

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{5}{8}$  CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ  
W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM PRZY UL. NISKIEJ 9/11, DZIAŁKA  
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 928 O POWIERZCHNI 0,0018  
HA W OBRĘBIE 0013, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00030228/2**



**AUTOR OPRACOWANIA:**

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

**Data opracowania:** 09 lipca 2025 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**  
**Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**  
**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI  $\frac{5}{8}$  CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**  
**GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM PRZY**  
**UL. NISKIEJ 9/11, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 928**  
**O POWIERZCHNI 0,0018 HA W OBRĘBIE 0013, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00030228/2**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości  $\frac{5}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności (garażem), położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Niskiej 9/11, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 928 o powierzchni 0,0018 ha w obrębie 0013.

**Zakres wyceny:**

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości  $\frac{5}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Niskiej 9/11, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 928 o powierzchni 0,0018 ha w obrębie 0013, należący do upadłej Ewy Sobczyk;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w wysokości  $\frac{3}{8}$  części prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości  $\frac{5}{8}$  części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sprawa o sygn. akt PT1P/GUp-s/166/2024.

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

**4. Wartość rynkowa udziału w wysokości  $\frac{5}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności (garażem), położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Niskiej 9/11, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 928 o powierzchni 0,0018 ha w obrębie 0013, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:**

$$W_{U \frac{5}{8}} = 18\,500 \text{ zł}$$

słownie: osiemnaście tysięcy pięćset złotych

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

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>09 lipca 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>09 lipca 2025 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>24 czerwca 2025 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>24 czerwca 2025 roku</i>

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

## **Spis treści**

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO .....	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
2. CEL WYCENY .....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny .....	4
3.2 Podstawy materialno-prawne .....	4
3.3 Podstawy metodyczne .....	4
3.4 Źródła danych merytorycznych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny .....	5
5.2 Uwarunkowania planistyczne .....	6
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości .....	8
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	12
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	12
6.2 Sposób wyceny .....	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	15
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	17
8.1 Określenie trendu czasowego .....	17
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej .....	17
8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części przedmiotowej nieruchomości .....	19
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	20
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	20

### **Załączniki:**

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 26 czerwca 2025 roku.
2. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 26 czerwca 2025 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

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

### **Określenie nieruchomości**

- a) rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana garażem;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 928, obręb 0013, miejscowość Tomaszów Mazowiecki, gmina Tomaszów Mazowiecki, powiat tomaszowski, województwo łódzkie;
- c) powierzchnia gruntu: 0,0018 ha;
- d) numer księgi wieczystej: PT1T/00030228/2.

### **Zakres wyceny:**

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości  $\frac{5}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Niskiej 9/11, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 928 o powierzchni 0,0018 ha w obrębie 0013, należący do upadłej Ewy Sobczyk;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostały udział w wysokości  $\frac{3}{8}$  części prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości  $\frac{5}{8}$  części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 614) – PU.

### **3.3 Podstawy metodyczne**

1. Standardy Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące w dniu wyceny, w tym:
  - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
  - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

### **3.4 Źródła danych merytorycznych**

1. Oględziny 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. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 26 czerwca 2025 roku.
4. Wypis z kartoteki budynków z dnia 26 czerwca 2025 roku.

5. Badanie księgi wieczystej nr PT1T/00030228/2 w dniu 24 czerwca 2025 roku.
6. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net/>;  
<https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl>
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim).
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>09 lipca 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>09 lipca 2025 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>24 czerwca 2025 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>24 czerwca 2025 roku</i>

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

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

- **Księga wieczysta nr PT1T/00030228/2:**

Nieruchomość gruntowa.

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

*Działki ewidencyjne*

Numer działki: 928

Położenie: województwo piotrkowskie, miejscowość Tomaszów Mazowiecki<sup>1</sup>

Ulica: Niska nr 9/11

Obszar całej nieruchomości: 0,0018 ha

*Budynki*

Położenie: województwo piotrkowskie, miejscowość Tomaszów Mazowiecki<sup>2</sup>

Nazwa ulicy i numer porządkowy budynku: Niska 9/11

Przeznaczenie budynku: budynek przeznaczony na garaż

Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość): tak

##### **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 Marianowi (s. Stanisława i Bronisławy) i Bożenie Kazimierze (c. Michała i Stefani) Sobczykom, którzy nabyli to prawo na podstawie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności o numerze KWG.72241-15/82/2007 wydanej przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego w dniu 2007-10-16.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Obecnie to województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, miejscowość Tomaszów Mazowiecki.

<sup>2</sup> Obecnie to województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki, miejscowość Tomaszów Mazowiecki.

<sup>3</sup> Dane nieaktualne. Wymienieni właściciele nie żyją, a spadek po nich przyjęła Iwona Jodłowska w udziale w wysokości  $\frac{3}{8}$  części, zaś upadła Ewa Sobczyk w udziale w wysokości  $\frac{5}{8}$  części prawa własności.

### Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

### Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w udziale w wysokości  $\frac{5}{8}$ : Ewa Sobczyk.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
928	Tomaszów Mazowiecki, Niska 9/11	tereny mieszkaniowe	B	0,0018	0,0018	INs 453/20 kw 30228 KWG.72241- 15/82/2007 rep. A 1330/15

- **Według kartoteki budynków:**

Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów oraz wypisu z kartoteki budynków pobranych dnia 26 czerwca 2025 r. (Załącznik nr 1 i 2). Na działce nr 928 o powierzchni 0,0018 ha, położonej w obrębie 0013 w mieście Tomaszów Mazowiecki przy ul. Niskiej 9/11, znajduje się murowany budynek niemieszkalny – identyfikator 101601\_1.0013.416\_BUD. Budynek wybudowano z 1985 r. i posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 18 m<sup>2</sup>. Rodzaj według KŚT: budynki transportu i łączności.

### 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. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie symbolem I – MW/MŚ – strefa mieszkaniowo-usługowa na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i śródmiejskiej. Faktyczny sposób użytkowania to garaż w zabudowie szeregowej.

**Mapa 1:** Załącznik graficzny do 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, pasaże, tereny ogólnodostępnej zieleni, place, skwery),
- estetyzacji otoczenia,
- dążenie do likwidacji oddziaływania użytkowania działki poza jej teren.

Przekształcenia zabudowy winny zostać ukierunkowane w stronę:

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

Należy dążyć do:

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

#### Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

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

MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- uczynienie zasad kompozycji prowadzących do poprawy systemu identyfikacji przestrzeni osiedli;
- wykreowanie i uporządkowanie przestrzeni ośrodkotwórczych;
- wprowadzenie zieleni wysokiej i zakomponowanie zieleni niskiej;

- lokalizację obiektów małej architektury;
- poprawę estetyki i standardu technicznego budynków;
- wymianę obiektów budowlanych, których stan techniczny nie pozwala na opłacalne ekonomicznie przeprowadzenie remontów, oraz wprowadzenie na uwolnionych i niezabudowanych terenach nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

MŚ – Tereny zabudowy śródmiejskiej

W zabudowie mieszkaniowej, lokalizowanej wokół przestrzeni publicznych i ośrodkotwórczych, należy dążyć do przeznaczenia parterów budynków na funkcje ogólnomiejskie.

Zabudowa śródmiejska, jako zgrupowania intensywnej, zwartej zabudowy, której charakter i parametry należy zharmonizować pod względem: zasad podziałów płaszczyzn i brył, proporcji wymiarów, pochylenia dachów, rozwiązań detali, kolorystyki, zastosowania materiałów itp. z formami wartościowych obiektów istniejących na danym terenie. Zabudowa średniowysoka. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%, przy czym w szczególnych przypadkach dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika pod warunkiem odprowadzenia wszelkich wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

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

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

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

Gmina miejska Tomaszów Mazowiecki zlokalizowana jest w południowej części powiatu tomaszowskiego i zajmuje powierzchnię 150 km<sup>2</sup>, 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). Chociaż 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.

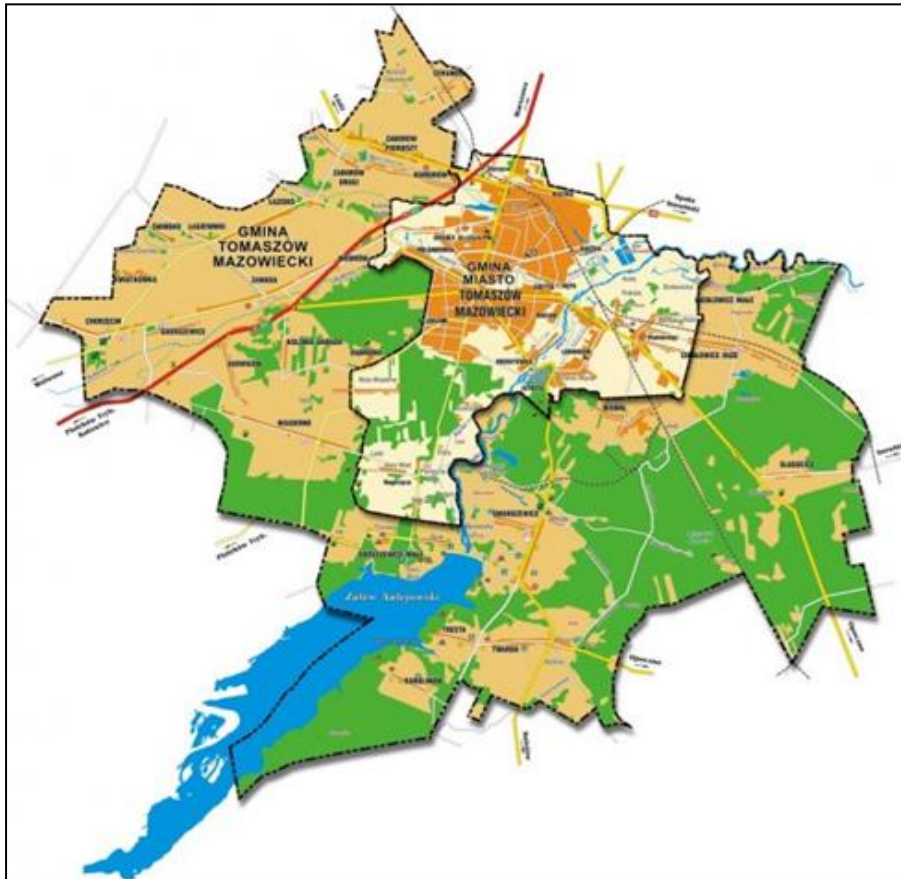
Miasto charakteryzuje się dobrą dostępnością komunikacyjną ze względu na centrale położenie w kraju, bliskość takich ośrodków miejskich jak Łódź (52 km) i Warszawa (111 km), bliskość węzłów autostradowych (węzeł A1 w Piotrkowie Trybunalskim – 33 km, węzeł A1 i A2 w Strykowie – 60 km) oraz stosunkowo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

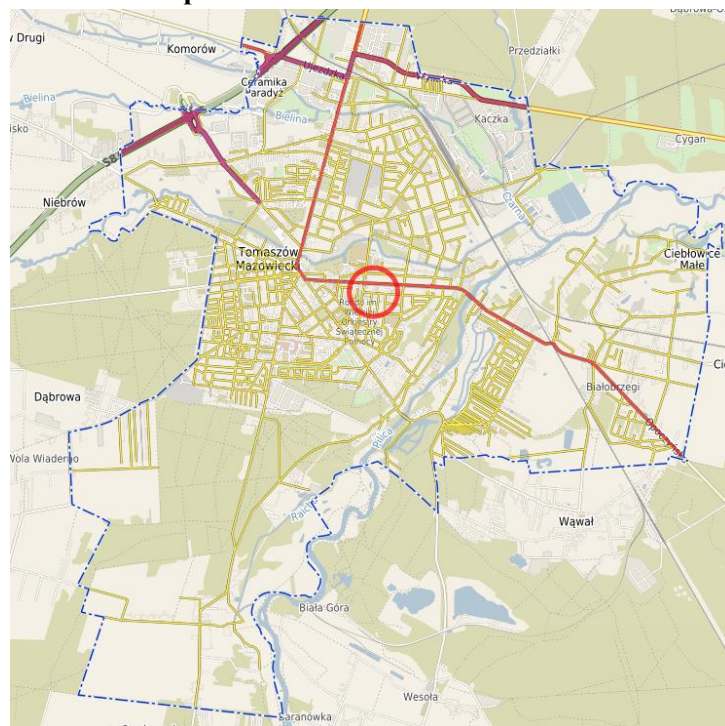
**Mapa 2:** Lokalizacja miasta Tomaszowa Mazowieckiego na tle gminy Tomaszów Mazowiecki.



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

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centralnej części miasta. Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do podstawowych usług, handlu oraz komunikacji. W otoczeniu prócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajduje się również droga wojewódzka nr 713. W odległości ok. 4,0 km znajduje się węzeł Tomaszów Maz. Centrum na drodze szybkiego ruchu S8.

**Mapa 3: Przedmiotowa nieruchomość.**

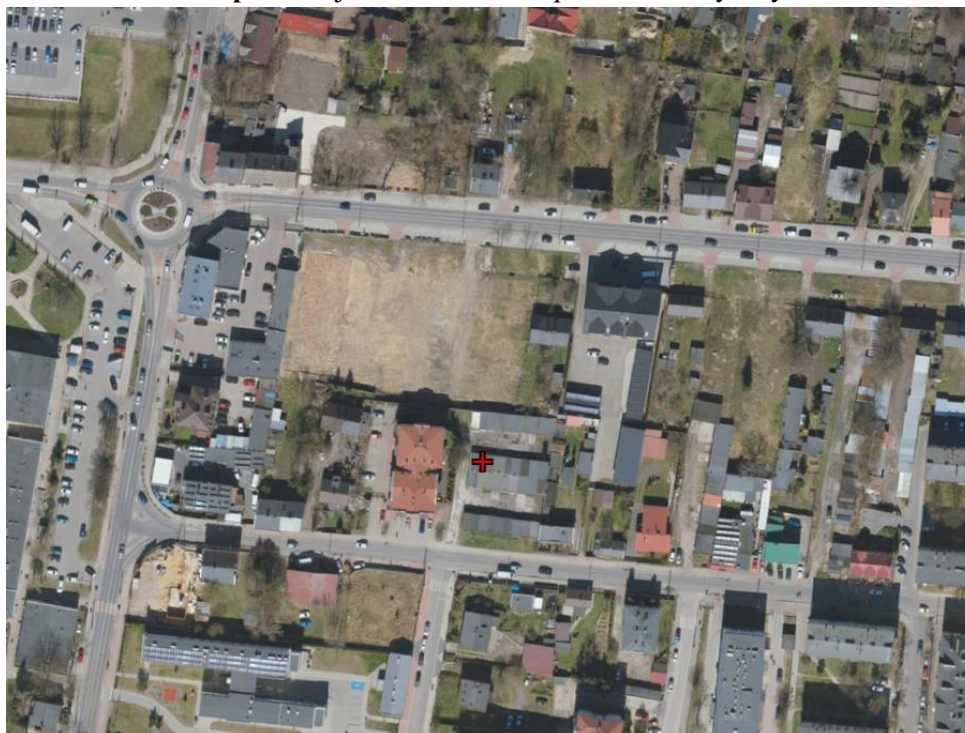


Źródło: <https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net/>

### **Sąsiedztwo, otoczenie**

W najbliższym otoczeniu przedmiotowej nieruchomości dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W okolicy znajduje się też zaplecze usług bytowych. Najbliższy przystanek komunikacji publicznej jest zlokalizowany w promieniu około 150 m. Zagospodarowanie otoczenia jest średnie na tle zbioru nieruchomości podobnych.

**Mapa 4: Najbliższe otoczenie przedmiotu wyceny.**



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

### **Dojazd do nieruchomości**

Dojazd do nieruchomości (do drogi publicznej) zapewniony jest pośrednio (poprzez działkę 68/1) o nawierzchni gruntowej. Ten teren jest nieutwardzony i nieogrodzony.

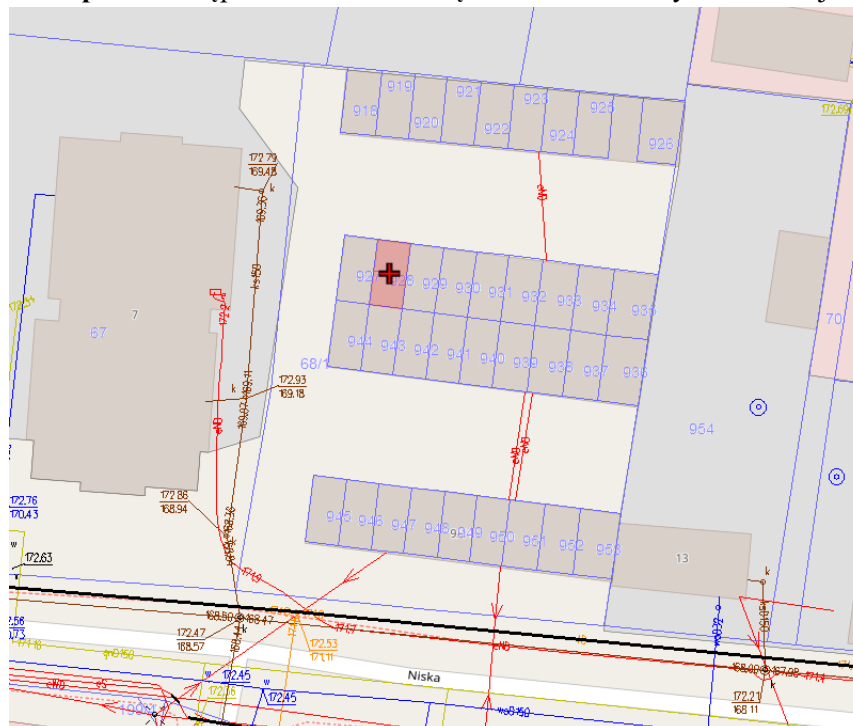
**Zdjęcie 1:** Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.



### **Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej.

**Mapa 5:** Dostępność mediów i urządzeń infrastruktury technicznej.



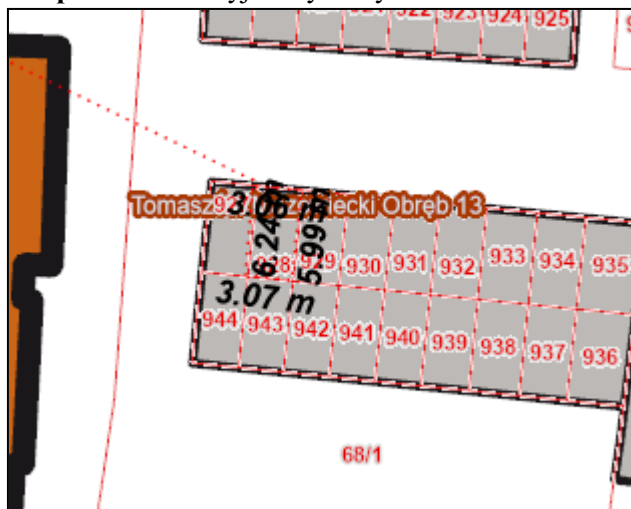
Źródło: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl>

### **Stan zagospodarowania nieruchomości**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z 1 działki gruntu o numerze ewidencyjnym 928 o powierzchni 0,0018 ha o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 6. Teren całej przedmiotowej nieruchomości jest w regularnym kształcie (prostokąt), zagospodarowany

w całości budynkiem transportu i łączności (poprzez zabudowanie znajdujące się w ostrych granicach działki). Występująca zabudowa w ostrych granicach ograniczają jej możliwości innego obecnie zagospodarowania. Formę władania to własność.

**Mapa 6:** Orientacyjne wymiary i kształt działki 928.



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

### **Opis zabudowań**

Przedmiotowa nieruchomość została udostępniona do oględzin. Na terenie nieruchomości znajduje się 1 budynek transportu i łączności (garaż). Został wybudowany w 1985 roku. Budynek jest murowany, nieocieplony, w ogólnym stanie do odświeżenia niektórych elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego. Dach jednospadowy jest pokryty papą termozgrzewalną. Ma 1 kondygnację nadziemną i nie ma podpiwniczenia. Jego powierzchnia zabudowy według wypisu z rejestru gruntów to 18 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy garażu (równa powierzchni gruntu) jest średnia na tle nieruchomości podobnych.

**Zdjęcie 2:** Garaż z zewnątrz.



## **6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **6.1 Wybór metodologii wyceny**

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan

nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4.17).

## **6.2 Sposób wyceny**

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

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

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. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane z lokalizacji porównywalnych oraz o podobnych parametrach użytkowych.

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

- forma władania,
- zagospodarowanie otoczenia,
- powierzchnia zabudowy garażu..

Wpływ takich cech, jak:

- lokalizacja (miasto Tomaszów Mazowiecki, obręb 13),
- funkcja (budynek transportu i łączności),
- dostępność mediów (prąd),
- rynek (wtórny),

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

### **Analiza porównawcza**

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami został przedstawiony w tabeli nr 1.

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

<b>Zagospodarowanie otoczenia</b>	
Bardzo dobre	Otoczenie garaży ogrodzone, teren dojazdowy nieutwardzony. Znajduje się w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej w ścisłym centrum miasta.
Dobre	Otoczenie garaży nieogrodzone, teren dojazdowy utwardzony. Znajduje się w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej poza ścisłym centrum miasta.
Średnie	Otoczenie garaży nieogrodzone, teren dojazdowy nieutwardzony. Znajduje się w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej w ścisłym centrum miasta.
<b>Powierzchnia zabudowy garażu</b>	
Dobra	Powierzchnia zabudowy z przedziału 21-25 m <sup>2</sup> .
Średnia	Powierzchnia zabudowy z przedziału 18-20,99 m <sup>2</sup> .
<b>Forma władania</b>	
Własność	Prawo własności.
U.w.	Prawo użytkowania wieczystego.

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

### **Analiza gruntów zabudowanych garażami**

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami transportu i łączności, murowanymi, parterowymi o powierzchni zabudowy z przedziału 18-25 m <sup>2</sup> .
Obszar badania cen transakcyjnych:	Miasto Tomaszów Mazowiecki, obręb 13.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
<b>ANALIZA POPYTU</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	W znacznej części gotówką.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Znikoma. Obecnie bardzo rzadko budowane są murowane budynki transportu i łączności w zabudowie szeregowej.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda	Oferty sprzedaży murowanych garaży na rynku wtórnym charakteryzuje mała rozbieżność cenowa. Zauważalnie wyższa cena jest spowodowana najczęściej dokonanymi przez właściciela ulepszeniami. Na rynku nieruchomości

i trendy na rynku):	w Tomaszowie Mazowieckim zauważalny jest rosnący trend zainteresowania nieruchomościami zabudowanymi murowanymi garażami z czasów PRL, szczególnie tymi zlokalizowanymi w pobliżu osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych. Potencjalni nabywcy coraz częściej dostrzegają w nich wartość inwestycyjną – zarówno jako miejsce do przechowywania, warsztat, jak i lokal na wynajem. Dużą rolę odgrywa moda na adaptację tego typu obiektów do celów użytkowych niezwiązanych z pierwotnym przeznaczeniem, np. jako małe magazyny. Liczy się także solidna, murowana konstrukcja oraz atrakcyjna lokalizacja – bliskość bloków oznacza większy popyt wśród okolicznych mieszkańców nieposiadających prywatnych miejsc parkingowych. Wzrost cen miejsc parkingowych oraz deficyt przestrzeni w nowych inwestycjach tylko wzmacniają ten trend.
<b>ANALIZA PODAŻY</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku istnieje umiarkowany poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami transportu i łączności. Największą rotację obserwuje się wśród nieruchomości z rynku wtórnego, położonymi w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze względu na ograniczoną liczbę miejsc parkingowych przy blokach mieszkalnych. Murowane garaże powstawały najczęściej jako inwestycje towarzyszące blokom mieszkalnym budowanych w drugiej połowie XX wieku.
Ceny transakcyjne:	30 000 zł – 39 000 zł
Zachowania kupujących:	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. W poniższej analizie zachowań nabywców nie uwzględniono wpływu takich cech, jak lokalizacja, funkcja, dostępność mediów, rynek, bowiem został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest zagospodarowanie otoczenia. Rozumie się je jako korzystne warunki placu, z którego jest dostęp do garażu, lecz również położenie względem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy „zagospodarowanie otoczenia” wyniósł aż 55%. Liczy się także powierzchnia zabudowy garażu (w tym przypadku równa powierzchni gruntu) – czym większa, tym lepsza. Wpływ cechy „powierzchnia zabudowy garażu” oceniono na 35%. Ostatnią cechą jest forma władania. Na lokalnym rynku występuje obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami transportu i łączności będącymi przedmiotami prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Oceniono wpływ formy władania na 10% rozstępu przedziału cen, bo od tego zależą opłaty, które należy ponosić.</p> <p>W praktyce, budując model nieruchomości porównywalnych, wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących.</p>

	<p>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.</p> <p>Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

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

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.

**Tabela 2:** Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Data transakcji	Adres	Cena łączna transakcyjna [zł]	Pow. gruntu = pow. zab. garażu [m <sup>2</sup> ]	Forma władania	Zagospodarowanie otoczenia
1.	20.12.2024	Niska 19	30 000,00	22	własność	bardzo dobre
2.	07.08.2024	Niska 19	30 000,00	23	własność	bardzo dobre
3.	27.12.2023	Niska 19	30 000,00	25	u.w.	bardzo dobre
4.	16.01.2025	Biernackiego 13	30 000,00	18	u.w.	dobre
5.	13.02.2024	Niska 9/11	39 000,00	19	u.w.	średnie

$C_{\min}$  –   $C_{\max}$  –

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1 Określenie trendu czasowego**

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami transportu i łączności, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny w obrębie 13. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany cen.

### **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:  
 $C_{\min} = 30\,000,00\text{ zł}$

Cena maksymalna:  
 $C_{\max} = 39\,000,00\text{ zł}$

Cena średnia:  
 $C_{\text{śr}} = 31\,800,00\text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 39\,000,00\text{ zł} - 30\,000,00\text{ zł} = 9\,000,00\text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych, które prezentuje tabela 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]
<b>Forma władania</b>	10%	900,00	1	900,00
<b>Zagospodarowanie otoczenia</b>	55%	4 950,00	2	2 475,00
<b>Powierzchnia zabudowy garażu</b>	35%	3 150,00	1	3 150,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>9 000,00</b>		

Do porównań przyjęto 3 transakcje obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami transportu i łączności, które w tabeli nr 2 mają numery porządkowe 1, 4 i 5.

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5
<b>Forma władania</b>	własność	własność	u.w.	u.w.
<b>Zagospodarowanie otoczenia</b>	średnie	bardzo dobre	dobre	średnie
<b>Powierzchnia zabudowy garażu</b>	średnia	dobra	średnia	średnia

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

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

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5
<b>Forma władania</b>	10%	900,00	900,00	0,00	900,00	900,00
<b>Zagospodarowanie otoczenia</b>	55%	4 950,00	2 475,00	-4950,00	-2475,00	0,00
<b>Powierzchnia zabudowy garażu</b>	35%	3 150,00	3 150,00	-3150,00	0,00	0,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>9 000,00</b>		<b>-8 100,00</b>	<b>-1 575,00</b>	<b>900,00</b>
<b>Cena łączna transakcyjna [zł]</b>				<b>30 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>39 000,00</b>
<b>Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawki [zł]</b>				<b>21 900,00</b>	<b>28 425,00</b>	<b>39 900,00</b>
<b>Wartość prawa własności nieruchomości [zł]</b>				<b>31 537,50</b>		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

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

$$W_{RN} = (21\,900,00 \text{ zł} + 28\,425,00 \text{ zł} + 39\,900,00 \text{ zł})/3 = 31\,537,50 \text{ zł}^4$$

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

**Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności (garażem), położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Niskiej 9/11, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 928 o powierzchni 0,0018 ha w obrębie 0013, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:**

$$W_R = 31\ 500\ \text{zł}$$

słownie: trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych

### **8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ części przedmiotowej nieruchomości**

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości  $\frac{5}{8}$  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 współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli. 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  $\frac{5}{8}$  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 wypowiedziały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości  $\frac{5}{8}$  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:

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

$$W_U = 31\,537,50 \text{ zł} \times 0,94 = 29\,645,25 \text{ zł}$$

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

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

$$W_{U\,5/8} = 29\,645,25 \text{ zł} \times \frac{5}{8} = 18\,528,28 \text{ zł}$$

**Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości  $\frac{5}{8}$  części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem transportu i łączności (garażem), położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Niskiej 9/11, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 928 o powierzchni 0,0018 ha w obrębie 0013, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:**

$$W_{U\,5/8} = 18\,500 \text{ zł}$$

słownie: osiemnaście tysięcy pięćset 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 budynkiem transportu i łączności.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowych wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy na wskazane daty szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 roku (II CSK 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 09 lipca 2025 roku.
4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone

rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.

7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0018852.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 21 (słownie: dwadzieścia jeden) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**

**Załącznik nr 1:** 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.6621.2961.2025

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 26.06.2025

Jednostka rejestrowa : **G.848**

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

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
928	TOMASZÓW MAZ.; NISKA 9/11	tereny mieszkaniowe	B	0,0018	0,0018	INS 453/20 KW 30228 KWG.72241-15/ 82/2007 REP.A 1330/15

Id działki: 101601\_1.0013.928

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 101601\_1.0013.416\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki transportu i łączności

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 18

Adres budynku: TOMASZÓW MAZ.; NISKA 9/11

Ident. działek: 101601\_1.0013.928

Razem powierzchnia działek : 0,0018 ha

Słownie : osiemnaście 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  
14:29:25 +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

Strona: 1

**Załącznik nr 2:** Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 26 czerwca 2025 roku.

**STAROSTA TOMASZOWSKI**

Województwo : **ŁÓDZKIE**

Powiat : **TOMASZOWSKI**

Jednostka ewidencyjna : **101601\_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI**

Obręb : **0013 13**

Nr kancelaryjny : GK.6621.2961.2025

**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**

z dnia: 26.06.2025

Pozycja kartoteki budynków: **KB.848**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
416	928	TOMASZÓW MAZ.; NISKA 9/11	1. Budynki transportu i łączności 2. 3.	1/0	1. 1985 2.	

Id budynku: 101601_1.0013.416_BUD	Nr jednostek rejestru gruntów: G.848
Wartość: ( )	Nr jednostki rejestru budynków:
Material: MUR	St. pewn. ust. daty bud.:
Rej. zabytków:	St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku:	Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB:	
Pow zabud. [m2]: 18	Data rozbiórki:
Pow. użytk. lokali [m2]:	Przyczyna rozbiórki:
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0	Data oddania do użytk.:
Liczba wyodrębnionych lokali: 0	
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:	Łączna liczba izb w budynku:
1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:	
Informacje dodatkowe:	

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 26.06.2025

Sporządził : Katarzyna Borowska

**Katarzyna  
Borowska**

Elektronicznie  
podpisany przez  
Katarzyna  
Borowska  
Data: 2025.06.26  
14:31:43 +02'00'

26.06.2025

(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.

**Załącznik nr 3:** Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

	
<h1>CERTYFIKAT</h1>	
<b>ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO</b>	
Niniejszym potwierdza się, że: <b>MW Business Group Milena Wieczorek</b>	
<b>92-111 Łódź, powstańców śląskich 4</b>	
posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA	
<b>Nr polisy SRM0018852</b>	
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)	
<b>na okres: 23/06/2025 - 22/06/2026</b> <b>na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR</b> <b>słownie: dwieście tysięcy euro</b> <b>składka za ubezpieczenie wynosi: 1 246.00 PLN</b>	
 <i>Lidia Machalska</i> Stary Szpitalny d/o Ubezpieczeń	<b>iExpert.pl Spółka Akcyjna</b> Al. Jerozolimskie 99 lok. 32 02-001 Warszawa KRS 0000426530, REGON 140437850 NIP 525-235-52-48
	
<small>iExpert.pl SA   www.iexpert.pl Al. Jerozolimskie 99/32   02-001 Warszawa tel.: 22 646 42 42   fax: 22 100 26 26</small>	
<small>Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530 NIP 5252355248   Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.</small>	