

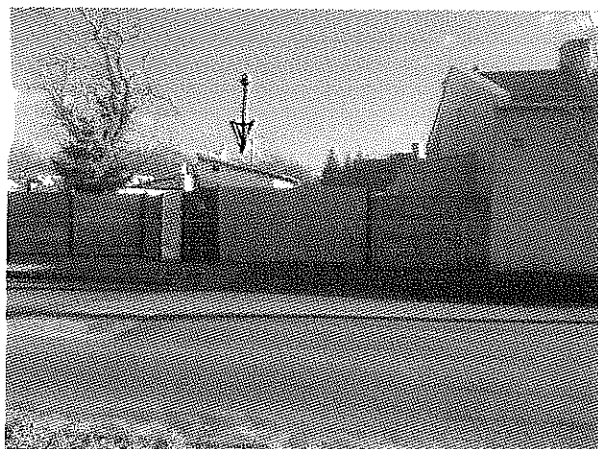
Rzecznik majątkowy  
mgr inż. Krystyna Złotnicka  
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez  
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Postanowienie Sądu Rejonowego  
w Piotrkowie Trybunalskim  
V Wydział Gospodarczy  
sygn. akt **VGU234/20of**

*kopia 2*

## Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej prawa własności i w udziale 1/2 do  
nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej na działce o Nr 200



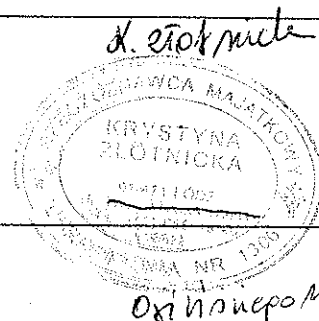
położonej w: **Tomaszowie Mazowieckim**  
adres: **przy ul. Długiej Nr 68 A**

Oznaczenie według katastru:

- nazwa obrębu: 8  
- numer ewidencyjny działki: 200  
Numer księgi wieczystej: KW PT1T/00003415/2

w/g działu II KW

miejsce oraz data sporządzenia operatu szacunkowego  
**Łódź dnia 28 grudnia 2021 r.**



## ***SPIS TREŚCI***

### ***1. Przedmiot i zakres operatu***

*1.1 Przedmiot operatu*

*1.2 Zakres operatu*

### ***2. Cel operatu***

### ***3. Podstawy opracowania***

*3.1 Podstawa formalna*

*3.2 Podstawy prawne:*

*3.3 Podstawy merytoryczne*

### ***4. Istotne daty***

### ***5. Opis i określenie stanu***

### ***6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego***

### ***7. Przedstawienie sposobu wyceny***

*7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości*

*7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa*

*7.3 Metody i techniki szacowania*

*7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia*

*7.5 Rodzaj określonej wartości rynkowej.*

### ***8. Analiza i charakterystyka rynku praw***

*8.1 Określenie rynku praw*

*8.2 Badanie rynku*

### ***9. Określenie wartości rynkowej***

### ***10. Wynik końcowy wyceny***

### ***11. Wnioski i uzasadnienia***

### ***12. Klauzule i ustalenia dodatkowe***

### ***13. Załączniki***

## 1. Przedmiot i zakres operatu

### 1.1 Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	prawo własności i w udziale ½ do nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej na działce o Nr 200			
1.1.2	położenie	Tomaszów Mazowiecki ul. Długa Nr 68 A, powiat tomaszowski, woj. łódzkie.			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa gruntów	nazwa obróbu	Nr ewid. działki	powierzchnia
		G-89	8	200	0,0456ha
1.1.4	Nr KW	KW PT1T/00003415/2			
1.1.5	własność	w/g działu II KW			

### 1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej do nieruchomości i w udziale ½ w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Długiej Nr 68A .

Określona wartość rynkowa do nieruchomości nie obejmuje rzeczy ruchomych i urządzeń nie związanych z gruntem.

## 2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego w sprawie sygn. akt VGU234/20 of.

## 3. Podstawy opracowania

### 3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości z września 2021r. na wykonanie opracowania .

### 3.2 Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( D.U.2021.0.1899).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2004.207.2109).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2021.0.1805).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.0.2204).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r.o ochronie danych osobowych ( D.U.2021.0.741).
- Orzecznictwo sądowe .
- Definicje powierzchni w przepisach prawa.

### 3.3 Podstawy merytoryczne:

#### 3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .( PFSrZM)
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer wycena nieruchomości .
- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.
- Zasady ustalania zużycia technicznego budynków –Skrypt WACETOB –W-wa.

#### 3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Lustracja w terenie w 03.12.2021r .
- Dane z katastru nieruchomości
- Badanie księgi wieczystej w opinii wykonane elektronicznie.
- dokumenty od zleceniodawcy
- przeznaczenie w studium

#### 3.3.3. Źródła danych o rynku nieruchomości

- Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tomaszowie Mazowieckim
- Notowania cen transakcyjnych z bazy danych ,której autor opracowania jest sygnatariuszem
- Notowania cen ofertowych praw podobnych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem internetu.
- Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości .( renomowanych firm).
- Informacje z biur nieruchomości o kształtowaniu się rynku popytu i podaży dla nieruchomości podobnych.
- Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

**4. Istotne daty**

4.1	data sporządzenia operatu	28 grudnia	2021r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	28 grudnia	2021r
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	03 grudnia	2021r.
4.4	data dokonania lustracji	03 grudnia	2021r.

**5. Opis i określenie stanu na dzień lustracji w terenie tj. 03 grudnia 2021r.**

Zgodnie z art.4 pkt 17 uogn określono stan nieruchomości w tym:

- stan zagospodarowania
- stan prawny
- stan techniczno-użytkowy
- wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej
- otoczenie nieruchomości
- wielkość i stopień zurbanizowania miejscowości w ,której nieruchomość jest położona.

**Stan zagospodarowania**

Przedmiotem opracowania są:

- prawo własności i udziału w 1/2 do nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinie zlokalizowanej na działce o Nr 200 położonej przy ulicy Długiej Nr 68A w Tomaszowie Mazowieckim.

**Stan prawny**

Prawo własności uregulowano w KW PT1T/00003415/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych Badanie z KW z 28-12-2021r. znajduje się w opinii.

**Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości**

- Tomaszów Mazowiecki
- ul. Długa 68A
- nieruchomość zabudowana
- działka Nr 200 pow.456 m<sup>2</sup>

**Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością**

- brak wpisów

**Dział II -----własność****Dział III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	<b>DZ. KW. / PT1T / 8570 / 21 / 1 - 2021-10-28, 08:43:47 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</b>

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZ. GRAŻYNĘ GRABOWSKĄ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZYCIELA: BANK POLSKA KASA OPIEKI	

		S.A.DEPARTAMENT MONITORINGU I WINDYKACJI KREDYTÓW DETALICZNYCH TERENOWY ZESPÓŁ WINDYKACJI DETALICZNEJ W ŁODZI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: [REDAKTOWANE] O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ. EGZEKUCJA OBCIĄŻA W 1/2 CZEŚCI NIERUCHOMOŚCI [REDAKTOWANE]
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DODANO WIERZYCIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE (KM 50/10)
	Lp. 2.	ZMIENIONO WPIS POPRZEZ DODANIE INFORMACJI O OBCIĄŻENIU UDZIAŁU
	Lp. 3.	DODANO WIERZYCIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE (KM 71/10)
	Lp. 4.	DODANO WIERZYCIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE (KM 1658/10)
	Lp. 5.	DODANO WIERZYCIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE (KM 1900/11)
	Lp. 6.	DODANO WIERZYCIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE (KM 3367/11)
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>GETIN NOBLE BANK S.A., WARSZAWA</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.	<b>GETIN NOBLE BANK S.A., WARSZAWA</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 3.	<b>BRE BANK S.A., WARSZAWA</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 4.	<b>ULTIMO PORTFOLIO INVESTMENT (LUKSEMBURG) S.A., LUKSEMBURG</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 5.	<b>POLSKIE GÓRNICTWO NAFTOWE I GAZOWNICTWO SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE GAZOWNIA ŁÓDZKA, WARSZAWA</b>
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>3</b>	15
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	<b>OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA</b>	

		SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZ. ALEKSANDRĘ BŁASIAK EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WNIOSKU WIERZycIELA: SZKOŁY GŁÓWNEJ GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: ██████████ O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ. EGZEKUCJA OBCIĄŻA UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO ██████████
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	<b>GETIN NOBLE BANK S.A., WARSZAWA</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 2.	<b>GETIN NOBLE BANK S.A., WARSZAWA</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 3.	<b>BRE BANK S.A., WARSZAWA</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 4.	<b>ULTIMO PORTFOLIO INVESTMENT (LUKSEMBURG) S.A., LUKSEMBURG</b>
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 5.	<b>POLSKIE GÓRNICTWO NAFTOWE I GAZOWNICTWO SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE GAZOWNIA ŁÓDZKA, WARSZAWA</b>

<b>Komentarz do migracji</b>
------------------------------

Nr pods
------------

- Dział IV ----hipoteka
- brak wpisów

Zgodnie z :Art. 313 ust. 2 Ustawy Prawo upadłościowe

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi 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. Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianej nieruchomości opisane powyżej hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wygasną.

## Dane wg wypisu z rejestrów i kartoteki budynków z Urzędu Miejskiego w Tomaszowie Mazowieckim

Urząd Miejski w Tomaszowie Mazowieckim  
ul. Wolności 42  
17-001 Tomaszów Mazowiecki

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN.6521.5167.2021.ES

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : TOMASZOWSKI

Jednostka ewidencyjna : 101601\_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI

Obręb : 0008 8

## WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 2021-12-01

Jednostka rejestrowa : G.89

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	[REDAKTOWANE]	Własność	1/2
2	[REDAKTOWANE]	Własność	1/2

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.
291	200	DŁUGA 68A 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1967 2.	

Id budynku: 101601\_1.0008.291\_BUD

Wartość: ( )

Material: MUR      Stan użyt. bud.:

Rej. zabytków:

Status budynku:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 47.00

Pow. użyt. lokali [m2]:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:      Powierzchnia lokali wyodrębn.:      Powierzchnia lokali niwyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:      Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

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:

St. pewn. ust. daty bud.:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Zakres przebudowy:

Data rozbiórki:

Przyczyna rozbiórki:

Data oddania do użyt.:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-12-01

Sporządził : E SW

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2021-12-01

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

## STAROSTWO POWIATOWE

w Tomaszowie Maz.  
Sąd Rejonowy  
Główny Urząd Geodezyjno-Kartograficzny  
ul. Szw. Armii 41  
tel. 44 724-27-00

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GGN.6621.5167.2021.E5

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: TOMASZOWSKI

Jednostka ewidencyjna: 101601\_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI

Obręb: 0008\_8

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021-12-01

Jednostka rejestrowa: G.89

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	[REDAKTOWANE]	Własność	1/2
2	[REDAKTOWANE]	Własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
200	113	DLUGA 68A TOMASZÓW MAZ.	tereny mieszkaniowe	B	0.0456	0.0456	KW 3415 REP A NR 4588/2004

Id działki: 101601\_1.0008.200 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek

0.0456 ha

Słownie: czterysta pięćdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2021-12-01

Sporządził: E SW

2021-12-01  
Syndyk Masy Upadłości z siedzibą w Tomaszowie Maz.  
do wypisywania  
[Podpis]

2021-12-01

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. Syndyka  
Ewa Świątek  
Włocławek w Wydziale  
Gospodarki  
[Podpis]

Strona: 1

Stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z wypisem z rej. gruntów budynek nieujawniony.



### Stan techniczno – użytkowy:

- Lokalizacja Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest przy ulicy Długiej ,w śródmieściu miasta jako druga w kolejności od ul. Ciasnej.
- Elementy sąsiedztwa. W najbliższym otoczeniu po obu stronach działki i z tyłu zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna z pojedynczą wielorodzinną z różnego okresu czasu, naprzeciwko tereny ogródków działkowych.
- W dalszym sąsiedztwie zlokalizowane są :Cmentarz Żydowski ,naprzeciwko tereny niezabudowane przeznaczone w studium również pod budownictwo wielorodzinne zlokalizowane pomiędzy ulicami Cmentarną i Warszawską,
- Uzbrojenie terenu.  
Ulica Długa na tym odcinku ma nawierzchnię utwardzoną z chodnikiem i wyposażona jest w media miejskie w postaci: ee nasłupowej, wody ,kanalizacji i gazu .
- Dojazd do nieruchomości.  
Dojazd do nieruchomości bezpośredni następujących ulic Warszawskiej ulicami Cmentarną i Grota Rowieckiego. Powyższa lokalizacja charakteryzuje się atrakcyjnością z uwagi na swoje położenie w śródmieściu.

### *Miasto Tomaszów Mazowiecki*

Położony jest w południowo –wschodniej części woj. łódzkiego w odległości ca 55 km od Łodzi ,ca 115 km od Warszawy i ca 25km od Piotrkowa Trybunalskiego, ca 8km od Zalewu Sulejowskiego ,ca 90km od geometrycznego środka Polski. Powierzchnia miasta wynosi ca 41 km<sup>2</sup> i zamieszkuje je ca 62 tys ludzi na 2019 r. W powiecie tomaszowskim odnotowano bezrobocie na czerwiec 2021 r.ca 7,7 % przy 6,1 % dla woj. łódzkiego i Polski 5,9%.Miasto prawa miejskie otrzymało w 1830r.W chwili obecnej z uwagi na jego położenie ułokowały się tu usługi logistyczne oraz Łódzka Strefa ekonomiczna ,istnieje przemysł mineralno-chemiczny, spożywczy, elektromaszynowy i usługi. Przez zachodnią część miasta przebiega droga ekspresowa S-8.

### Części składowe

-Zabudowę działki stanowi:

*1) budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony w zabudowie oficynowej zlokalizowany przy granicy z działką sąsiednią o Nr 197.*

- Dokumentacja budowy  
W dniu wizji która odbyła się od zewnątrz nie przedstawiono żadnej dokumentacji, pozwolenia na budowę i odbioru budynku.
- Architektura budynku: prosta na prostokącie
- Konstrukcja budynku: drewniana ocieplona od zewnątrz z tynkiem.  
strop drewniany  
dach drewniany z pokryciem papą  
rynny i rury spustowe z blachy  
stolarzka okienna biała
- Standard wykończenia :brak danych oględziny od zewnątrz
- Instalacje brak danych
- Sposób użytkowania: niezamieszkały przez panią Marzenę Goździk .  
Na nieruchomości zameldowany jest współwłaściciel
- Struktura pomieszczeń:  
brak danych
- Dane techniczne:  
powierzchnia zabudowy ( w/g kartoteki budynku z ewidencji gruntów).pz 47 m<sup>2</sup>  
powierzchnia pc =ca 47 m<sup>2</sup> budynku w dniu wizji nie mierzono
- Stan techniczny - Określenie zużycia budynku  
rozpoczęcie budowy brak danych wg kartoteki budynku 1967r.  
wg oświadczenia pani Marzeny Goździk budynek przedwojenny  
wiek budynku na 2021r .ca.54 lata/80 lat średni 67 lat

Stopień zużycia określono na podstawie norm zawodowych nota III.4

określenie zużycia budynku mieszkalnego.

określono metodą Rossa przy przeciętnej konserwacji ze wzoru:

$$S_z = \frac{t}{t+(T)} \cdot \frac{2 \times T^2}{x \cdot 100\%} = \frac{67}{67+100} \cdot \frac{2 \times 100^2}{x} = 56\%$$

Stopień zużycia funkcjonalnego

Z uwagi na przestarzałość rozwiązań w stosunku do obecnie stosowanych w tym:

,zastosowanie materiały, ściany drewniane i architektury i utrwalenie budynku przyjęto na poz.60%

Stopień zużycia środowiskowego nie występuje.

Ostatecznie przyjęto stopień zużycia na podstawie oględzin w wysokości 60%/na 2021r.

Stan techniczny zabudowy określono w/g skali poniżej :

bardzo dobry zużycie(0-15%),

dobry zużycie (16-30%),

średni zużycie (31-50%),

zadawalający zużycie(51-70%),

zły zużycie (>70%).

Dla cechy wykończenie określono: wg skali poniżej jako niskie w oględzinach od zewnątrz

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobrze,-wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu

#### 7)Budowle

Ogrodzenie frontowe szczelne z blachy falistej z bramą i furtką bez dzwonka.

Brak jest danych o przyłączach .

Zabudowana działka o Nr 200 o kształcie prostokąta i wymiarze od frontu ca 11 m położona bezpośrednio przy ulicy.

Teren jest płaski niezagospodarowany .

Budynek zlokalizowano w oddaleniu od ulicy w centralnej części działki i przy granicy lewej.

### **6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

#### *Przeznaczenie na dzień lustracji*

Dla powyższego terenu istnieje studium Uchwała Nr LI/445/09 z dnia 18 grudnia 2009r.w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla miasta Tomaszowa Mazowieckiego.

Wg powyższego studium nieruchomość znajduje się w terenie oznaczonym MN/MS/MW co oznacza :

MN –tereny zabudowy jednorodzinnej

MS --tereny zabudowy śródmiejskiej

MW --tereny zabudowy wielorodzinnej

Dla powyższego terenu przystąpiono do opracowania mpzp dla rejonu ulic Głównej, Ks. J. Popieluszki, gen. Grota Roweckiego, Warszawskiej .Uchwała o przystąpieniu sygn..XXXIX/272/2020z dnia 17 grudnia 2020r.

#### Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomiczne opłacalne i zapewniające najwyższą wartość .Po dokonaniu analizy warunków otoczenia stanu prawnego, ekonomicznego oraz przeanalizowaniu cech fizycznych nieruchomości ustalono, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym.

### **7. Przedstawienie sposobu wyceny**

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym,

zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnieniem roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 Sprzedaż mienia

ust.3 W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygasają się w dniu sprzedaży.

### 7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa (Ustawy o gospodarce nieruchomościami):

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej w 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.

art.152 pkt.3 Określono wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

art.153 Zastosowano podejście porównawcze które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ceny te skorygowano ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniając zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze zastosowano z uwagi na znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

art.154 Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

### 7.3 Metody i techniki szacowania

W procesie szacowania nieruchomości stosuje się następujące podejścia ,metody i techniki zgodnie z RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

Poniżej podejścia ,metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	Porównywania parametrów	
	Korygowania ceny średniej	
	Analizy statystycznej rynku	
Dochodowe	Investycyjna	Kapitałizacji prostej DCF
	Zysków	Kapitałizacji prostej DCF
	Porównawcza	
Mieszane	Kosztów likwidacji	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
	Wskaźników szacunkowych gruntów	
	Kosztów odwarzczenia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
Kosztowa		Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
	Kosztów zastąpienia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa

### 7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

Określono wartość rynkową nieruchomości zgodnie z uogn art.151-154 i RRM w sprawie wyceny nieruchomości § 3 pkt.2 Wykonano analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4 pkt.1 Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze.

pkt.2 W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami.

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

- \*\*\*Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.
- \*\*\*Dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.
- \*\*\*Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- \*\*\*Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- \*\*\*Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- \*\*\*Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- \*\*\*Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- \*\*\*Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- \*\*\*Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- \*\*\*Obliczono wartości jednostkowe nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach
- \*\*\*Określono wartość wycenianej nieruchomości

Definicja nieruchomości podobnej:/ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z *Notą interpretacyjną Nr 1* przy stosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

*Wartość rynkową nieruchomości określono ze wzoru:*

$$W_n = W(m^2) \times K \text{ gdzie :}$$

$W_n$  - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

$W$  - wartość rynkowa średnia

$K$  - współczynnik eksperta [ 0,9 - 1,1 ]

## 7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono aktualną wartość rynkową nieruchomości .

## 8. Analiza i charakterystyka rynku praw

### 8.1. Określenie rynku praw

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- **rodzaj rynku:** rynek lokalny praw własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodzinnie i gruntowych niezabudowanych i udziałów w prawach
- **obszar rynku:** miasto Tomaszów Mazowiecki
- **okres badania:** 2020r. do chwili obecnej
- **ustalenia w studium:** jak w opisie w pkt.6
- **trend** czasowy zmienny z rynku  
*popyt* większy w stosunku do podaży na rynku wtórnym nieruchomości używanych
- **elementy środowiska naturalnego:** zabudowa jednorodzinna

## 8.2 Badanie rynku

### *Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości w Polsce*

Na rynku utrzymuje się wysokie tempo wzrostu cen nieruchomości. Tempo to dotyczy również nieruchomości z zabudową jednorodzinną. Powodów jest wiele. Pandemia korono-wirusa zmieniła preferencje na rynku nieruchomości, nasiliła się możliwość pracy zdalnej. Zgodnie z badaniem rynku nieruchomości wykonanego przez PKO ceny wzrosły między innymi napędzane niskimi stopami procentowymi oraz inflacją. Spowodowało to zwiększony popyt i wzrost cen. Obecnie przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości i w konsekwencji wzrostu ich cen jest również ograniczona podaż przy dużym popycie. Rosnące ceny nieruchomości zabudowanych jednorodzinie z rynku pierwotnego spowodowały również zmniejszenie ich powierzchni.

W zakresie rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych jednorodzinie odnotowano mniejszą ilość ofert w całej Polsce przy wzroście cen lecz w ostatnim okresie czasu widoczne są w tym zakresie zmiany. Podwyżki stóp procentowych spowodowały zwiększenie podaży.

### *Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości jednorodzinnych w Tomaszowie Mazowieckim*

To miasto w centralnej Polsce o dużym bezrobociu. Rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej charakteryzuje się małą ilością odnotowanych transakcji podobnych również przy obecnym rynku.

### *W pierwszej kolejności zbadano rynek ofert podobnych na rynku wtórnym*

zgodnie z definicją nieruchomości podobnej

Badanie to przeprowadzono za pomocą internetu .

W wyniku powyższego badania, którym objęto całe miasto Tomaszów Mazowiecki odnotowano niewiele ofert podobnych. Oferta domów podobnych jest nieliczna z przewagą domów nowych i kilku /kilkunastu letnich oraz o znacznie większej powierzchni budynków.

Odnutowano następujące oferty nieruchomości :

- 1)180 000zł. poza śródmieściem dwa pokoje 49m<sup>2</sup> budynek parterowy działka 428 m<sup>2</sup> ee, wod - kan
- 2)165 000zł. poza śródmieściem jeden pokój 33m<sup>2</sup> budynek parterowy działka 575 m<sup>2</sup> ee, wod – kan
- 3)285 000zł. poza śródmieściem 2 pokoje + garaż 67m<sup>2</sup> budynek parterowy działka 775m<sup>2</sup>

### *Zbadano rynek transakcji podobnych*

Badanie to przeprowadzono w oparciu o analizę aktów notarialnych w zakresie rynku praw do nieruchomości zabudowanych podobnych i odrzucają przypadki skrajne..

W pierwszej kolejności badaniem objęto obręb geodezyjny 8 w Tomaszowie Mazowieckim w którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość.

W wyniku powyższej analizy odnotowano obrót nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej w przewodzie dwukondygnacyjnej i ograniczony nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Z uwagi na powyższe w dalszej kolejności dokonano badania w obrębach przyległych a również w całym mieście.

Odnutowano niewielki obrót nieruchomościami podobnymi. Dlatego dodatkowo dokonano analizy transakcji podobnych w całym woj. łódzkim i odnotowano następujące transakcje z zabudową mieszkalną parterową

- 1)175 000zł. Ozorków poza śródmieściem trzy pokoje ca80m<sup>2</sup> budynek parterowy działka 502 m<sup>2</sup>
- 2)222 000zł. Łódź poza śródmieściem jeden pokój ca33m<sup>2</sup> budynek parterowy działka 589 m<sup>2</sup>
- 3)230 000zł. Kozłowski centrum dwa pokoje ca 60 m<sup>2</sup> budynek parterowy działka 540 m<sup>2</sup>

Odnutowane transakcje dotyczyły nieruchomości o różnym standardzie ,roku budowy, ilości kondygnacji i zastosowanych materiałów i rozwiązaniach technicznych. Do porównań przyjęto nieruchomości z zabudową jednorodzinną wieloletnią.

Po przeanalizowaniu transakcji zabudowanych podobnych w rejonie miasta Tomaszowa Mazowieckiego za 2020r do chwili obecnej i zestawiono je w tabeli poniżej.

W wyniku powyższego badania odnotowano niewielki obrót nieruchomościami zabudowanymi podobnymi,

Na powyższe ma wpływ ich wysoka energochłonność, postęp technologiczny i inne preferencje rynku oraz wysokie koszty remontów i modernizacji.

Z uwagi na obserwowane w ostatnich dwóch latach zmiany cen dla nieruchomości podobnych dokonano analizy badań rynkowych za badany okres i przyjęto dla nieruchomości podobnych trend czasowy zmienny z rynku wynikający z upływu czasu.

Wśród nabywców nieruchomości podobnych cenione są :

*lokalizacja* nieruchomości na terenie miasta i jej prestiż, warunki dojazdu, infrastruktura,

*otoczenie* nieruchomości w tym cicha i spokojna okolica, sąsiedztwo z zabudową jednorodzinną w tym nową, wyposażenie w media.

*stan techniczny zabudowy* i jej cechy techniczne –użytkowe w tym wiek, architektura, rozwiązania techniczne, zastosowane materiały ,sposób wykonania.

*standard zabudowy* w tym wykończenie wnętrza i zastosowane materiały i media.

walory użytkowe działki gruntu w tym jej powierzchnia, dojazd szerokość od frontu i wyposażenie w media. Transakcji udziałów w nieruchomościach podobnych nie odnotowano.

## 9. Określenie wartości rynkowej

9.1 Utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

lp.	lokalizacja ulica	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w prawie wł. w m <sup>2</sup>	pow. pz ca m <sup>2</sup>	cenam <sup>2</sup> skoryg. zł. za nier.	uwagi
TOMASZÓW MAZOWIECKI							
	Długa	8	09.2021	394	92+27	385 000	piętrowy po remoncie
	Warszawska	8	07.2021	785	141 +96	221 000	piętrowy po remoncie
	Gliniana	8	06.2021	826	117+49	159 000	piętrowy po remoncie
	Długa	8	04.2021	614	97+ 91	259 000	piętrowy po remoncie
	Handlowa	8	11.2020	514	116+110	396 000	piętrowy po remoncie
1	Warszawska	8	07.2020	325	---	179 000	niezabudowana
2	Niemcewiczka	8	03.2020	254	149+14	242 000	parterowy
pozostałe obręby							
	Śląska	11	10.2021	562	83	306 000	piętrowy bliźniak
	Kwiatowa	9	06.2021	329	71	254 000	piętrowy bliźniak
3	Ruda	10	01.2021	497	98	278 000	parterowy

9.2 Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny trendem z rynku dla tego typu nieruchomości i lokalizacji.

9.3 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Cechy rynkowe praw do nieruchomości i ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego i zestawiono w tabeli poniżej i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego jak również w oparciu o informacje otrzymane z agencji nieruchomości i badania rynku wykonywane przez specjalistyczne firmy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa. Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą.

Dla nieruchomości szacowanej zastały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli.

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	20	położenie (lokalizacja ogólna i sąsiedztwo)	strefa I- preferowana (dobra)położenie w centralnej części miasta przy ulicach głównych w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej strefa II- korzystna (średnia) położenie w centralnej części miasta przy ulicach w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej strefa III- zadowolająca peryferie miasta w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej
2	0	stan prawny	zbieżne (prawo własności)
3	0	przeznaczenie (funkcja)	zbieżne (studium)

		sposób korzystania)	zbieżne,(jednorodzinny)
4	10	rodzaj budynku stan techniczny i standard	zbieżny, rozbieżny (lepszy)
5 inne cechy			
	40	powierzchnia budynku mieszk. pz, pc	brak, mała ,duża
	0	powierzchnia zabudowy gosp. pz	zbieżna
	10	powierzchnia działki	zbieżna, rozbieżna (mała ,gorsza)
	10	kształt	zbieżna (wąska),rozbieżna (szeroka,)
	5	media	zbieżne ( pełne), rozbieżne( niepełne)
	5	dojazd	zbieżny (utwardzony), rozbieżny( nieutwardzony)
	100%		

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej. Cechy nieruchomości wycenianej wygrubiono.

9.5 Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

#### Nieruchomość Nr 1

Data transakcji 07.2020r, położenie Tomaszów Mazowiecki ul. Warszawska, Śródmieście.

Niezabudowana działka gruntu położona przy głównej ulicy o pow.325m<sup>2</sup> foremna o szerokości od frontu ca 18m

Dojazd z ulicy o nawierzchni utwardzonej, media miejskie.

Dla powyższego terenu obowiązuje studium MN/Ms/MW.

cena skorygowana nieruchomości 179 000 zł.

#### Nieruchomość Nr 2

Data transakcji 03.2020r, położenie Tomaszów Mazowiecki ul. Niemcewicza, Śródmieście .

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny , parterowy w stanie zadowalającym /miskim o powierzchni zabudowy pz 149 m<sup>2</sup>, zlokalizowany na działce o pow.254 m<sup>2</sup> o szerokości od frontu 15m lecz w drugim rzędzie .Dojazd drogą o nawierzchni nieutwardzonej, media ograniczone.

Cena skorygowana nieruchomości 242 000 zł.

#### Nieruchomość Nr 3

Data transakcji 01.2021r, położenie Tomaszów Mazowiecki ul. Ruda poza Śródmieściem,

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny , parterowy w stanie średnim/średnim o powierzchni zabudowy pz 98 m<sup>2</sup>, zlokalizowany na działce o pow.497 m<sup>2</sup> o szerokości od frontu 17m .Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej, media ograniczone.

Cena skorygowana nieruchomości 278 000 zł.

Za jednostkę porównawczą przyjęto cenę nieruchomości .

#### 9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 278\ 000 - 179\ 000 = 99\ 000 \text{ zł.}$$

9.7 Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

\*. Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

### 9.8 Określono wartość wycenianej nieruchomości

Określono wartość rynkową nieruchomości :

K – współczynnik korekcyjny zastosowano 0,90: z uwagi na :szacowany udział i koszty wyjścia ze współwłasności

$W_n = 228\ 000 \times 0,90 = 205\ 200$  zł. w zaokrągleniu 205 000zł.

Wartość udziału  $\frac{1}{2} \times 205\ 000 = 102\ 500$  zł.

(w tym części składowe /zgodnie z art. 948 §1 KPC )

Zabudowana działka gruntu powierzchni  $456\text{m}^2 \times 300$  zł/m<sup>2</sup> =136 800zł.( udział  $\frac{1}{2} \times 136\ 800$ )=68 400zł.w zaokrągleniu 68 000zł.

### 10 Wynik końcowy wyceny

**Aktualną wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Długiej Nr 68A według stanu z dnia wizji tj.03.12.2021r.i cen rynkowych z dnia 28 .12. 2021r.podejściem porównawczym metodą porównywania parami określono na kwotę: 205 000 zł. ( słownie: dwieście pięć tysięcy zł.)**

**z tego udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  102 500 zł ( słownie : sto dwa tysiące pięćset zł.)**

### 11. Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem.

Analiza określonej wartości z zastosowaniem użytego podejścia i metody uwzględnia stan nieruchomości i cel wyceny.

### 12.Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Opracowanie zostało sporządzone do jednokrotnego wykorzystania do celu upadłości i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.

Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora.

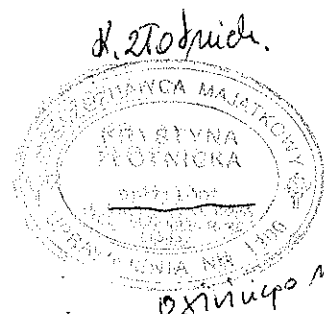
Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości, nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałyby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- wartość określono w okresie pandemii bez korekt (w dół lub w górę) w okresie jej trwania z uwagi na brak dowodów rynkowych
- ustalona wartość nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

### 13.Załączniki

- dokumentacja zdjęciowa
- oświadczenie współwłaściciela
- postanowienie sądu – ogłoszenie o upadłości
- lokalizacja ogólna
- lokalizacja szczegółowa
- wypis z ewidencji gruntów i kartoteki budynków
- przeznaczenie w planie miejscowym
- badanie z Kw w opinii.
- polisa ubezpieczeniowa





## Dokumentacja zdjęciowa

widok od ulicy i sąsiedztwo



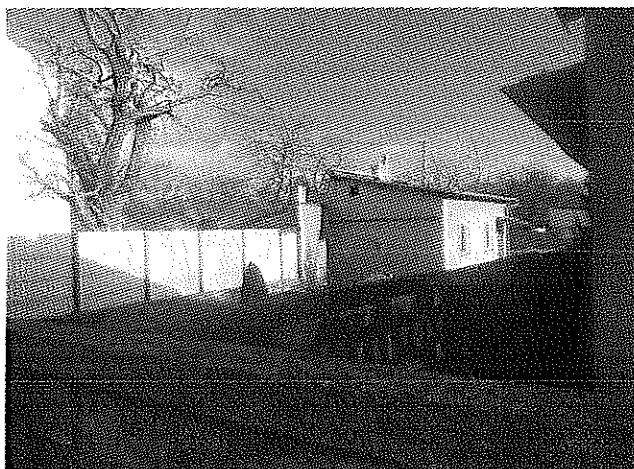
widok działki od ulicy



widok od ulicy i sąsiedztwo



widok z boku

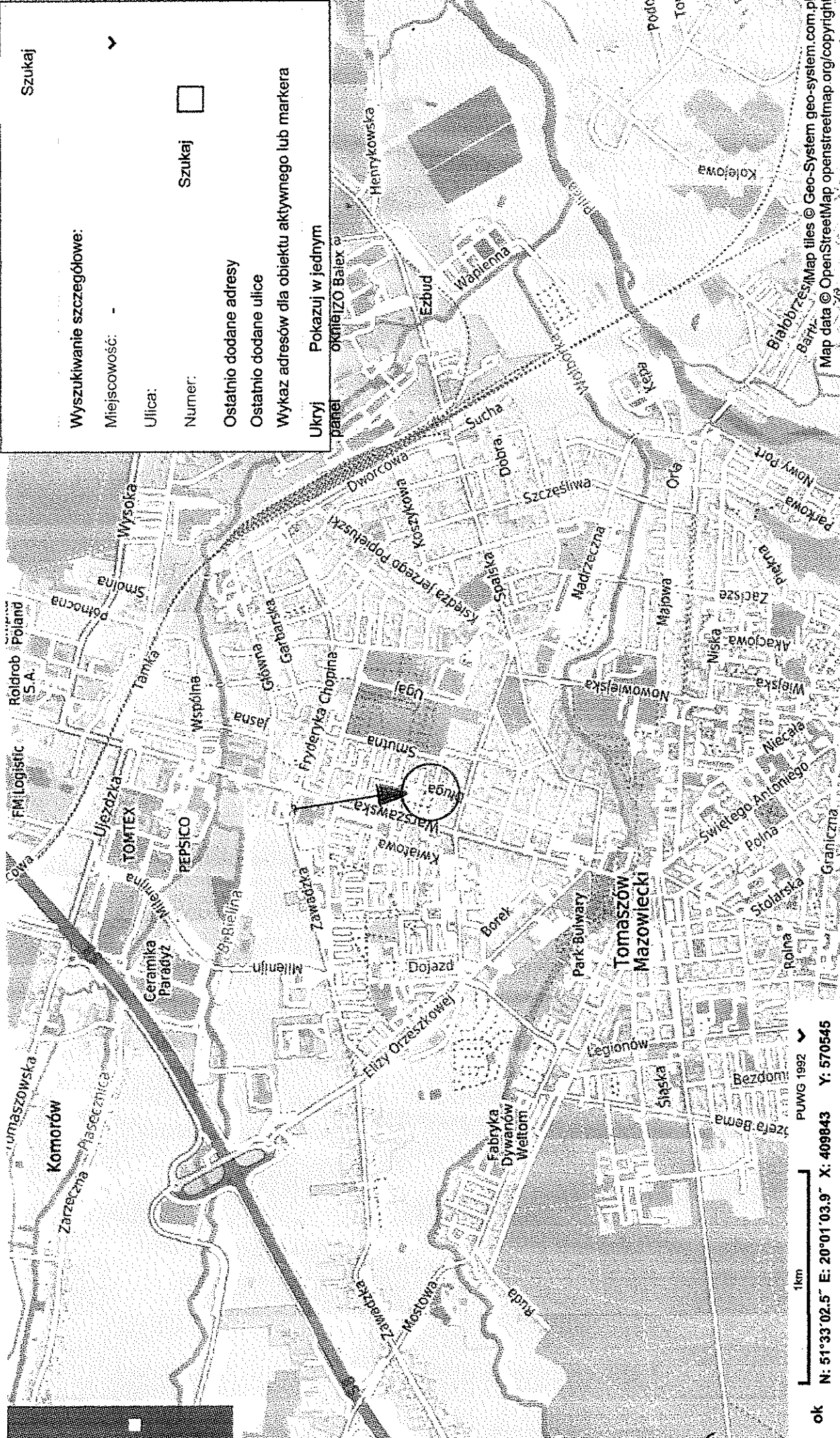


*d. Srokacz.*



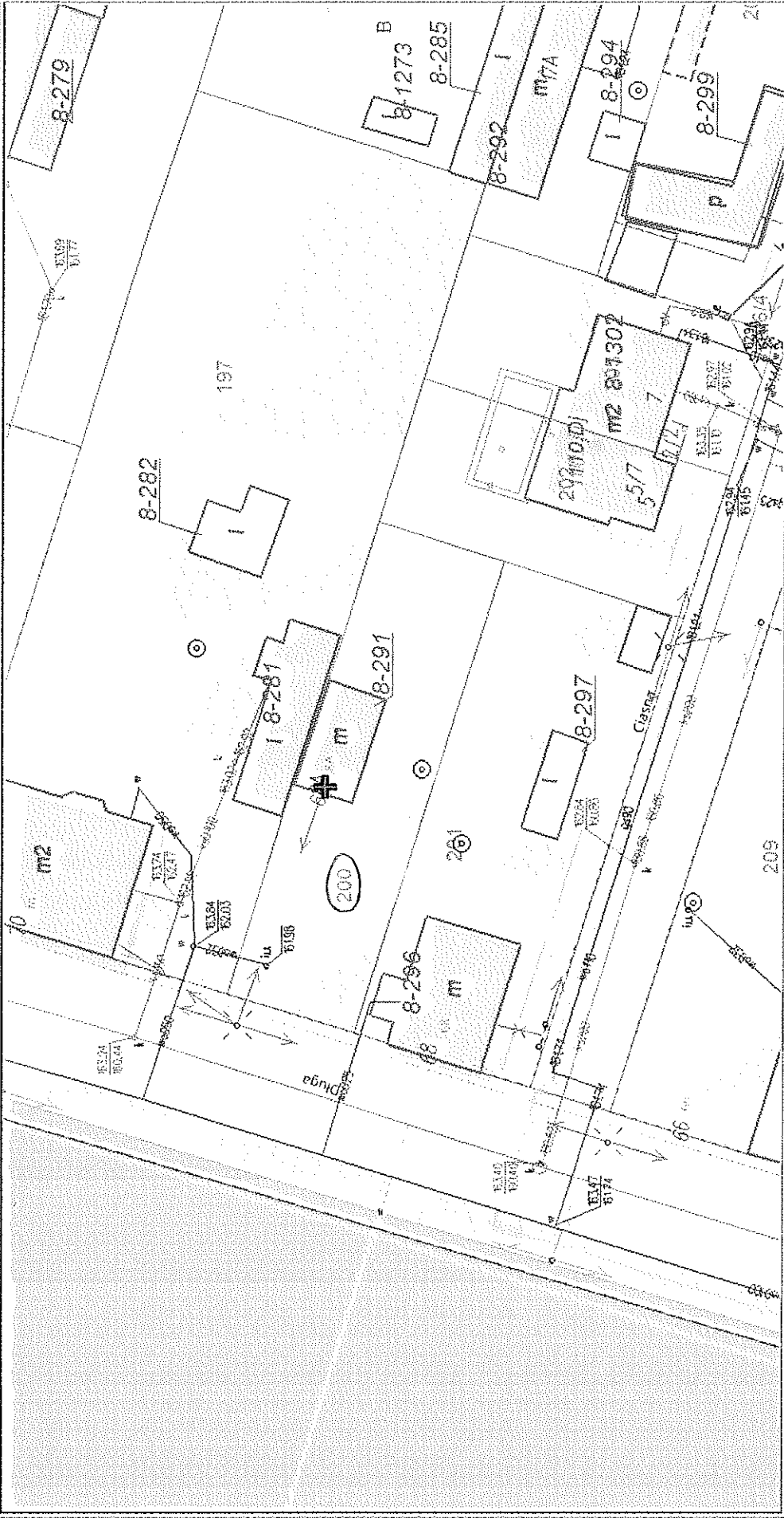
# lokalizacja ogólna

Współrzędne	Działki	Plany	Obiekty	Adresy
<b>Szukaj</b>				
<b>Wyszukiwanie szczegółowe:</b>				
Miejscowość:	-			
Ulica:				
Numer:	<input type="checkbox"/>			
Ostatnio dodane adresy				
Ostatnio dodane ulice				
Wykaz adresów dla obiektu aktywnego lub markera				
Ukryj panel	Pokazuj w jednym			



lokalisacja szeregowa

# Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 5.10.2021 r.  
 Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Nr kancelaryjny : GGN.6621.5167.2021.EŚ

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2021-12-01

Jednostka rejestrowa : G.89

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	[REDAKTOWANE]	Własność	1/2
2	[REDAKTOWANE]	Własność	1/2

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
200	113	DŁUGA 68A TOMASZÓW MAZ.	tereny mieszkaniowe	B	0.0456	0.0456	KW 3415 REP A NR 4588/2004

Id działki: 101601\_1.0008.200 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.0456 ha

Słownie : czterysta pięćdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2021-12-01

Sporządził : E SW

Dokument niniejszy jest wypisem z opisywanych danych ewidencyjnych gruntów i budynków wydanym do wyceny na podstawie danych do dokonywania wpisu w księgach wieczystej.

2021-12-01.....  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. Starosty

Ewa Świech  
Podinspektor w Wydziale  
Geodezji i Gospodarki  
Nieruchomościami

## WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia: 2021-12-01

Jednostka rejestrowa : G.89

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	[REDAKTOWANE]	Własność	1/2
2	[REDAKTOWANE]	Własność	1/2

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.
291	200	DŁUGA 68A 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	1/0	1. 1967 2.	

Id budynku: 101601\_1.0008.291\_BUD  
Wartość: ( )  
Materiał: MUR Stan użyt. bud.:  
Rej. zabytków:  
Status budynku:  
Klasa wg. PKOB:  
Pow zabud. [m2]: 47.00  
Pow. użyt. lokali [m2]:  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:  
Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu:  
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:  
Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Łączna liczba izb w budynku:  
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:  
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 : 2021-12-01

Sporządził: E SW

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencyjnych gruntów i budynków wydany do myślenia  
do myślenia  
dokonywania wpisów w księdze wieczystej.

2021-12-01 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Z up. *[Podpis]*

Ewa Świech  
Podinspektor w Wydziale  
Geodezji i Gospodarki  
Nieruchomościami

**Użytek**

Identyfikator użytku: 101601\_1.0008.UG.2037

Oznaczenie użytku: B

Numer użytku: 2037

Numer obrębu: 8

Nazwa obrębu: 8

Gmina: M.TOMASZÓW MAZ.

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

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

### **MŚ – Tereny zabudowy śródmiejskiej**

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

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

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

### **U – Tereny zabudowy usługowej**

Lokalizacja usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych. Dla nowych terenów określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpić powinno na etapie opracowania planu miejscowego. Zabudowa niska i średniowysoka. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%, 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. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów telefonii komórkowej.

### **U/M – Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**

Obowiązują ustalenia jak dla terenów (MN, MW, MŚ, U).

### **UC – Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Lokalizacja obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> uwzględniać powinna zróżnicowanie funkcjonalne obiektu (połączenie kilku funkcji usługowych – preferowane: handel, kultura, gastronomia itp.);

Wymaga się kształtowania przestrzeni ośrodkotwórczej poprzez:

- wyznaczenie lokalizacji stref ruchu pieszego,



- szczegółowe określenie parametrów obiektów budowlanych, w tym maksymalnej wysokości dla zabudowy średniowysokiej, nastąpi na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem dalszych ustaleń Studium.

### **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 (plac, rynki, ciągi piesze, pasaż, tereny ogólnodostępnej zieleni, plac, skwery),
- estetyzacji otoczenia,
- dążenie do likwidacji oddziaływania użytkownika 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:**

#### **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Dla nowych terenów określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpić powinno na etapie opracowania planu miejscowego. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym i atrialnym. Zabudowa niska. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%.

Działania inwestycyjne na działkach niezabudowanych muszą być zgodne z zasadami kontekstu urbanistyczno - architektonicznego i nawiązywać w szczególności do gabarytów, rodzajów dachów, linii zabudowy, procentu zieleni itp. Obowiązuje zasada nawiązania do charakteru przeważającej zabudowy w danym zespole urbanistycznym, w drugiej kolejności do bezpośredniego sąsiedztwa. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej w szczególności w sąsiedztwie terenów zieleni.

#### **MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

Należy dążyć do wykształcenia zwartej struktury przestrzennej osiedli mieszkaniowych oraz do uzyskania na wyznaczonych terenach wysokiej jakości środowiska zamieszkania dostosowanego do współczesnych wymogów i norm poprzez: