powierzchni i sposób oświetlenia - przedpokoi, holi, łazienek, ubikacji, spiżarni, werand, ganków, schowków itp.

W tym przypadku kwalifikuje się kuchnia i 2 pokoje, co daje 3 izby.

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 niskich blokach mieszkalnych w obrębie 13 w Tomaszowie Mazowieckim o podobnych parametrach użytkowych.

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

- standard wykończenia lokalu mieszkalnego,
- kondygnacja,
- liczba izb,
- konstrukcja i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem,
- otoczenie.

Wpływ takich cech, jak:

- funkcja lokalu (mieszkalna),
- powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (44-51 m²),
- rynek (wtórny),
- lokalizacja (miasto Tomaszów Mazowiecki, obręb 13),
- prawo do lokalu (własność),
- miejsce parkingowe (nie przynależy)

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 nr 1. 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	Przeciętny	Mogą występować niewielkie ślady zużycia. Lokal niewymagający nakładów na remont, lecz jedynie ewentualnego odświeżenia.
		Dostateczny	Lokal wymagający nakładów na remont w ograniczonym zakresie. Występują częściowe ślady zużycia.
2	Kondygnacja	Bardzo dobra	Lokal mieszkalny znajduje się na środkowej kondygnacji o potencjalnie najmniejszej uciążliwości (2. kondygnacja).
		Średnia	Lokal mieszkalny znajduje się na skrajnej kondygnacji o potencjalnie największej uciążliwości (ostatnia kondygnacja w budynku, parter).

3	Konstrukcja i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem	Bardzo dobra	Budynek z przedmiotowym lokalem powstał w technologii wielkopłytkowej, ma 5 kondygnacji nadziemnych – z dużym prawdopodobieństwem wybudowany w latach 70.-80. XX wieku.
		Dobra	Budynek z przedmiotowym lokalem powstał w technologii tradycyjnej, ma 4-5 kondygnacji nadziemnych, – z dużym prawdopodobieństwem wybudowany w latach 50.-60. XX wieku.
4	Liczba izb	Bardzo dobra	4 izby.
		Dobra	3 izby.
5	Otoczenie	Bardzo dobre	Lokal jest położony blisko rzeki Pilicy, w okolicy liczne tereny zielone (Tomaszowskie Błonia, Niebieskie Źródła, ROD), zapewnione zaplecze usług bytowych.
		Dobre	Lokal jest położony blisko drogi wojewódzkiej nr 713 i innych głównych ulic miasta o dużym natężeniu ruchu i hałasu, dominują tereny zabudowane, zapewnione zaplecze usług bytowych.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Wybrany obszar geograficzny:	Miasto Tomaszów Mazowiecki, obręb 13.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano minione 2 lata od daty wyceny, lecz ze względu na dużą aktywność badanego segmentu rynku ostatecznie skupiono się na okresie 12 miesięcy od daty wyceny.
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych:	<p>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.</p> <p>Jak napisano powyżej, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są standard wykończenia lokalu mieszkalnego, kondygnacja, liczba izb, konstrukcja i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem, otoczenie, funkcja lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, rynek, lokalizacja, prawo do lokalu, miejsce parkingowe 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, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, rynek, lokalizacja, prawo do lokalu, miejsce parkingowe.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest standard wykończenia lokalu mieszkalnego.</p>

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 wyniósł 35%. Ważna jest również konstrukcja i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem. Wpływ tej cechy określa się na 10%. 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 więcej uciążliwości z tym związanych. Wpływ tej cechy wyniósł 25%. Ważne jest także otoczenie. Polacy w dużej mierze doceniają tereny zielone wokół miejsca swojego zamieszkania. Z kolei hałas spowodowany dużym natężeniem ruchu w okolicy nie jest pożądanym. Wpływ tej cechy określa się na 20%. Ostatnią z cech jest liczba izb. 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 10% w analizowanym zbiorze.

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	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Cena jednostkowa skorygowana [zł/m ²]	Cena łączna skorygowana [zł]	Adres	Pow. użytk. lokalu mieszkalnego [m ²]	Liczba izb	Kondygnacja	Konstrukcja i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem	Otoczenie	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego
1.	31.10.2024	273 000,00	5 667,43	6 191,17	298 228,66	Św. Antoniego 91	48,17	3	5	dobrze	bardzo dobra	dostateczny
2.	03.12.2024	288 000,00	5 756,55	6 241,93	312 283,97	Zagajnikowa 14/16	50,03	3	5	dobrze	dobra	dostateczny
3.	30.12.2024	280 000,00	5 823,63	6 266,62	301 299,09	Niska 27/29A	48,08	3	4	średnie	dobra	dostateczny
4.	09.08.2024	280 000,00	5 768,44	6 379,14	309 643,65	Akacyjowa 8	48,54	3	2	średnie	dobra	dostateczny
5.	12.05.2025	303 000,00	6 748,33	6 748,33	303 000,00	O. A. Małkowskich 2	44,90	3	4	średnie	dobra	przeciętny
6.	12.12.2024	300 000,00	6 250,00	6 760,93	324 524,70	Mazowiecka 3	48,00	4	1	dobrze	bardzo dobra	przeciętny
7.	13.08.2024	302 000,00	6 428,27	7 105,76	333 828,59	Boh .14-tej Brygady 24	46,98	3	2	średnie	dobra	przeciętny

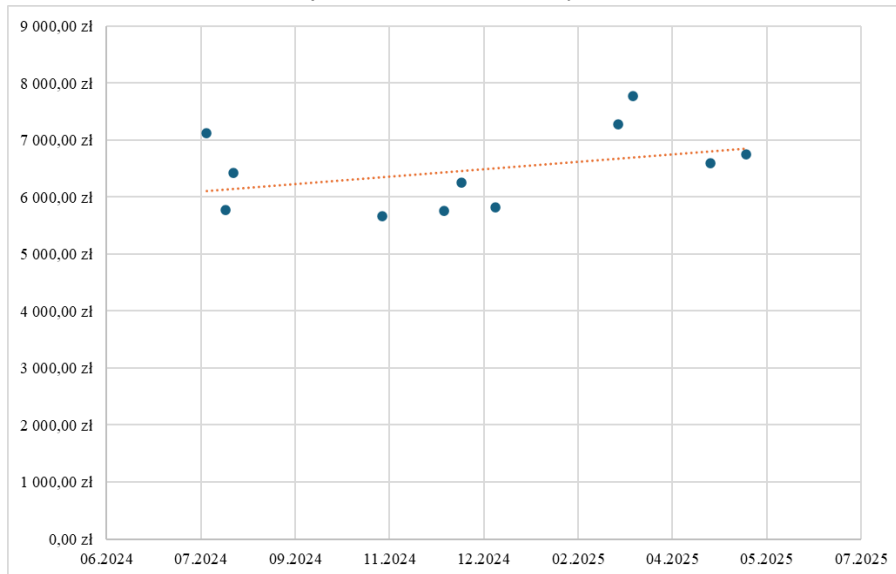
C_{min} –  C_{max} – 

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 40-55 m², znajdujących się w niskich, blokach mieszkalnych na analizowanym lokalnym rynku miasta Tomaszowa Mazowieckiego (obwód 13), które zostały zanotowane na rynku w okresie ostatnich 12 miesięcy od daty szacowania. Przeprowadzona analiza cen jednostkowych transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie zaobserwowano wzrost cen na poziomie ok. 12,19%. 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 w RCN powiatu tomaszowskiego.

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 wpierrw 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 $C_{\min} = 6\ 191,17\ \text{zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną maksymalną $C_{\max} = 7\ 105,76\ \text{zł/m}^2$
- cenę jednostkową skorygowaną średnią $C_{\text{sr}} = 6\ 527,70\ \text{zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 7\ 105,76\ \text{zł/m}^2 - 6\ 191,17\ \text{zł/m}^2 = 914,59\ \text{zł/m}^2$$

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	35%	320,11	1	320,11
Otoczenie	20%	182,92	1	182,92
Kondygnacja	25%	228,65	1	228,65
Liczba izb	10%	91,46	1	91,46
Konstrukcja i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem	10%	91,46	1	91,46
Suma	100%	914,59		

Do porównań przyjęto 3 transakcje nieruchomościami podobnymi, które w tabeli nr 2 mają numery 3, 4 i 5. 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 5
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	przeciętny	dostateczny	dostateczny	przeciętny
Otoczenie	dobre	dobre	dobre	dobre
Kondygnacja	bardzo dobra	średnia	bardzo dobra	średnia
Liczba izb	dobra	dobra	dobra	dobra
Konstrukcja i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem	średnie	średnie	średnie	średnie

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 5
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	35%	320,11	320,11	320,11	320,11	0,00
Otoczenie	20%	182,92	182,92	0,00	0,00	0,00
Kondygnacja	25%	228,65	228,65	228,65	0,00	228,65
Liczba izb	10%	91,46	91,46	0,00	0,00	0,00
Konstrukcja i wysokość budynku z przedmiotowym lokalem	10%	91,46	91,46	0,00	0,00	0,00
Suma	100%	914,59		548,75	320,11	228,65
Cena jednostkowa skorygowana [zł/m²]				6 266,62	6 379,14	6 748,33
Cena jednostkowa skorygowana z uwzględnieniem poprawki [zł/m²]				6 815,37	6 699,25	6 976,98
Wartość prawa własności 1 m² [zł]				6 830,53		
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m²]				46,67		
Wartość prawa własności nieruchomości [zł]				318 780,96		

Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego została oszacowana według następującego wzoru:

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

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa lokalu,

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

$$W_N = 46,67 \text{ m}^2 \times 6 \text{ 830,53 zł/m}^2 = \mathbf{318 \text{ 780,96 zł}^4}$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr 39 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Armii Krajowej 8 wraz z udziałem w wysokości ⁵⁰⁸⁵/₃₉₇₁₅₁ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013, ujawnionego w księdze wieczystej PT1T/00064964/0, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

318 800 zł

słownie: trzysta osiemnaście tysięcy osiemset złotych

8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości ⁵/₈ części przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości ⁵/₈ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

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

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może na wydzielonej umownie części samodzielnie gospodarować, jednak nie może nią w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości ⁵/₈ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze, stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

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.

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części należącego do upadłej Ewy Sobczyk zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

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

$$W_U = 318\,780,96 \text{ zł} \times 0,94 = 299\,654,10 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części w przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\ 5/8} = W_U \times \frac{5}{8}$$

$$W_{U\ 5/8} = 299\,654,10 \text{ zł} \times \frac{5}{8} = 187\,283,81 \text{ zł}$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami rynkowa wartość udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 39 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Armii Krajowej 8 wraz z udziałem w wysokości $\frac{5085}{397151}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013, ujawnionego w księdze wieczystej PT1T/00064964/0, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi::

$$W_{U\ 5/8} = 187\,300 \text{ zł}$$

słownie: sto osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Takie cechy różnicujące, jak funkcja lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, rynek, lokalizacja, prawo do lokalu, miejsce parkingowe zostały wyeliminowane na etapie doboru nieruchomości porównawczych, o czym napisano w pkt. 6.2.
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 39 położonego w budynku przy ulicy Armii Krajowej 8 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 udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części prawa własności lokalu mieszkalnego nr 39 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Armii Krajowej 8 wraz z udziałem w wysokości $\frac{5085}{397151}$ w częściach wspólnych budynku oraz takim samym udziale w prawie własności działce gruntu nr 1190 w obrębie 0013, ujawnionego w księdze wieczystej PT1T/00064964/0, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych, wynosi:

187 300 zł

słownie: sto osiemdziesiąt siedem tysięcy trzysta złotych

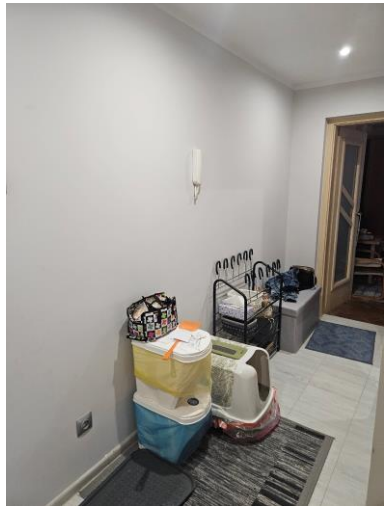
5. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości porównywalnych z porównywalnej lokalizacji z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość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

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 09 lipca 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 24 czerwca 2025 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej budynku, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
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 0018852.
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.

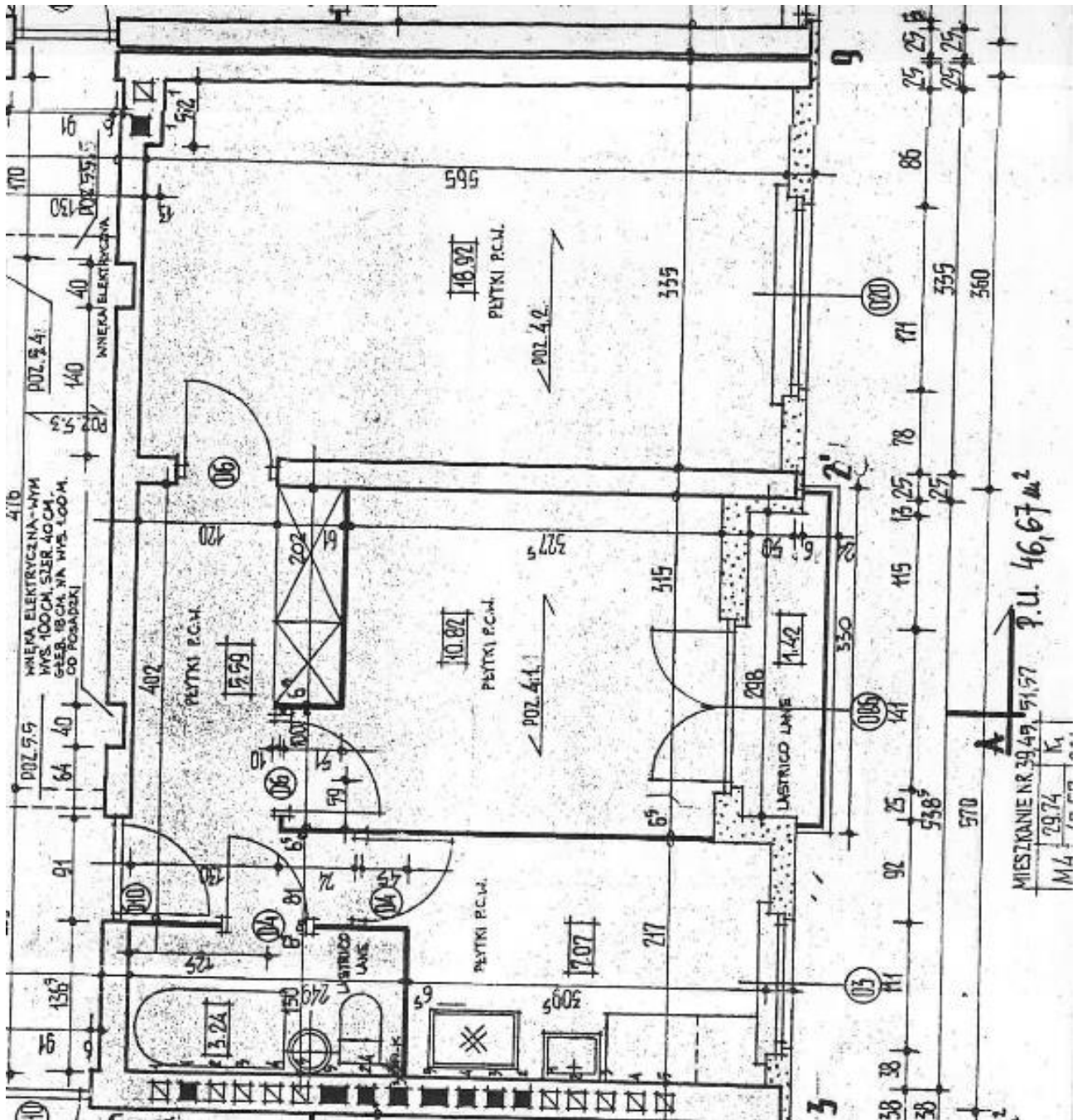
Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza lokalu mieszkalnego nr 39.





Załącznik nr 2: Rzut lokalu mieszkalnego nr 39.



Załącznik nr 3: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 26 czerwca 2025 roku.

STAROSTA TOMASZOWSKI

Województwo : **ŁÓDZKIE**
Powiat : **TOMASZOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI**
Obręb : **0013 13**

Nr kancelaryjny : GK.6621.2962.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 26.06.2025

Jednostka rejestrowa : **G.1058**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
27	EWA SOBCZYK Rodzice:MARIAN,BOŻENA ARMII KRAJOWEJ 8/39; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI;	Własność	25425/3177208

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1190	TOMASZÓW MAZ.; ARMII KRAJOWEJ 8	tereny mieszkaniowe	B	0,2591	0,2591	KW 49888

Id działki: 101601_1.0013.1190

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101601_1.0013.63_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 1694,77

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 1913,06

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00

Liczba kondyg. nad/podz: 5/1

Pow zabud. [m2]: 972

Adres budynku: TOMASZÓW MAZ.; ARMII KRAJOWEJ 8

Ident. działek: 101601_1.0013.1190

Razem powierzchnia działek : 0,2591 ha

Słownie : dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.06.2025

Sporządził : Katarzyna Borowska

Katarzyna Borowska
Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Borowska
Data: 2025.06.26 15:16:53 +02'00'

26.06.2025

(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

Załącznik nr 4: Kopia wypisu z rejestru lokali z dnia 26 czerwca 2025 roku.

STAROSTA TOMASZOWSKI

Województwo : **LÓDZKIE**
Powiat : **TOMASZOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI**
Obręb : **0013 13**

Nr kancelaryjny GK.6621.2962.2025

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 26.06.2025

Jednostka rejestrowa: **L.1776**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	IWONA BEATA JODŁOWSKA Rodzice:MARIAN,ANNA BOHATERÓW GETTA WARSZAWSKIEGO 15/25; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI;	Własność	3/8
2	EWA SOBCZYK Rodzice:MARIAN,BOŻENA ARMII KRAJOWEJ 8/39; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI;	Własność	5/8

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użytł. /pom przyn.		Nr KW lub inny dok.
39	TOMASZÓW MAZ.; ARMII KRAJOWEJ 8/39	Mieszkalny	46,67	4,18	INS 453/20 REP.A 11376/09 REP.A 1330/15

Id. lokalu : **101601_1.0013.63_BUD.39_LOK**

Numer adresowy: **39**

Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście:

Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.06.2025

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgę wieczystej

Sporządził : Katarzyna Borowska

26.06.2025 ..
Katarzyna Borowska
Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Borowska
Data: 2025.06.26 15:20:41
.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

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.

Strona: 1

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 SRM0018852

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: 23/06/2025 - 22/06/2026

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 246.00 PLN

Lidia Machalska
Staryzy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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.