

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{4}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ
W SKIERNIEWICACH PRZY UL. MIEDNIEWICKIEJ 20M, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 614/13 O POWIERZCHNI
0,0663 HA W OBRĘBIE 0005, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1H/00030245/7,
WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI $\frac{1}{72}$ CZĘŚCI W DZIAŁKACH
DROGOWYCH O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 209/14 I 614/1,
UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NR LD1H/00028615/5**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726,
Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi

Data opracowania: 23 października 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{4}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W SKIERNIEWICACH PRZY UL.
MIEDNIEWICKIEJ 20M, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 614/13
O POWIERZCHNI 0,0663 HA W OBRĘBIE 0005, KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1H/00030245/7,
WRAZ Z UDZIAŁEM W WYSOKOŚCI $\frac{1}{72}$ CZĘŚCI W DZIAŁKACH DROGOWYCH
O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 209/14 I 614/1, UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
NR LD1H/00028615/5

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Skierniewicach przy ul. Miedniewickiej 20M, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 614/13 o powierzchni 0,0663 ha w obrębie 0005, księga wieczysta nr LD1H/00030245/7, wraz z udziałem w wysokości $\frac{1}{72}$ części w działkach drogowych o numerach ewidencyjnych 209/14 i 614/1, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1H/00028615/5.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Skierniewicach przy ul. Miedniewickiej 20M, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 614/13 o powierzchni 0,0663 ha w obrębie 0005, księga wieczysta nr LD1H/00030245/7, wraz z udziałem w wysokości $\frac{1}{72}$ części w działkach drogowych o numerach ewidencyjnych 209/14 i 614/1, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1H/00028615/5, należący do upadłego Piotra Tomaszowskiego;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w wysokości $\frac{3}{4}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej oraz pozostałe udziały w wysokości $\frac{71}{72}$ części prawa własności w działkach drogowych.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Piotra Tomaszewskiego, pana Bartosza Sidowskiego.

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

4. Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Skierniewicach przy ul. Miedniewickiej 20M, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 614/13 o powierzchni 0,0663 ha w obrębie 0005, księga wieczysta nr LD1H/00030245/7, wraz z udziałem w wysokości $\frac{1}{72}$ części w działkach drogowych o numerach ewidencyjnych 209/14 i 614/1, ujawnionym w księdze wieczystej nr

**LD1H/00028615/5, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym,
w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:**

207 000 zł

słownie: dwieście siedem tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>23 października 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>23 października 2025 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>03 września 2025 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>03 września 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 Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne	5
3.3 Podstawy metodyczne	6
3.4 Źródła danych merytorycznych	6
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	14
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	16
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	22
6.1 Wybór metodologii wyceny	22
6.2 Sposób wyceny	22
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	25
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	29
8.1 Określenie trendu czasowego	29
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	29
8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/4 części przedmiotowej nieruchomości	31
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	32
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	33

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 03 września 2025 roku (nieruchomość zabudowana).
3. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 03 września 2025 roku (współwłasność drogi).
4. Rzuty kondygnacji budynku mieszkalnego z dokumentacji projektowej.
5. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z udziałem w działkach drogowych;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 614/13, obręb 0005, ulica Miedniewicka 20M, miejscowość Skierniewice, gmina Skierniewice m., powiat m. Skierniewice, województwo łódzkie;
- c) powierzchnia gruntu: 0,0663 ha;
- d) numer księgi wieczystej nieruchomości zabudowanej: LD1H/00030245/7;
- e) numer księgi wieczystej działek drogowych: LD1H/00028615/5.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Skierniewicach przy ul. Miedniewickiej 20M, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 614/13 o powierzchni 0,0663 ha w obrębie 0005, księga wieczysta nr LD1H/00030245/7, wraz z udziałem w wysokości $\frac{1}{72}$ części w działkach drogowych o numerach ewidencyjnych 209/14 i 614/1, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1H/00028615/5, należący do upadłego Piotra Tomaszewskiego;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w wysokości $\frac{3}{4}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej oraz pozostałe udziały w wysokości $\frac{71}{72}$ części prawa własności w działkach drogowych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Piotra Tomaszewskiego, pana Bartosza Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 01 sierpnia 2025 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Piotra Tomaszewskiego, pana Bartosza Sidowskiego, który prowadzi kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt LD1M/GUp/26/2025.

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 Rzecznawców 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 03 września 2025 roku.
2. Uchwała nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 07 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja
3. Uproszczone wypisy z rejestru gruntów z dnia 03 września 2025 roku.
4. Badanie ksiąg wieczystych nr LD1H/00030245/7 i LD1H/00028615/5 w dniu 03 września 2025 roku.
5. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://skierniewice.geoportal2.pl>; <https://mapa.inspire-hub.pl/#/skierniewice>
6. Raport o stanie gminy Miasto Skierniewice 2024.
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Urząd Miasta w Skierniewicach).
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>23 października 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>23 października 2025 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>03 września 2025 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>03 września 2025 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1H/00030245/7 (nieruchomość zabudowana):**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 614/13

Położenie: miejscowość Skierniewice

Ulica: Miedniewicka

Sposób korzystania: działka gruntu zabudowana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): /00028615/; 0,0663 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0663 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

1. Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej.

Prawo przejścia i przejazdu przez działki gruntu nr 209/14 i 614/1, stanowiące drogi dojazdowe, objęte kw nr 28615 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 614/13.

Numer księgi wieczystej nieruchomości obciążonej: /00028615/

Dział II: Własność¹

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{2}{3}$ części Urszuli Tomaszewskiej (c. Henryka i Albiny), która nabyła to prawo na podstawie: umowy przeniesienia własności, nr rep. 2867/2001, z dnia 2001-07-07; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku o sygnaturze I Ns 761/15, wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach I Wydział Cywilny w dniu 2016-04-21;
- $\frac{1}{6}$ części Piotrowi Tomaszewskiemu (s. Zbigniewa i Urszuli), który nabył to prawo na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku o sygnaturze I Ns 761/15, wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach I Wydział Cywilny w dniu 2016-04-21;
- $\frac{1}{6}$ części Adamowi Tomaszewskiemu (s. Zbigniewa i Urszuli)², który nabył to prawo na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku o sygnaturze I Ns 761/15, wydanego przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach I Wydział Cywilny w dniu 2016-04-21.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

3. Ostrzeżenie.

Z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wszczęta została egzekucja z tytułu wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 05 maja 2003 r. sygn. akt V GC 62/03 i postanowienia tegoż Sądu z dnia 07 stycznia 2004 r. sygn. akt V Co 88/03.

Na rzecz: „Centrum” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi

4. Ostrzeżenie.

Wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie GKm 43/22 należącej do dłużnika Piotra Tomaszewskiego w udziale $\frac{1}{6}$ niewydzielonej części nieruchomości na podstawie wniosku wierzycieli oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym SR w Skierniewicach z dnia 03-03-2022, sygn. akt V GNc 19/22 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia: 26-04-2022.

Przedmiot wykonywania: udział w nieruchomości w $\frac{1}{6}$ części przynależny Piotrowi Tomaszewskiemu

Rodzaj zmiany: przyłączenie do egzekucji. sprawa Km 154/23 prowadzona przez Komornika Sądowego przy SR Skierniewice Piotra Świnoga na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym SR Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 28-01-2020, sygnatura akt VI NC-E 2100158/19 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia 09.03.2020 roku

¹ Stan niezgodny ze stanem faktycznym. Na podstawie przedstawionych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po Zbigniewie Tomaszewskim i jego synu Adamie Tomaszewskim obecnie udział upadłego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości jest w wysokości $\frac{1}{4}$ części.

² Zmarł w dniu 08 marca 2020 roku. Spadek po nim nabyła matka Urszula Tomaszewska i brat Piotr Tomaszewski w udziale po $\frac{1}{2}$ części.

Na rzecz: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu

Na rzecz: Adam Keller

Rodzaj zmiany: przyłączenie do egzekucji. sprawa Km 155/23 prowadzona przez Komornika Sądowego przy SR Skierniewice Piotra Świnoga na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14-04-2020, sygnatura akt VI NC-E 371966/20 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia: 09-09-2020 roku

Na rzecz: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu

Na rzecz: Bożena Keller

Rodzaj zmiany: przyłączenie do egzekucji. sprawa Km 169/24 prowadzona przez Komornika Sądowego przy SR Skierniewice Piotra Świnoga na podstawie wniosku wierzyciela oraz tytułu wykonawczego: wyrok Sądu Rejonowego w Skierniewicach Z Dnia 23-01-2020r. Sygn. Akt I C 1192/19 z klauzulą wyk. z dnia 08-09-2021 r.

Na rzecz: Prokura Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 603,00 (sześćset trzy) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej, zaległość podatkowa w podatku od towarów i usług za miesiąc luty 2015 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.828.2019 z dnia 03.04.2019 r. – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

2. Hipoteka przymusowa w wysokości 1145,00 (jeden tysiąc sto czterdzieści pięć) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej, zaległość podatkowa w podatku od towarów i usług za miesiąc styczeń 2015 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.827.2019 z dnia 03.04.2019 r. – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

3. Hipoteka przymusowa w wysokości 1041,00 (jeden tysiąc czterdzieści jeden) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc grudzień 2014 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.826.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

4. Hipoteka przymusowa w wysokości 2628,00 (dwa tysiące sześćset dwadzieścia osiem) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc listopad 2014 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.825.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

5. Hipoteka przymusowa w wysokości 1229,00 (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia dziewięć) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc październik 2014 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.824.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

6. Hipoteka przymusowa w wysokości 1070,00 (jeden tysiąc siedemdziesiąt) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc wrzesień 2014 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.823.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
7. Hipoteka przymusowa w wysokości 2180,00 (dwa tysiące sto osiemdziesiąt) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc sierpień 2014 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.822.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
8. Hipoteka przymusowa w wysokości 1458,00 (jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt osiem) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc listopad 2013 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.821.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
9. Hipoteka przymusowa w wysokości 1433,00 (jeden tysiąc czterysta trzydzieści trzy) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc sierpień 2013 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.820.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
10. Hipoteka przymusowa w wysokości 1274,00 (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt cztery) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc czerwiec 2013 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.819.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
11. Hipoteka przymusowa w wysokości 917,00 (dziewięćset siedemnaście) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc maj 2013 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.818.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
12. Hipoteka przymusowa w wysokości 1337,00 (jeden tysiąc trzysta trzydzieści siedem) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc czerwiec 2012 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.817.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
13. Hipoteka przymusowa w wysokości 2891,00 (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc maj 2012 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.816.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
14. Hipoteka przymusowa w wysokości 2041,00 (dwa tysiące czterdzieści jeden) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc marzec 2012 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.815.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

15. Hipoteka przymusowa w wysokości 1862,00 (jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt dwa) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc luty 2012 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.814.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
16. Hipoteka przymusowa w wysokości 3210,00 (trzy tysiące dwieście dziesięć) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc listopad 2011 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.813.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
17. Hipoteka przymusowa w wysokości 1718,00 (jeden tysiąc siedemset osiemnaście) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc październik 2011 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.812.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
18. Hipoteka przymusowa w wysokości 3202,00 (trzy tysiące dwieście dwa) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc sierpień 2011 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.811.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
19. Hipoteka przymusowa w wysokości 4511,00 (cztery tysiące pięćset jedenaście) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc lipiec 2011 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.810.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
20. Hipoteka przymusowa w wysokości 7881,00 (siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt jeden) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc październik 2009 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.809.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
21. Hipoteka przymusowa w wysokości 1721,00 (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia jeden) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc czerwiec 2009 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.808.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
22. Hipoteka przymusowa w wysokości 2108,00 (dwa tysiące sto osiem) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc marzec 2009 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.807.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
23. Hipoteka przymusowa w wysokości 3070,00 (trzy tysiące siedemdziesiąt) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc grudzień 2008 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.522.3537.2016 z dnia 23.11.2016 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

24. Hipoteka przymusowa w wysokości 2248,00 (dwa tysiące dwieście czterdzieści osiem) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc listopad 2008 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.522.3536.2016 z dnia 23.11.2016 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
25. Hipoteka przymusowa w wysokości 4625,00 (cztery tysiące sześćset dwadzieścia pięć) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc wrzesień 2008 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.522.3535.2016 z dnia 23.11.2016 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
26. Hipoteka przymusowa w wysokości 680,00 (sześćset osiemdziesiąt) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc sierpień 2008 objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.522.3534.2016 z dnia 23.11.2016 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
27. Hipoteka przymusowa w wysokości 8301,00 (osiem tysięcy trzysta jeden) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2014 rok objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.806.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
28. Hipoteka przymusowa w wysokości 8061,00 (osiem tysięcy sześćdziesiąt jeden) zł na udziale w prawie nr 2 tytułem zaległości podatkowej w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2013 rok objęta tytułem wykonawczym 1022-SEW.723.805.2019 z dnia 03.04.2019 r., obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
29. Hipoteka przymusowa w wysokości 510563,29 (pięćset dziesięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt trzy 29/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem wierzytelności objętej decyzją nr wg RWA: 420751DZPDZ19/000150 z dnia 12-09-2019, obowiązek ubezpieczenia (zabezpieczenie zapłaty zaległych składek na: - FUS za okres 11/2001-10/2005; 02/2006-05/2006; 07/2006-01/2007; 04/2007-05/2007; 08/2007-09/2007; 12/2007-04/2008; 10/2008-07/2009; 09/2009-01/2010; 04/2010; 02/2011-05/2011 w kwocie 102606,35 zł; - FUZ za okres 11/2001-09/2002; 11/2002-10/2005; 04/2006-05/2006; 07/2006-01/2007; 04/2007-05/2007; 08/2007-09/2007; 01/2008; 03/2008; 06/2008; 11/2008-07/2009; 09/2009-02/2010; 04/2010; 02/2011-05/2011 w kwocie 24053,55 zł; - FPIFGSP za okres 11/2001-02/2002; 06/2008; 12/2008; 03/2009-07/2009; 09/2009-10/2009; 12/2009; 04/2010; 02/2011-05/2011 w kwocie 1122,53 zł; - koszty upomnień w łącznej kwocie 912,40 zł; - koszty egzekucyjne w łącznej kwocie 18400, 70 zł; - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 193280,00 zł) – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tomaszowie Mazowieckim.
30. Hipoteka przymusowa w wysokości 1525,83 (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia pięć 83/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług za miesiąc lipiec/2022 roku wraz z odsetkami i kosztami, obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.
31. Hipoteka przymusowa w wysokości 1297,38 (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt siedem 38/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem zaległości podatkowej w podatku od towarów i usług

za miesiąc czerwiec/2022 roku wraz z odsetkami i kosztami, obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

32. Hipoteka przymusowa w wysokości 3124,23 (trzy tysiące sto dwadzieścia cztery 23/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem podatku od towarów i usług za 5/2022 roku wraz ze świadczeniami ubocznymi (odsetki, koszty), obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

33. Hipoteka przymusowa w wysokości 3215,01 (trzy tysiące dwieście piętnaście 01/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem podatku od towarów i usług za 4/2022 roku wraz ze świadczeniami ubocznymi (odsetki, koszty), obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

34. Hipoteka przymusowa w wysokości 18128,60 (osiemnaście tysięcy sto dwadzieścia osiem 60/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem podatku dochodowego od osób fizycznych za 2021 rok wraz ze świadczeniami ubocznymi (odsetki, koszty), obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

35. Hipoteka przymusowa w wysokości 389,73 (trzysta osiemdziesiąt dziewięć 73/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem zaległości w podatku dochodowym od osób fizycznych PIT-4 za 3/2022 oraz 4/2022 rok wraz z odsetkami, kosztami upomnienia oraz kosztami egzekucyjnymi, obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

36. Hipoteka przymusowa w wysokości 1048,09 (jeden tysiąc czterdzieści osiem 09/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem zaległości zaległość z tytułu odsetek od zaliczek w podatku dochodowym od osób fizycznych za 4/2022 i 5/2022 wraz z kosztami upomnienia oraz kosztami egzekucyjnymi, obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

37. Hipoteka przymusowa w wysokości 2062,23 (dwa tysiące sześćdziesiąt dwa 23/100) zł na udziale w prawie nr 3 tytułem zaległości w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2022 rok wraz z odsetkami, kosztami upomnienia oraz kosztami egzekucyjnymi, obowiązek podatkowy – na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego z siedzibą w Skierniewicach jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

• **Według ewidencji gruntów (nieruchomość zabudowana):**

Własność nieruchomości gruntowej w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Zbigniew i Urszula Tomaszewscy.³

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
614/13	Skierniewice, Miedniewicka 20M	tereny mieszkaniowe	B	0,0663	0,0663	LD1H/00030245/7

³ Stan niezgodny ze stanem faktycznym. Na podstawie przedstawionych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po Zbigniewie Tomaszewskim i jego synu Adamie Tomaszewskim obecnie udział upadłego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości jest w wysokości ¼ części.

- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 03 września 2025 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 614/13 o powierzchni 0,0663 ha, położonej w obrębie 0005 w mieście Skierniewice przy ul. Miedniewickiej 20M, znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 106301_1.0005.327_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 108 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.
- **Księga wieczysta nr LD1H/00028615/5 (droga dojazdowa, w zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny):**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 209/14

Położenie: miejscowość Skierniewice

Ulica: Miedniewicka nr 20

Sposób korzystania: niezabudowana nieruchomość

Numer działki: 614/1

Położenie: miejscowość Skierniewice

Ulica: Miedniewicka nr 20

Sposób korzystania: niezabudowana nieruchomość

Obszar całej nieruchomości: 0,3182 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność⁴

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości $\frac{4}{72}$ części we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Urszuli (c. Henryka i Albiny) i Zbigniewowi (s. Aleksandra i Janiny) Tomaszewskim, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. 3712/2008, z dnia 2008-08-26.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

Służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 209/14, stanowiącą drogę, na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działek nr 209/2, 209/3 oraz właścicieli działek nr 209/4 do nr 209/13.

2. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością.

^{4 4} Stan niezgodny ze stanem faktycznym. Na podstawie przedstawionych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po Zbigniewie Tomaszewskim i jego synu Adamie Tomaszewskim obecnie udział upadłego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości jest w wysokości $\frac{1}{72}$ części.

Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 614/2, 614/4, 614/20 polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 209/14 i 614/1 stanowiące drogi dojazdowe.

Rodzaj zmiany: wykreślono służebności przejazdu i przechodu dotyczące działki gruntu nr ewid. 614/7.

Rodzaj zmiany: wykreślono służebności przejazdu i przechodu dotyczące działki gruntu nr ewid. 614/5.

Rodzaj zmiany: wykreślono służebności przejazdu i przechodu dotyczące działki gruntu nr ewid. 614/19.

Rodzaj zmiany: wykreślono służebności przejazdu i przechodu dotyczące działki gruntu nr ewid. 614/13.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów (droga dojazdowa):**

Własność nieruchomości gruntowej w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Zbigniew i Urszula Tomaszewscy.⁵

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
209/14	Skierniewice, Miedniewicka	drogi	dr	0,2936	0,2936	LD1H/00028615/5
614/1				0,0246	0,0246	

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub, w przypadku jej braku, profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy lub faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny miasta Skierniewice nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 07 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

⁵ Stan niezgodny ze stanem faktycznym. Na podstawie przedstawionych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po Zbigniewie Tomaszewskim i jego synu Adamie Tomaszewskim obecnie udział upadłego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości jest w wysokości $\frac{1}{72}$ części.

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i budynków usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja nadziemna,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej i usługowej – nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, na działkach budowlanych zabudowy pozostałej – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Miasto Skierniewice położone jest w północno-wschodniej części województwa łódzkiego. Jest miastem na prawach powiatu. Stanowi jednocześnie siedzibę władz sąsiedniego powiatu ziemskiego (powiat skierniewicki). W mieście zlokalizowana jest również siedziba władz gminy wiejskiej Skierniewice. Dla gmin powiatu ziemskiego, tj. gmin: Skierniewice, Bolimów, Maków, Lipce Reymontowskie, Słupia, Godzianów, Głuchów, Nowy Kawęczyn i Kowiesy, Miasto Skierniewice stanowi ośrodek centralny – jest miejscem funkcjonowania obiektów usługowych z zakresu usług wyższego rzędu, m.in. ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego i średniego, kultury, sportu, bankowości, handlu i bezpieczeństwa publicznego. Skierniewice pełnią również funkcję węzła drogowego i kolejowego obsługującego otaczające gminy, stanowią rynek pracy dla ludności zamieszkującej obszary wiejskie. Stanowią lokalny rynek zbytu produktów rolnych i zaopatrzenia w środki produkcji gospodarstw rolnych prosperujących na otaczających terenach wiejskich, ale także lokalny rynek zaopatrzenia ludności z obszarów wiejskich. Dla części ośrodków wiejskich gminy Skierniewice, Miasto stanowi miejsce, gdzie mieszczą się siedziby administracji kościelnej – parafii rzymsko-katolickich wraz ze świątyniami i cmentarzami grzebalnymi. Miasto Skierniewice położone jest pomiędzy dwiema aglomeracjami miejskimi – Warszawą i Łodzią, co nie pozostaje bez wpływu na jego rozwój społeczno-gospodarczy. Odległość od Warszawy wynosi około 81 km, zaś od Łodzi około 69 km. Miasto Skierniewice sąsiaduje z gminą wiejską Skierniewice oraz na niewielkim odcinku z gminą wiejską Maków. Powierzchnia Miasta stanowi 34,6 km² (stan na 31 grudnia 2024 roku). W latach 1975-1999 Skierniewice były siedzibą władz wojewódzkich ówczesnego województwa skierniewickiego. Z dniem 1 stycznia 1999 roku Miasto Skierniewice stało się jednym z trzech miast w województwie łódzkim o statusie miasta grodzkiego (dwa pozostałe to Łódź oraz Piotrków Trybunalski). Miasto położone jest korzystnie względem ważnych ciągów drogowych. Na północ od jego granic przebiega Autostrada Wolności A2. Najbliżej położony węzeł autostradowy to węzeł „Skierniewice” (ok. 10 km od miasta). W kierunkach na wschód oraz południowy - wschód od Miasta prowadzi droga ekspresowa S8. Przez obszar Miasta prowadzą również linie kolejowe do: Warszawy, Łodzi, Łowicza i Łukowa o znaczeniu państwowym (o numerach: 1, 11, 12), zbiegające się w części centralnej Miasta z urządzeniami stacyjnymi obsługi pasażerskiej i przeladunku towarów (są to linie zelektryfikowane, dwutorowe). Najbliższe porty lotnicze znajdują się w:

- Nowym Dworze Mazowieckim (Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa – Modlin),
- Warszawie (Lotnisko Chopina),
- Łodzi (Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta).

Skierniewice to dynamicznie rozwijające się 45-tysięczne miasto z ponad 560-letnią historią, które łączy w sobie tradycję z nowoczesnością. Dzięki silnym korzeniom ogrodniczym oraz obecności renomowanych instytucji, takich jak Instytut Ogrodnictwa czy Stacja

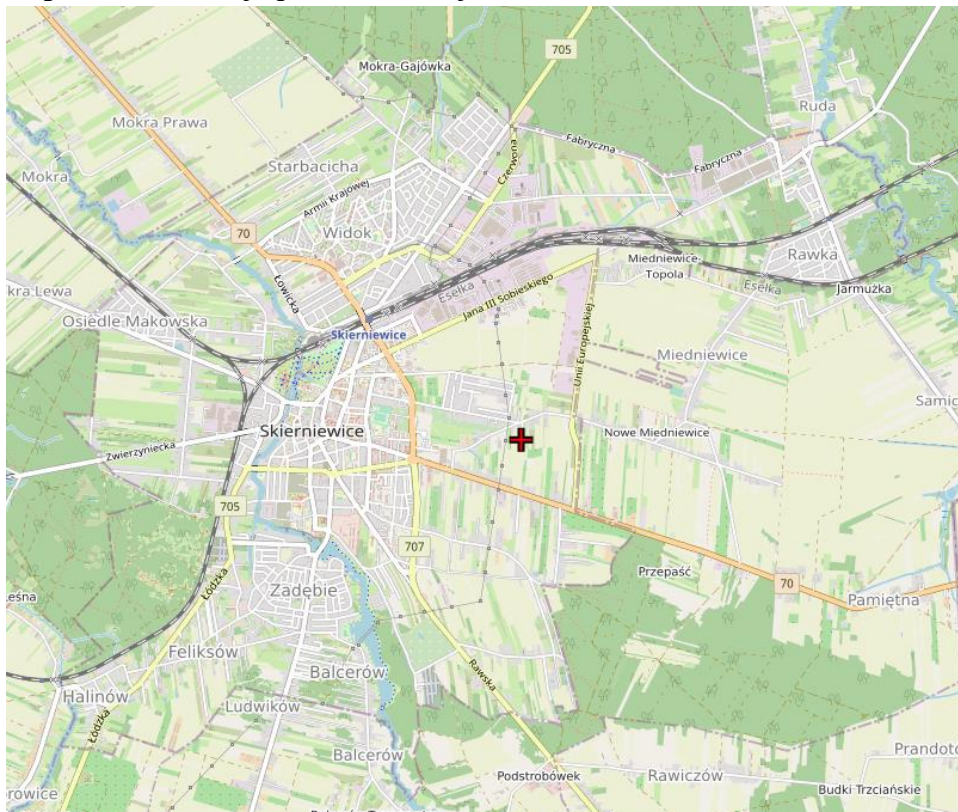
Doświadczalna Wydziału Rolnictwa i Biologii SGGW, miasto od lat kojarzone jest z nauką i zielonym dziedzictwem. Dziś ta tożsamość nie tylko trwa, ale subtelnie przeplata się z nowymi kierunkami rozwoju – inspirując do tworzenia rozwiązań nowoczesnych, ale głęboko osadzonych w lokalnej tradycji.

Mapa 1: Lokalizacja Skierniewic na tle powiatu skierniewickiego.



Źródło: <http://www.gminy.pl/powiaty/109.html>

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle miasta Pabianice.



Źródło: <https://skierniewice.geoportal2.pl>

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest we wschodniej części miasta Skierniewice, nieopodal drogi krajowej nr 70.

Mapa 3: Przedmiotowa nieruchomość.



Źródło: <https://skierniewice.geoportal2.pl>

Sąsiedztwo, otoczenie

W najbliższym otoczeniu przedmiotowej nieruchomości dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Otaczają ją głównie tereny zielone, rolne. Nieco dalej zlokalizowane są punkty handlowo-usługowe i rodzinne ogrody działkowe. Najbliższy przystanek komunikacji publicznej znajduje się w odległości około 800 m.

Mapa 4: Najbliższe otoczenie przedmiotu wyceny.



Źródło: <https://skierniewice.geoportal2.pl>

Dojazd do nieruchomości

Dojazd do nieruchomości zapewniony jest pośredni (poprzez współwłasność działek drogowych ujawnionych w księdze wieczystej nr LD1H/00028615/5) o nawierzchni utwardzonej kostką betonową.

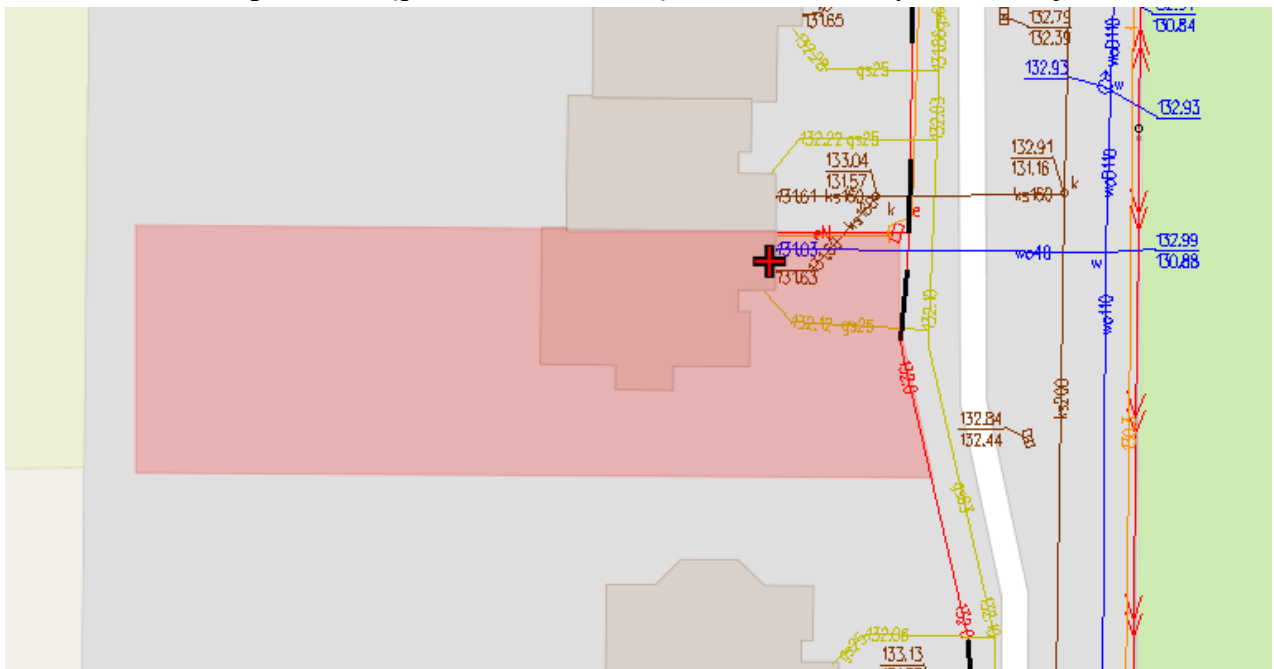
Zdjęcia 1-2: Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Budynek ogrzewany jest piecem gazowym.

Mapa 5: Dostępność mediów i urządzeń infrastruktury technicznej.



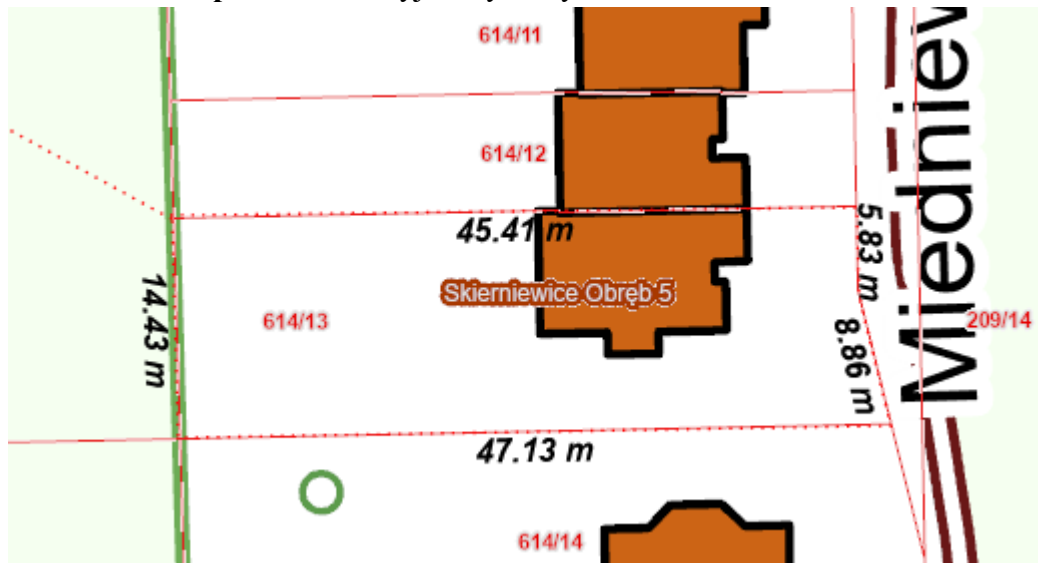
Źródło: <https://skierniewice.geoportal2.pl>

Stan zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana składająca się z 1 działki gruntu o numerze ewidencyjnym 614/13 o powierzchni 0,0663 ha o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 6. Teren całej przedmiotowej nieruchomości jest w regularnym kształcie (prostokąt), uporządkowany, zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi, utwardzony kostką

betonową, płaski, ogrodzony siatką oraz ogrodzeniem murowanym obłożonym cegłą klinkierową ze stalową bramą dwuskrzydłową i furtką.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary i kształt działki 614/13.



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

Zdjęcia 3-9: Zagospodarowanie przedmiotu wyceny.





Opis zabudowań

Przedmiotowa nieruchomość została udostępniona do oględzin Na terenie nieruchomości znajduje się 1 budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej (skrajny segment).

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny został wybudowany w 2002 roku. Jest murowany, ocieplony, w ogólnym stanie do odświeżenia niektórych elementów wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego. Dach wielopołaciowy jest pokryty dachówką ceramiczną. Ma 1 kondygnację nadziemną, nie ma podpiwniczenia, ale ma poddasze użytkowe. Jego powierzchnia zabudowy według wypisu z rejestru gruntów to 108 m². Według dokumentacji projektowej powierzchnia użytkowa wynosi 136,7 m². Stolarka okienna jest drewniana. Stolarka drzwiowa zewnętrzna jest stalowa w okleinie. Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest drewniana.

Zdjęcia 10-11: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Dane konstrukcyjne i wykończeniowe

- ławy i fundamenty – betonowe.
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne – pustak siporex i cegła ceramiczna, ocieplenie.
- stropy – prefabrykowane.

- dach – konstrukcja drewniana.
- elewacja – tynki cementowo-wapienne, ocieplona.
- schody zewnętrzne – betonowe, wykładane ceramiką.
- schody wewnętrzne – betonowe w okładzinie drewnianej oraz drewniane.

Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Na pierwszej kondygnacji znajduje się kuchnia, przedsionek, garaż, jadalnia, salon, klatka schodowa i łazienka. Na poddaszu 3 sypialnie, przedpokój, łazienka. W bryle budynku jest garaż. Powierzchnia użytkowa parteru to 87,5 m² (w tym 69,9 m² jako część mieszkalna i 17,6 m² garażu). Powierzchnia użytkowa poddasza użytkowego to 49,2 m².

Standard wykończenia budynku mieszkalnego

Grzejniki są panelowe. W salonie jest kominek obłożony kamieniem, z wmontowaną instalacją do rozprowadzenia ciepła (brak podłączenia do grzejników). Taras i 1 balkon z okładziną z terakoty. Drugi balkon bez okładziny. W garażu terakota na podłodze. W łazienkach glazura i terakota. Na parterze na podłodze terakota i panele, a ściany malowane na gładko. W sypialniach na poddaszu panele na podłodze, a ściany malowane na gładko. W jednej z nich szafa w zabudowie.

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 aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² 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:

- otoczenie,
- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- warunki użytkowe terenu,
- dojazd.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- uwarunkowania planistyczne (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana),
- rynek (wtórny),
- lokalizacja (miasto Skierniewice),
- dostępność mediów (dostęp w postaci istniejącego przyłącza do min. 3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja),
- uwarunkowania planistyczne (pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną)

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.

Otoczenie	
Bardzo korzystne	W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nie występują uciążliwości otoczenia.

Korzystne	W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Występują uciążliwości otoczenia (np. hałas związany z bliskością torów kolejowych).
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 401-600 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 200-400 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Bardzo dobre	Regularny kształt (prostokąt), teren ogrodzony, utwardzony, zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi tudzież nieporośnięty, płaski. Na terenie budynek mieszkalny niewolnostojący będący skrajną częścią zabudowy.
Dobre	1 lub więcej z cech stanu „bardzo dobre” są niespełnione.
Dojazd	
Bardzo dobry	Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej (w tym asfaltowej lub z kostki betonowej).
Średni	Nieruchomość ma pośredni dostęp do drogi publicznej (współwłasność działki dojazdowej) o nawierzchni z kostki betonowej.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 150-200 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 120-150 m ² .
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Bardzo dobry	Budynek wymagający niewielkiego odświeżenia. Są panele fotowoltaiczne na dachu.
Dobry	Budynek w stanie do niewielkiego remontu. Są panele fotowoltaiczne na dachu.
Średni	Budynek w stanie do większego remontu. Nie ma paneli fotowoltaicznych na dachu.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza gruntów zabudowanych mieszkaniowo jednorodzinnie

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi, murowanymi, niewolnostojącymi o powierzchni użytkowej powyżej 100 m ² i powierzchni gruntu z przedziału 200-800 m ² , z rynku wtórnego.
Obszar badania cen transakcyjnych:	Miasto Skierniewice.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	W znacznej części z kredytu. Transakcje gotówkowe w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.

Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Niska.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią – tendencję tę uwidoczniła pandemia Covid-19. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Mała podaż nieruchomości podobnych z rynku wtórnego.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi w zabudowie niewolnostojącej, z rynku wtórnego. Większą rotację obserwuje się wśród nowszego budownictwa.
Ceny transakcyjne:	700 000 zł – 910 000 zł
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. W poniższej analizie zachowań nabywców nie uwzględniono wpływu takich cech, jak: forma władania, uwarunkowania planistyczne, konstrukcja budynku mieszkalnego, rynek, lokalizacja, dostępność mediów, uwarunkowania planistyczne. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych

	<p>porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ cechy lokalizacji i otoczenia rozdzielono i wpływ „otoczenia” wyniósł 25%. Liczy się także powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Wpływ cechy „powierzchnia gruntu” oceniono na 10%. Podobny wpływ na cenę ma powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – 10%. Zabudowie mieszkaniowej dobrze jak towarzyszy komfortowy dojazd. Wpływ „dojazdu” na cenę ustalono na 10%. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu. Traktują one o możliwościach i komforcie wykorzystania nieruchomości. Oceniono wpływ warunków użytkowych terenu na 25% rozstępu przedziału cen. Istotną cechą jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Domy w lepszym stanie technicznym są chętniej wybierane przez nabywców, bowiem nie trzeba już poświęcać czasu czy dodatkowych środków finansowych na remont. Wpływ tej cechy to 15%.</p> <p>Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

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

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych 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	Ulica	Cena łączna transakcyjna [zł]	Pow. gruntu [m ²]	Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. użytk. budynku mieszkalnego [m ²]	Dojazd	Dostępność mediów	Uwarunkowania planistyczne	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Rodzaj zabudowy
1.	20.05.2025	Storczykowa	700 000,00	288	74	126	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd, gaz, kanalizacja, w drodze telekomunikacja	MPZP: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	kształt prostokąta, ogrodzony, płaski, utwardzony, nieporośnięty	osiedle Zadębie w południowej części miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	dobry	połówka bliźniaka
2.	28.10.2024	Wyspiańskiego	740 000,00	324	111	189	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd, kanalizacja, c.o., w drodze gaz i telekomunikacja	MPZP: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	kształt prostokąta, ogrodzony, płaski, utwardzony, zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi	ok. 500 m w linii prostej od torów kolejowych, osiedle Widok w północno-zachodniej części miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	średni	środkowy segment w zabudowie szeregowej
3.	13.05.2024	Rzeczna	815 000,00	526	75	128	bezpośredni, z kostki betonowej	woda, prąd, gaz, kanalizacja	MPZP: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren objęty granicami strefy „B - ochrony konserwatorskiej”	kształt prostokąta, ogrodzony, płaski, utwardzony, zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi	w centrum miasta, przy rzece Skierniewce, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren zielony	dobry	połówka bliźniaka
4.	13.03.2024	Brzechwy	910 000,00	248	82	139	pośredni (współwłasność działki dojazdowej), z kostki betonowej	woda, prąd, gaz, kanalizacja, telekomunikacja	MPZP: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	kształt wydłużonego prostokąta, ogrodzony, płaski, utwardzony, zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi	osiedle Bajkowa w północnej części miasta, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	bardzo dobry	środkowy segment w zabudowie szeregowej

C_{min} – C_{max} –

„W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.”
W przypadku powierzchni gruntu przedmiotowa działka ma nieco większą powierzchnię niż nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych. Stąd też istniała konieczność skorygowania tej cechy poprzez ekstrapolację na plus.

(**) Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen. W powyższym zapisie istotne dla zasady interpolacji jest to, że w danym przypadku – który będzie zachodził najczęściej – cechy nieruchomości, która jest przedmiotem wyceny zawierają się w przyjętym przedziale ocen. Przedział ocen (w danej cesze badanej) natomiast będzie oparty o zakres zmienności w danej cesze pomiędzy nieruchomościami podobnymi. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku oceny cechy „stan techniczny budynku mieszkalnego”, która mieści się w ocenie cechy pomiędzy stanem „dobrym” a „średnim”. Nieruchomość znajduje się na wymaga niewielkiego remontu, ale nie ma paneli fotowoltaicznych na dachu.

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 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	10%	21 000,00	21 000,00	26 250,00	5 250,00	26 250,00
Warunki użytkowe terenu	25%	52 500,00	52 500,00	52 500,00	0,00	52 500,00
Otoczenie	25%	52 500,00	52 500,00	52 500,00	0,00	0,00
Dojazd	10%	21 000,00	21 000,00	-21 000,00	-21 000,00	0,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	15%	31 500,00	31 500,00	-31 500,00	0,00	0,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	31 500,00	15 750,00	7 875,00	-7 875,00	-23 625,00
Suma	100%	210 000,00		86 625,00	-23 625,00	55 125,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				740 000,00	815 000,00	910 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				826 625,00	791 375,00	965 125,00
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				861 041,67		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

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

$$W_{RN} = (826\,625,00 \text{ zł} + 791\,375,00 \text{ zł} + 965\,125,00 \text{ zł})/3 = 861\,041,67 \text{ zł}^6$$

⁶ **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, położonej w Skierniewicach przy ul. Miedniewickiej 20M, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 614/13 o powierzchni 0,0663 ha w obrębie 0005, księga wieczysta nr LD1H/00030245/7, wraz z udziałem w wysokości $\frac{1}{72}$ części w działkach drogowych o numerach ewidencyjnych 209/14 i 614/1, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1H/00028615/5, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

W_R = 861 000 zł

słownie: osiemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych

8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{4}$ 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 wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

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

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze, stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części należącego do upadłego Piotra Tomaszewskiego 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:

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

$$W_U = 861\,041,67 \text{ zł} \times 0,96 = 826\,600,00 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części w przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U\frac{1}{4}} = W_U \times \frac{1}{4}$$

$$W_{U\frac{1}{4}} = 826\,600,00 \text{ zł} \times \frac{1}{4} = 206\,650,00 \text{ zł}$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Skierniewicach przy ul. Miedniewickiej 20M, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 614/13 o powierzchni 0,0663 ha w obrębie 0005, księga wieczysta nr LD1H/00030245/7, wraz z udziałem w wysokości $\frac{1}{72}$ części w działkach drogowych o numerach ewidencyjnych 209/14 i 614/1, ujawnionym w księdze wieczystej nr LD1H/00028615/5, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$W_{U\frac{1}{4}} = 207\,000 \text{ zł}$$

słownie: dwieście siedem tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
3. Przy ustalaniu wartości 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 23 października 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 33 (słownie: trzydzieści trzy) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego.



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Skierniewice, ul. Miedniewicka 20M,
dz. 614/13, obręb 0005



Załącznik nr 2: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 03 września 2025 roku (nieruchomość zabudowana).

URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
ul. Rynek 1, 96-100 Skierniewice

Województwo : LÓDZKIE
Powiat : MIASTO SKIERNIEWICE
Jednostka ewidencyjna : 106301_1 M. SKIERNIEWICE
Obręb : 0005 NR5

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKK.6621.21.1256.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia 03.09.2025

Jednostka rejestrowa : G.632

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) ZBIGNIEW TOMASZEWSKI Rodzice: ALEKSANDER JANINA Pesel: 56031509577 ARMII KRAJOWEJ 55/70, 96-100 SKIERNIEWICE; URSZULA TOMASZEWSKA Rodzice: HENRYK ALBINA Pesel: 62032005509 ARMII KRAJOWEJ 55/70, 96-100 SKIERNIEWICE;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
614/13	SKIERNIEWICE; MIEDNIEWICKA 20M	tereny mieszkaniowe	B	0,0663	0,0663	LD1H/00030245/7

Id działki: 106301_1.0005.614/13

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 106301_1.0005.327_BUD
Rodzaj wg KST: Budynki mieszkalne
Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nadpodd.: 1/0
Pow zabud. [m2]: 108
Adres budynku: SKIERNIEWICE; MIEDNIEWICKA 20M
Ident. działek: 106301_1.0005.614/13

Razem powierzchnia działek : 0,0663 ha
Słownie : sześćset sześćdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.09.2025
Sporządził : Maria Czajka

Z up. Prezydenta Miasta
inż. Maria Czajka
Inspektor Wydziału Geodezji
Kartografii i Katastru
03.09.2025
(imię / nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik nr 3: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 03 września 2025 roku (współ własność drogi).

URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
ul. Rynek 1, 96-100 Skierniewice

Województwo : LÓDZKIE
Powiat : MIASTO SKIERNIEWICE
Jednostka ewidencyjna : 106301_1 M. SKIERNIEWICE
Obręb : 0005 NR5

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKK.6621.21.1256.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia: 03.09.2025

Jednostka rejestrowa : G.535

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) ZBIGNIEW TOMASZEWSKI Rodzice: ALEKSANDER, JANINA Pesel: 56031509577 ARMII KRAJOWEJ 55/70; 96-100 SKIERNIEWICE; URSZULA TOMASZEWSKA Rodzice: HENRYK, ALBINA Pesel: 62032005509 ARMII KRAJOWEJ 55/70; 96-100 SKIERNIEWICE;	Własność	4/72

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
209/14	SKIERNIEWICE; MIEDNIEWICKA	drogi	dr	0,2936	0,2936	LD1H/00028615/5
Id działki: 106301_1.0005.209/14						
614/1	SKIERNIEWICE; MIEDNIEWICKA	drogi	dr	0,0246	0,0246	LD1H/00028615/5
Id działki: 106301_1.0005.614/1						

Razem powierzchnia działek : 0,3182 ha
Słownie : trzy tysiące sto osiemdziesiąt dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 03.09.2025
Sporządził : Marta Czajka

Z up. Prezydenta Miasta
inż. Marta Czajka
03.09.2025 Inspektor Wydziału Geodezji
Kartografii i Katastru
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

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
Stary Szary Szary dla 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.