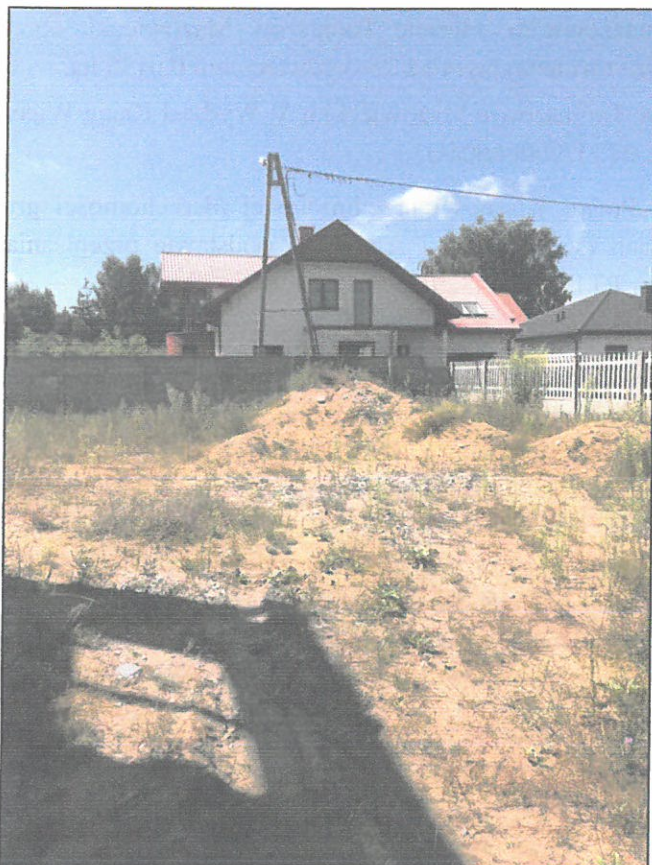


OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ
W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, W OBREBIE 20, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 58/25 UJAWNIONA W KSIEDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE:
PT1T/00066604/3, O POWIERZCHNI 0,0135 HA



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



*Milena
Wieczorek*

Data opracowania: 03 grudnia 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, W OBRĘBIE 20, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 58/25, UJAWNIONA W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE: PT1T/00066604/3, O POWIERZCHNI 0,0135 HA

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w województwie łódzkim, powiecie tomaszowskim, mieście Tomaszów Mazowiecki, obręb 20, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/25 o powierzchni 0,0135 ha.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze: PT1T/00066604/3.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Dariuszowi Ciach (s. Tadeusza i Alicji) na podstawie przepisania tytułu własności z działu II księgi wieczystej nr PT1T/00064329/7.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Sprawa o sygn. akt XIV GUp 500/21.

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

4. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim, w obręb 20, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 58/25 ujawniona w księdze wieczystej o numerze: PT1T/00066604/3 dla potrzeb postępowania upadłościowego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

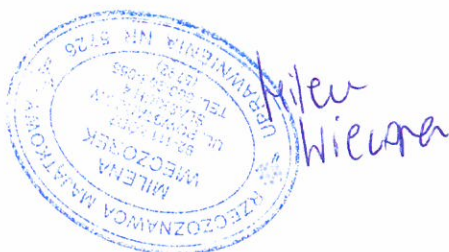
W_{RN} = 13 300 zł

słownie: trzynaście tysięcy trzysta złotych

5. *Daty istotne dla procesu wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>03 grudnia 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>30 listopada 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>09 sierpnia 2021 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>09 sierpnia 2021 r.</i>

6. *Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.*



Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno – prawne.....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.....	7
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	14
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	16
7.1 Wybór metodologii wyceny	16
7.2 Sposób wyceny	17
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
9.1 Określenie trendu czasowego	24
9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej.....	24
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	26
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	27

Załączniki:

1. Wypis z rejestru gruntów z dnia 11 sierpnia 2021 roku;
2. Mapa zasadnicza z dnia 16 sierpnia 2021 roku;
3. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana;
- b. Położenie nieruchomości: województwo łódzkie, powiat tomaszowski, gmina Tomaszów Mazowiecki Miasto, obręb 20, działka ewidencyjna o numerze 58/25;
- c. Powierzchnia gruntu: 0,0135 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: PT1T/00066604/3.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie występują.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla celu postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Sprawa o sygn. akt XIV GUp 500/21.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 20 lipca 2021 roku otrzymane od Huberta Sidowskiego Syndyka masy upadłości. Kancelaria Adwokacka w Łodzi (90-254) ul. Piramowicza 2 lok. 12. Sygn. akt XIV GUp 500/21.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.) – KPC;
6. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) – UoPiZP;
7. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
8. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1228 z późn. zm.) – PU.

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 09 sierpnia 2021 roku;
2. Uchwała nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego;
3. Badanie wypisu z rejestru gruntów z dnia 11 sierpnia 2021 roku zgodne z danymi na dzień 09 sierpnia 2021;
4. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>, <https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net>, <http://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>;
5. Informacje o mieście i okolicy: <https://pl.wikipedia.org/>;

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Tomaszów Mazowiecki, obręb 20, działka nr 58/25

6. Badanie księgi wieczystej o numerze: PT1T/00066604/3 według stanu z dnia 09 sierpnia 2021 roku;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim);
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 09 sierpnia 2021 roku;
9. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>03 grudnia 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>30 listopada 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>09 sierpnia 2021 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>09 sierpnia 2021 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr PT1T/00066604/3

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 58/25.

Obręb: 20.

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

Sposób korzystania: R – grunty orne.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): PT1T/00064329/7, 135,0000 m².

Obszar całej nieruchomości: 135,0000 m².

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje całości Dariuszowi Ciach (s. Tadeusza i Alicji) na podstawie przepisania tytułu własności z działu II KW nr PT1T/00064329/7.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów i prowadzenia wszelkich prac związanych z doprowadzeniem mediów do działki numer 394/6 (w szczególności: wody, prądu, gazu, kanalizacji, telefonu, internetu) przez działkę nr 58/25 o pow. 0,0135 ha położoną w Tomaszowie Maz. na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 394/6 o pow. 0,0922 ha położoną w Tomaszowie Maz. Wskazania innej nieruchomości – nieruchomości władnąca: KW PT1T/00066602/9, działka nr 394/6.

2. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów i prowadzenia wszelkich prac związanych z doprowadzeniem mediów do działki nr 394/4 (w szczególności wody, prądu, gazu, kanalizacji, telefonu, internetu) przez działkę nr 58/25 o powierzchni 0,0135 ha na rzecz każdego współwłaściciela działki nr 394/4 o pow. 0,921 ha.

Przedmiot wykonywania: działka nr 58/25.

Wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władająca: KW PT1T/00066791/0.

3. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów i prowadzenia wszelkich prac związanych z doprowadzeniem mediów do działki nr 394/3 (w szczególności wody, prądu, gazu, kanalizacji, telefonu, internetu) przez działkę nr 58/25 o powierzchni 0,0135 ha na rzecz każdego współwłaściciela działki nr 394/3 o pow. 0,921 ha.

Przedmiot wykonywania: działka nr 58/25.

Wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władająca: KW PT1T/00067038/1.

4. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatna służebność drogi koniecznej - polegająca na nieodpłatnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 58/25 na rzecz każdego współwłaściciela działki nr 57/5.

Przedmiot wykonywania: działka nr 58/25.

Wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władająca: KW PT1T/00034648/0.

5. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów i prowadzenia wszelkich prac związanych z doprowadzeniem mediów do działki nr 394/8 (w szczególności wody, prądu, gazu, kanalizacji, telefonu, internetu) przez działkę nr 58/25 o powierzchni 0,01354 ha na rzecz każdego współwłaściciela działki nr 394/8 o pow. 0,922 ha.

Przedmiot wykonywania: działka nr 58/25.

6. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu i przeprowadzenia wszelkich mediów i prowadzenia wszelkich prac związanych z doprowadzeniem mediów do działki nr 394/7 (w szczególności wody, prądu, gazu, kanalizacji, telefonu, internetu) przez działkę nr 58/25 na rzecz każdego współwłaściciela działki nr 394/7.

Przedmiot wykonywania: działka nr 58/25.

Wskazania innej nieruchomości – nieruchomość władająca: KW PT1T/00032051/4.

7. Inny wpis – Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim Patryk Turlik wszczął egzekucję z nieruchomości przeciwko Dariuszowi Ciachowi w sprawie km 366/16 z wniosku wierzyciela Termapol Technika Grzewcza i Sanitarna Włodzimierz Galach i Paweł Galach S.J. w Tomaszowie Mazowieckim.

Rodzaj zmiany: dodano wierzyciela, który przyłączył się do egzekucji w sprawie Km 223/18 prowadzonej przez Komornika Michała Ratuszniaka (przejęcie egzekucji k.51).

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank BGŻ BNP PARIBAS S.A., z siedzibą w Warszawie.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

b) Badanie wypisu z ewidencji gruntów zgodne ze stanem na dzień 09 sierpnia 2021 roku:

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW		
Województwo:	łódzkie	
Powiat:	tomaszowski	
Jednostka ewidencyjna:	101601 1 Tomaszów Mazowiecki	
Obręb ewidencyjny:	0020 20	
Numer jednostki rejestrowej:	G.150	
DZIAŁKI EWIDENCYJNE		
Numer działki:	58/25	
Adres lub położenie:	służebność przejazdu i przechodu	
Powierzchnia [ha]:	0,0135	
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj:	RVI
	Powierzchnia [ha]:	0,0135
	Oznaczenia klas i użytków:	grunty orne
Numer KW lub inne dokumenty:	KWG.7430-27/2010 PT1T/00066604/3	
Uwagi:	-	
Podmiot ewidencyjny:	Dariusz Ciach	
Charakter własności/władania:	własność	
Udział:	1/1	

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Tomaszów Mazowiecki to miasto w województwie łódzkim, będące siedzibą powiatu tomaszowskiego. Stanowi czwarte pod względem ludności miasto w województwie łódzkim i drugie z bezpłatną komunikacją miejską. Miasto położone jest w południowo – wschodniej części województwa łódzkiego. Tomaszów Mazowiecki od Łodzi dzieli 55 km, od Warszawy 115 km, 25 km od Piotrkowa Trybunalskiego i 30 km od Rawy Mazowieckiej. Miasto sąsiaduje z gminą Lubochnia i gminą wiejską Tomaszów Mazowiecki.

W fizjonomii miasta można wyróżnić następujący podział dzielnicowy: Białobrzegi, Brzustówka, Duże Nagórzyce, Józefów, Kaczka, Karpaty, Kępa, Laski, Ludwików, Łąki Henrykowskie, Małe Nagórzyce, Michałówek, Nagórzyce, Niebrów, Niwka, Nowy Port, Podgórze, Podoba, Rolandówka, Siedmiodomki, Starzyce, Tomaszówek, Utrata, Wilanów, Zapiecek, zaś do historycznych części miasta należą Gustek, Henryjów, Kuźnice Tomaszowskie oraz Bocian.

Miasto położone jest na styku trzech krain historyczno-kulturowych: centrum i dzielnice miasta Tomaszów Mazowiecki po lewej stronie Pilicy i na południe od Wolbórki leżą w ziemi sieradzkiej; dzielnice miasta po lewej stronie Pilicy i na północ od Wolbórki leżą w ziemi łęczyckiej; przedmieścia miasta po prawej stronie Pilicy leżą w ziemi sandomierskiej, która jest częścią Małopolski. Prawobrzeżna część Tomaszowa Mazowieckiego należy również do ziemi radomskiej.

W odległości 8 km od centrum miasta, tuż na skraju Puszczy Pilickiej, znajduje się drugi co do wielkości (po Jeziorsku na Warcie), w województwie łódzkim zbiornik wodny o powierzchni 27 km² – Zalew Sulejowski. W 2013 roku Zalew obchodził 40-lecie powstania. Do niedawna był głównym źródłem wody pitnej dla Łodzi.

Przez miasto przepływa pięć rzek: Pilica, Wolbórka, Czarna, Piasecznica, Lubochenka. Wolbórka i Czarna z Piasecznicą dały podstawy lokalnemu przemysłowi. Najpierw metalurgicznemu, a na jego podstawie włókiennictwu.

Tomaszów Mazowiecki jest postrzegany jako osada górniczo – hutnicza. Od XVIII wieku na terenach dzisiejszego miasta i najbliższych okolic wydobywano w czterech lokalizacjach rudy żelaza. Na skalę przemysłową obok rudy żelaza od drugiej połowy XVIII wieku na terenie dzisiejszego Tomaszowa

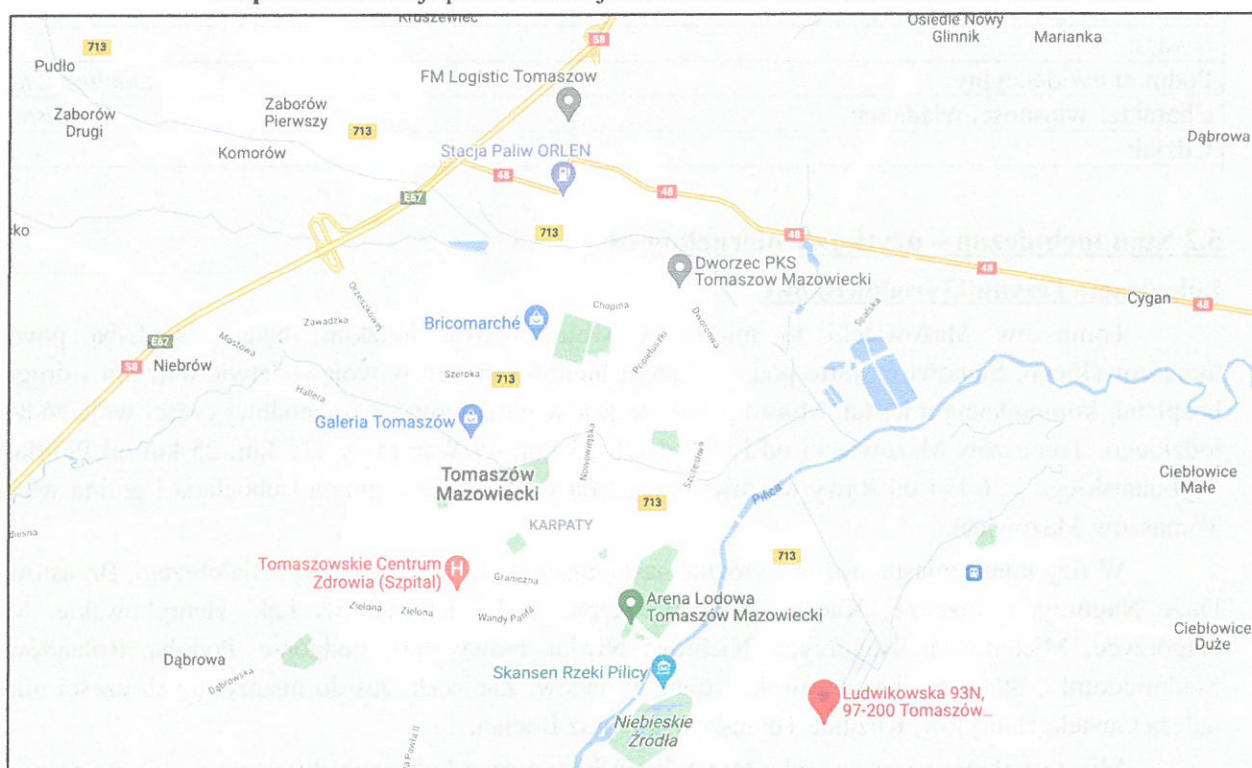
wydobywano również kamień wapienny. W XIX i XX wieku w Tomaszowie silnie rozwinięty był sektor włókienniczy – przemysł wełniany, fabryki dywanów, produkcja sztucznego jedwabiu.

Obecnie Tomaszów Mazowiecki jest dużym ośrodkiem przemysłu mineralnego, chemicznego i spożywczego, a także elektromaszynowego, logistyki i usług. Na terenie Tomaszowa funkcjonuje Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna. Siedziby tutaj mają duże firmy zarówno z kapitałem krajowym jak i zagranicznym, tworząc wiele miejsc pracy – m.in. Paradyż, PepsiCo, Chipita, Ezbud, Roldrob, FM Logistic.

W mieście krzyżują się drogi krajowe i wojewódzkie – droga ekspresowa S8 kierunku Białystok – Kudowa Zdrój, droga wojewódzka 713 łącząca Łódź z Opoczmem oraz droga krajowa nr 48 łącząca Białobrzegi i Kock. Połączenie międzymiastowe zapewniają także linie kolejowe, która pozwalają na bezpośrednie połączenie z największymi miastami w kraju.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w południowo-wschodniej części miasta, na terenie dzielnicy Ludwików.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na miasta Tomaszów Mazowiecki.



Ludwików położony jest na prawym brzegu rzeki Pilicy. Stanowi dawną wieś, która została włączona w granice miasta w 1977 roku. Jest to dzielnica zdominowana przez jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Na terenie Ludwikowa znajduje się kopalnia odkrywkowa, gdzie eksploatowane są piaski formierskie i budowlane. W południowo – zachodniej części dzielnicy znajdują się wywierzyska krasowe – Niebieskie Źródła, objęte ochroną unijnego programu Natura 2000.

Na Ludwików z centrum Tomaszowa można dojechać dwoma mostami na rzece Pilicy – przez ulicę Modrzewskiego (jedna z dwóch dróg dojazdowych z Tomaszowa do Zalewu Sulejowskiego) oraz przez ulicę Białobrzeską. Przez dzielnicę przebiega linia kolejowa nr 25.

Na terenie Ludwikowa mieści się przedszkole, szkoła podstawowa oraz wiele placówek handlowo – usługowych. Jest to dzielnica położona na obrzeżach miasta, bezpośrednio sąsiadując z miejscowościami gminy wiejskiej Tomaszów Mazowiecki.

Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



Niebieskie Źródła znajdują się w odległości około 1,3 km od przedmiotu wyceny. W najbliższym otoczeniu znajdują się domy jednorodzinne, tereny rolne, niezagospodarowane oraz tereny kopalni odkrywkowej. W pobliżu tereny rekreacyjne i leśne. Na osiedlu znajdują się liczne sklepy i punkty handlowo – usługowe. W odległości około 600 m znajduje się szkoła podstawowa oraz przedszkole. Przy ul. Ludwikowskiej, w odległości około 500 m przystanki autobusowe 3 i 8.

Sąsiedztwo, otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na końcu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągnącej się od ulicy Ludwikowskiej w głąb terenu. Na północ znajdują się przede wszystkim tereny rolne, niezagospodarowane, w kierunku zachodnim teren leśny. W kierunku południowym, znajdują się dwa-trzy rzędy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, za nimi zaś teren kopalni odkrywkowej. Lokalizacja i otoczenie na tle analizowanego rynku dobre.

Mapa 3: Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Od strony północnej i południowej działka 58/25 przylega do działek stanowiących drogi dojazdowe do nieruchomości mieszkalnych. Działka od strony zachodniej zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinny, zaś na działce od strony wschodniej trwa budowa budynku mieszkalnego.

Zdjęcia 1-3: Dojazd do nieruchomości.



Zdjęcia 4-8: Otoczenie przedmiotu wyceny.



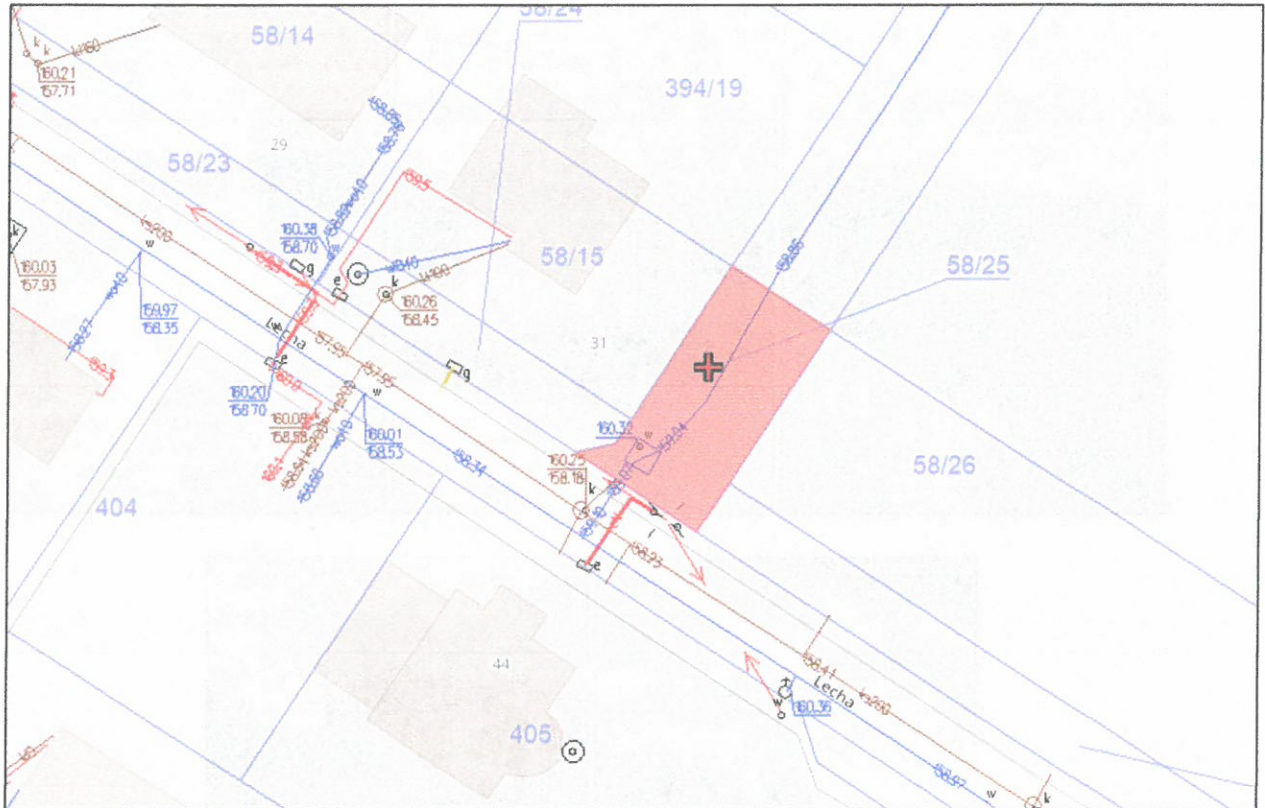
Dojazd do nieruchomości

Dostęp do drogi publicznej od strony południowej – ulicy Lecha o nawierzchni utwardzonej płytami betonowymi, **jednakże od strony ulicy Lecha działka 58/25 odgródzona jest betonowym płotem**. Dostęp w terenie możliwy od strony północnej poprzez drogę wewnętrzną odchodzącą od ulicy Ludwikowskiej tj. działkę 394/1 ujawnioną w KW PT1T/00066603/6, której właścicielem jest Alicja Wiesława Ciach (c. Jana i Walerii), jednakże w powołanej księdze oraz w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości brak wpisów służebności uprawniających do korzystania z działki 394/1.

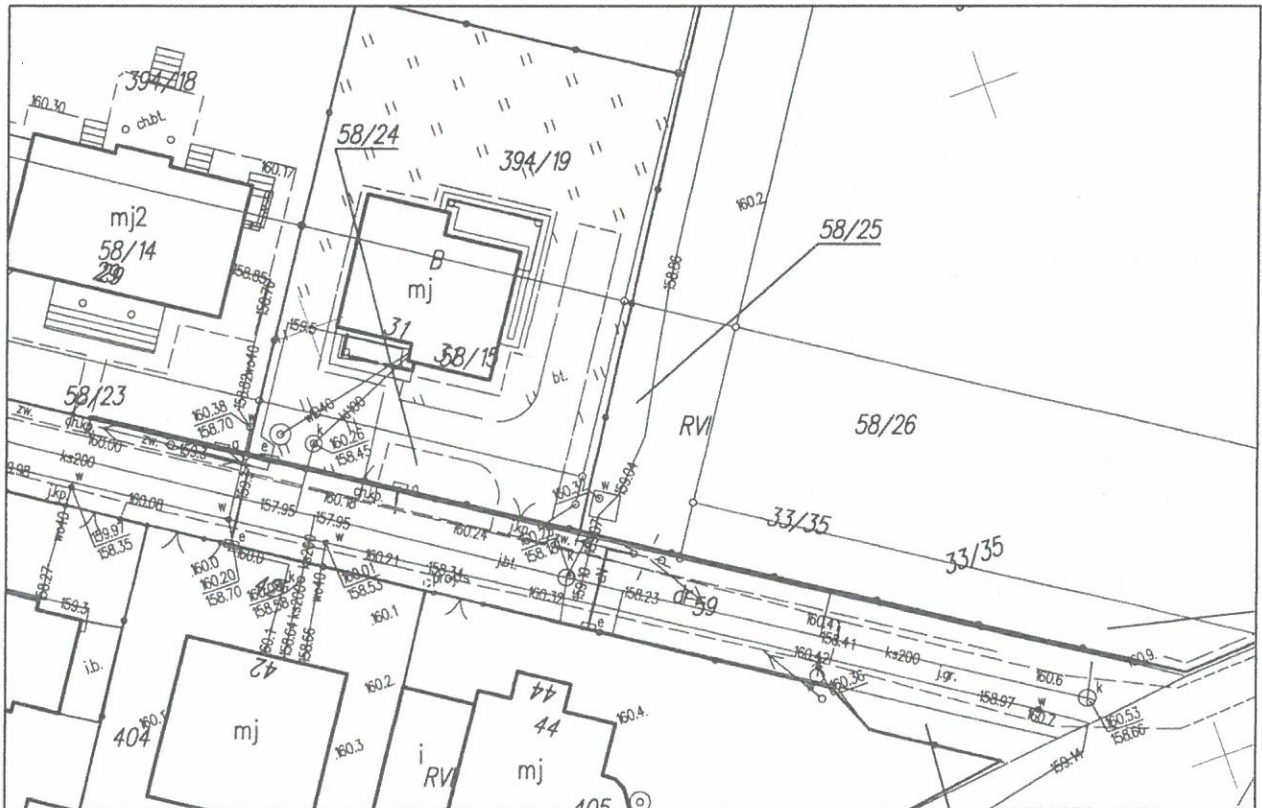
Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do następujących mediów z sieci: energii elektrycznej, wody, kanalizacji.

Mapa 4: Dostępność mediów.



Mapa 5: Fragment mapy zasadniczej.



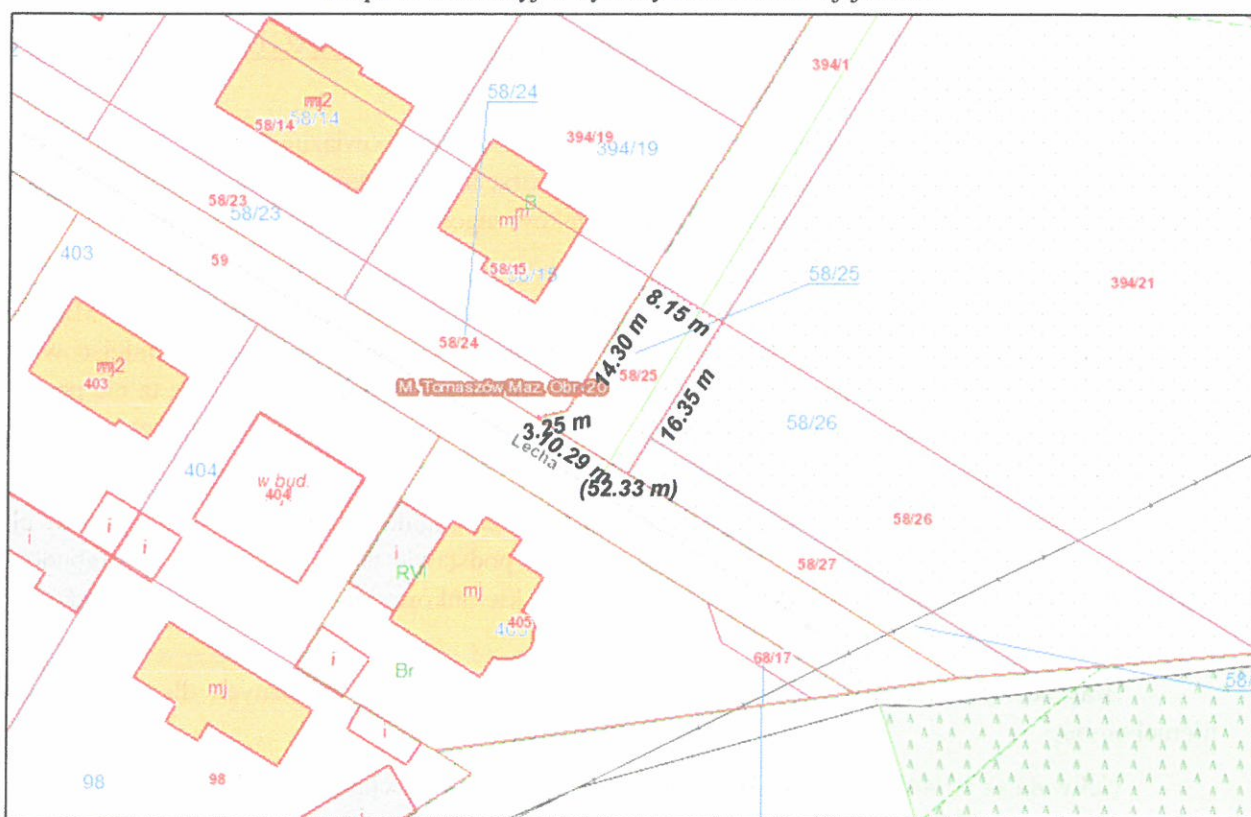
Stan zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym 58/25 o powierzchni 0,0135 ha. Działka ogrodzona od strony zachodniej i południowej płotem betonowym. Teren działki niezagospodarowany, zarośnięty, wymagający uporządkowania. Na sąsiedniej działce o numerze ewidencyjnym 58/26 prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Od strony południowej działka przylega do ulicy Lecha (droga publiczna, lecz jest od niej oddzielona płotem betonowym).

Działki 58/25:

Działka o numerze ewidencyjnym 58/25 o powierzchni 0,0135 ha, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej ul. Lecha, lecz jest oddzielona od niej płotem betonowym. Działka o kształcie nieregularnym, zbliżonym do prostokąta o orientacyjnych wymiarach: 8,15 m x 16,35 m x 10,29 m x 3,25 m x 14,30 m.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary działki 58/25 i jej kształt.



Teren nieruchomości ogrodzony od strony zachodniej i południowej płotem betonowym. Teren działki nieutwardzony, zarośnięty, nierówny, wymagający uporządkowania.

Zdjęcia 9-11: Widok na wycenianą nieruchomość.



6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie obejmującym przedmiotową nieruchomość nie obowiązuje ani nie przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem przeznaczenie nieruchomości określono na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Według stanu na datę wyceny, na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W dniu 05.10.2011r. Rada Miejska w Łodzi podjęła Uchwałę Nr XXIV/393/11 w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego w rejonie ulic: Kolumny, Rzgowska, Świętego Wojciecha, Bałtycka i Zygmunta. Uchwała ta nie precyzuje jednak przyszłego przeznaczenia przedmiotowego terenu. Na datę wyceny nie został opracowany projekt miejscowego planu.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Brak jest danych w zakresie decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla przedmiotowej nieruchomości.

Uchwała nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego zgodnie, z którą przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **III - R – rola (użytki rolne, pastwiska)**.

Zgodnie z punktem III.4.1 wymienionej wyżej uchwały „Strukturę polityki przestrzennej miasta Tomaszowa Mazowieckiego tworzą trzy strefy określające przyjęte kierunki rozwoju, a jednocześnie przeznaczenie terenu. Są to:

I – strefa mieszkaniowo – usługowa

II – strefa usługowo – przemysłowa

III – strefa przyrodniczo – ekologiczna

Strefę I i II stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę, natomiast strefę III tereny wyłączone z zabudowy lub o specjalnych warunkach zabudowy. W ramach ww. stref zostały wyodrębnione podstawowe typy terenów, dla których określono: rodzaj użytkowania oraz kierunki i wytyczne ich przekształceń, stanowiące

podstawę dalszych opracowań planistycznych, wydawanych decyzji oraz działań podejmowanych w ramach zarządzania przestrzenią. Uzupełnienie ww. stref stanowią tereny komunikacji.

Do terenów wyłączonych z zabudowy lub specjalnych warunkach zabudowy należą:

ZL – lasy

Z – zieleń urządzona (parki, cmentarze, ogrody działkowe, tereny zalesień, tereny sportowe i rekreacyjne)

W – wody

R – rola

Rł – łąki i zieleń naturalna

RM – zabudowa zagrodowa

III – Strefa przyrodniczo – ekologiczna (tereny ZL, Z, W, R, Rł, RM)

Tereny wyłączone z zabudowy określone są liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ma to na celu ochronę istniejącego potencjału przyrodniczego, powstrzymanie ekspansji procesów urbanizacji na tereny zieleni, a także zapobieganie traktowaniu tych terenów jako rezerwy pod zabudowę. W ramach terenów wyłączonych z zabudowy wyznaczone zostały obszary cenne przyrodniczo.

Do strefy tej zaliczono obszary związane z możliwością realizacji różnych form wypoczynku, odnowy biologicznej, rekreacji czynnej i biernej, w tym hippoterapii, uprawianiem turystyki wraz z edukacją przyrodniczą, również obszary związane z turystyką gospodarką rolno – leśną, jej rozwojem, uzupełniającą produkcją rolną, z towarzyszącym osadnictwem związanym z obsługą przestrzeni rolniczej, z ukierunkowaniem produkcji rolnej na specjalizację i przetwórstwo produktów rolnych w miejscu produkcji oraz możliwością inwestowania z zewnątrz dla potencjalnych osób zainteresowanych przetwórstwem rolnych, a także świadczeniem usług agroturystycznych. Strefa obejmuje zadrzewienia, ciekły wodne – tworzące tereny otwarte gminy, grunty rolne, użytki zielone, lasy.

Na terenach wyłączonych z zabudowy mogą być lokalizowane w uzasadnionych przypadkach wyłącznie inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury transportowej – zgodnie z zapisami w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego – do uściślenia na etapie planu miejscowe i przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

Na terenach wyłączonych z zabudowy, objętych formami ochrony przyrody, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

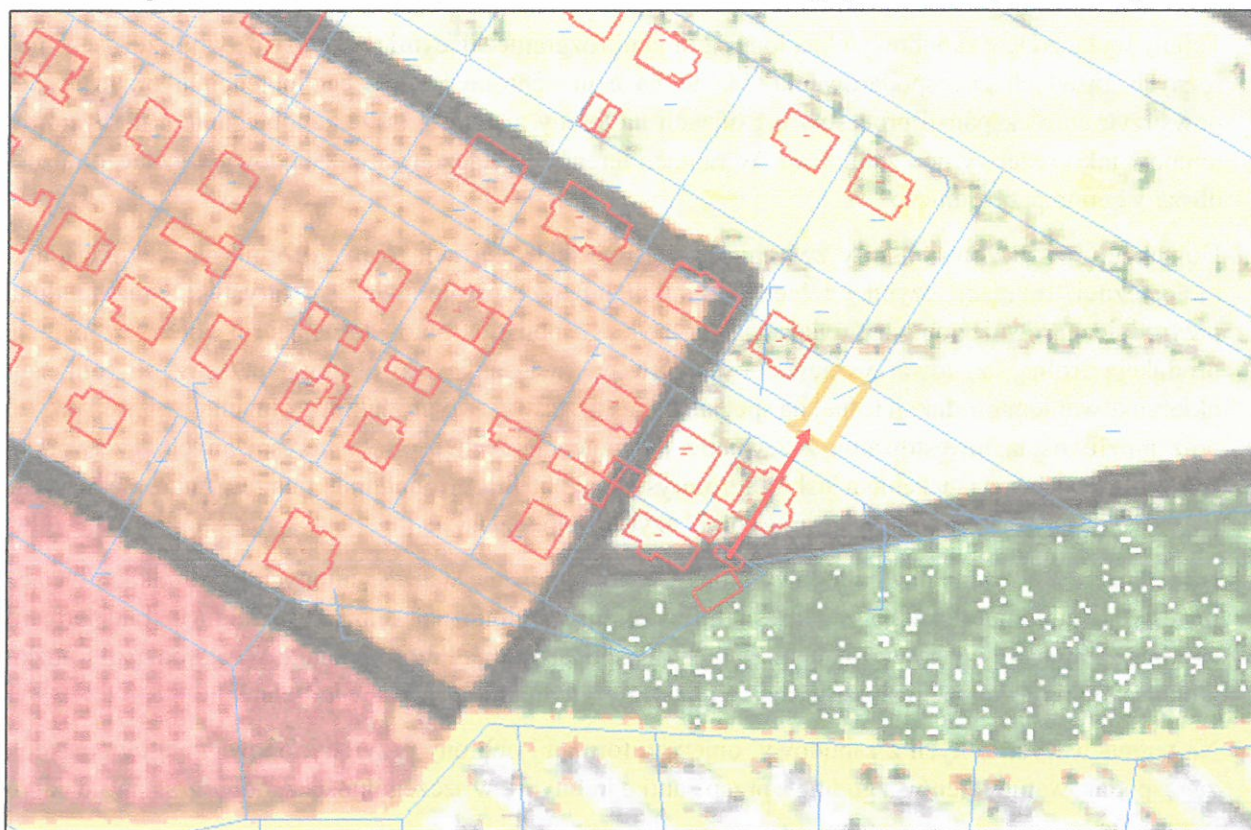
Przez tereny o specjalnym sposobie zabudowy rozumie się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolną, zabudowę zagrodową oraz inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury transportowej.

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

(...)

R – Rola (użytki rolne, pastwiska) – są to tereny kompleksów gruntów rolnych o specjalnym sposobie zabudowy. Należy dążyć do zapewnienia warunków bezpieczeństwa i higieny, z możliwością wymiany istniejącej zabudowy w granicach istniejących siedlisk.”

Mapa 7: Przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 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, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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.

7.2 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. Zgodnie z art. 151.1,

*„**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

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

***Art. 153.1 UoGN** [Podejścia: **porównawcze, dochodowe, kosztowe**] „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Przedmiotowa nieruchomość została wydzielona pod projektowaną drogę wewnętrzną. Zgodnie z § 36 ust. 6 Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) – RWNSOS,

przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

Zgodnie z § 36 ust. 4 w przypadku wyceny nieruchomości zajętych pod drogi wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

W tym przypadku brak wystarczającej liczby transakcji o funkcji drogowej, a zatem dokonano oszacowania przedmiotowej działki zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości przeważającym wśród gruntów przyległych (tereny pod zabudowę mieszkaniową lub dopuszczająca zabudowę zagrodową). A zatem mimo, iż dzisiaj działka ta stanowi fizycznie fragment terenu działki na której powstaje budynek mieszkalny, to z uwagi na jej parametry użytkowe nie może ona stanowić samodzielnie funkcjonującej działki. Jest to działka która ma stanowić fragment drogi wewnętrznej bądź też ewentualnie może służyć jako teren poprawiający warunki użytkowe działki sąsiadującej.

Biorąc to wszystko pod uwagę dokonano wyceny przedmiotowej działki dobierając do porównań działki gruntu pod zabudowę mieszkaniową, jak działki, które przeważają w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu wyceny, gdzie dominuje nowo powstała bądź powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Zgodnie z art. 153.1 UoGN „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do wycenianej jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i zastosowania podejścia porównawczego.

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

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i zastosowania podejścia porównawczego. Ponadto z uwagi na liczbę transakcji nieruchomości porównywalnych zastosowano metodę porównywania parami.

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 NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości niezabudowane z lokalizacji porównywalnych z terenu miasta Tomaszów Mazowiecki (obrębu, w którym znajduje się przedmiot wyceny oraz obrębów sąsiadujących).

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

- lokalizacja
- otoczenie;
- uwarunkowania planistyczne
- powierzchnia działki;
- dojazd;
- warunki użytkowe;

Wpływ takich cech jak:

- forma władania – własność;
- sposób korzystania;

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych lub cechy te nie były istotne z punktu widzenia wartości rynkowej, toteż zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. W Tabeli 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela 1: Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Lp.	Cecha różnicująca	Ocena	Opis
1	Powierzchnia działki	Bardzo dobra	Powierzchnia działki rzędu 600-720 m ²
		Dobra	Powierzchnia działki rzędu 300-400 m ²
		Średnia	Powierzchnia działki rzędu 130-200 m ²
2	Dojazd, dostępność mediów	Bardzo dobra	Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.
		Dobre	Dojazd do działki drogą o nawierzchni gruntowej.
3	Warunki użytkowe terenu	Średnie	Spełniony co najmniej dwa z wymienionych. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu działki w postaci zadrzewienia, zakrzewienia, tereny podmokłe, zabudowania w ostrych granicach, ograniczenia prawne – przesady, służebności, nachylenie terenu, kształt działki nieregularny, utrudniona komunikacja, drobne zabudowania bądź pozostałości po budynkach do wyburzenia, ograniczone możliwości zabudowy.
		Dobre	Brak w/w, teren działki regularny swobodne możliwości zagospodarowania.
4	Uwarunkowania planistyczne	Bardzo dobre	Teren objęty MPZP – zabudowa mieszkaniowa
		Dobre	Teren objęty studium – zabudowa mieszkaniowa
		Średnie	Teren przeznaczony pod komunikację.
5	Lokalizacja	Bardzo dobra	Lokalizacja postrzegana jako atrakcyjna, pożądana przez potencjalnych nabywców. Bardzo dobry dostęp do centrum miasta, strefa około śródmiejska.
		Dobra	Lokalizacja obrzeżna miasta o wzmożonej aktywności pod kątem budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Teren atrakcyjne przyrodniczo.
6	Otoczenie	Korzystne	Otoczenie sprzyjające funkcji mieszkaniowej, w sąsiedztwie jednorodna zabudowa, nowopowstające – mieszkaniowa. Brak uciążliwości otoczenia.
		Średnie	Teren o średnim stopniu zurbanizowania na terenach obrzeżnych miasta o przewadze terenów niezabudowanych.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi położonymi w sąsiedztwie przedmiotu wyceny. Analizowano transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny.
-------------------------------	---

<p>Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:</p>	<p>Tomaszów Mazowiecki położony jest w południowo-wschodniej części województwa łódzkiego. Miasto leży 55 km od stolicy województwa – Łodzi, 115 km od Warszawy, 25 km od Piotrkowa Trybunalskiego, 30 km od Rawy Mazowieckiej. 90 km dzieli Tomaszów od geometrycznego środka Polski, do którego podróż samochodem trwa godzinę. Przez zachodnią dzielnicę Tomaszowa przebiega droga ekspresowa S8 tzw. gierkówka, która jest istotnym traktem komunikacyjnym wpływającym na lokalizacje w mieście dużych przedsiębiorstw. W 2012 roku gierkówka została od podstaw przebudowana. Do miasta utworzono trzy węzły: Tomaszów Mazowiecki Południe, Tomaszów Mazowiecki Centrum, Tomaszów Mazowiecki Północ. Ponadto Tomaszów Mazowiecki to duży ośrodek przemysłu mineralnego, chemicznego, spożywczego, elektromaszynowego, logistyki i usług, objęty Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną. Swoje siedziby ma tutaj wiele dużych firm, zapewniając przy tym dużą liczbę miejsc pracy. Samo miasto zamieszkuje około 115 tys. osób. W centralnej części miasta znajduje się typowa zabudowa śródmiejska. Na północ oraz południe od centrum znajdują się osiedla mieszkaniowe zabudowane blokami. Zabudowa jednorodzinna rozwija się, przede wszystkim poza terenami śródmieścia, na obrzeżach osiedli mieszkaniowych. Szczególna ekspansja terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nastąpiła we wschodniej części miasta.</p> <p>W okresie ostatnich dwóch lat rynek nieruchomości mieszkaniowych był miejscem wielu transakcji kupna – sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Tomaszów Mazowiecki jako czwarte największe z miast województwa łódzkiego jest raczej miejscem umiarkowanych zakupów inwestycyjnych. Niemniej jednak dobre skomunikowanie oraz położenie, a także korzystne warunki pracy (niskie bezrobocie, które na koniec 2019 r. wynosiło niecałe 5%) sprawiają, że rynek rozwija się w sposób stabilny. Tereny te dzięki drogom krajowym i wojewódzkim są dobrze skomunikowane, a stosunkowo niski stopień zurbanizowania (szczególnie obrzeży miasta) sprawia, że potencjalni kupujący mają duży wybór przy zakupie ziemi. Coraz częściej w krajobrazie miasta widać także domy stosunkowo nowe – kilku/kilkunastoletnie.</p>
--	---

ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

<p>Segment rynku:</p>	<p>Nieruchomości gruntowe niezabudowane. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.</p>
<p>Wybrany obszar geograficzny:</p>	<p>Analizą objęto obręby sąsiadujące z nieruchomością wycenianą z terenu Miasta Tomaszów Mazowiecki oraz Gminy Tomaszów Mazowiecki.</p>
<p>Okres badania cen transakcyjnych:</p>	<p>Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny.</p>
<p>Trend zmian:</p>	<p>Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od listopada 2019 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był wzrostowy i wyniósł ok. 15,77 %.</p>

	<p style="text-align: center;">Trend zmian cen zł/mkw .11.2019-11.2021</p> <table border="1"> <caption>Data points from the trend chart</caption> <thead> <tr> <th>Data</th> <th>Cena (zł/mkw)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>23.08.2019</td><td>95,00</td></tr> <tr><td>31.12.2019</td><td>70,00</td></tr> <tr><td>30.03.2020</td><td>135,00</td></tr> <tr><td>08.06.2020</td><td>125,00</td></tr> <tr><td>25.09.2020</td><td>128,00</td></tr> <tr><td>04.01.2021</td><td>65,00</td></tr> <tr><td>14.04.2021</td><td>120,00</td></tr> <tr><td>23.07.2021</td><td>128,00</td></tr> <tr><td>31.10.2021</td><td>112,00</td></tr> </tbody> </table>	Data	Cena (zł/mkw)	23.08.2019	95,00	31.12.2019	70,00	30.03.2020	135,00	08.06.2020	125,00	25.09.2020	128,00	04.01.2021	65,00	14.04.2021	120,00	23.07.2021	128,00	31.10.2021	112,00
Data	Cena (zł/mkw)																				
23.08.2019	95,00																				
31.12.2019	70,00																				
30.03.2020	135,00																				
08.06.2020	125,00																				
25.09.2020	128,00																				
04.01.2021	65,00																				
14.04.2021	120,00																				
23.07.2021	128,00																				
31.10.2021	112,00																				
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości podobnych.																				
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.																				
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	Do porównań poszukiwano transakcji gruntami niezabudowanymi o powierzchni do 800 m ² . Obrót gruntami o powierzchni do 200 m ² jest obrotem ograniczonym, są to działki które albo stanowią ciąg komunikacyjny albo są zakupywane na poprawę warunków użytkowych gruntów sąsiednich. W przypadku przedmiotu wyceny dobierano do porównań transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową kierując się przewagą przeznaczeniem wśród gruntów przyległych jednocześnie uwzględniając iż dla przedmiotu wyceny brak obowiązującego MPZP a w obowiązującym studium działka jest przeznaczona pod tereny upraw – rolne.																				
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na upływ czasu:	<p>Spośród analizowanych transakcji, ceny transakcyjne po uwzględnieniu trendu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale:</p> <p>Cenę minimalną C min = 125,32 zł/m²</p> <p>Cenę maksymalną C max = 161,84 zł/m²</p> <p>Cenę średnią C śr = 142,47 zł/m²</p>																				
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	<p>Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku.</p> <p>Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym</p>																				

	<p>przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem, rodzaj konstrukcji budynku – murowana, sposób korzystania, przeznaczenie w planie miejscowym.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja wyniósł 20% a otoczenie wyniósł 15%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki.</p> <p>Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to warunki użytkowe terenu - wpływ tej cechy to 30%, uwarunkowania planistyczne – 15% oraz dojazd – 5%.</p> <p>W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem.</p> <p>Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych niezabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

Tabela 2: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	Obręb	Ulica	Powierzchnia działki	Cena 1 m ² [mkw/zł]	Cena 1 m ² skorygowana [zł]
1	07.06.2021	Tomaszów Mazowiecki	23	Brylantowa	136	118,82	125,32
2	29.07.2021	Tomaszów Mazowiecki	18	Opoczyńska	711	126,58	131,76
3	21.10.2020	Tomaszów Mazowiecki	18	Opoczyńska	709	126,94	139,45
4	17.02.2020	Tomaszów Mazowiecki	21	Kamila	380	136,84	153,97
5	21.05.2021	Tomaszów Mazowiecki	21	Jolanty	615	152,85	161,84

Opis transakcji porównawczych:

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności działki gruntu łącznej o powierzchni 136 m². Działka o nieregularnym kształcie. Działka zakrzewiona. Działka przeznaczona w MPZP pod ciąg komunikacyjny. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Lokalizacja około śródmiejska. A zatem lokalizacja bardzo dobra, otoczenie dobre. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest MPZP – przeznaczenie planu komunikacja.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 2 – Prawo własności działki gruntu łącznej o powierzchni 711 m². Działka o regularnym kształcie. Działka przeznaczona w MPZP pod zabudowę mieszkaniową. W otoczeniu przewaga terenów niezabudowanych. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Lokalizacja na obrzeżach miasta. A zatem lokalizacja dobra, otoczenie średnie.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 3 – Prawo własności działki gruntu łącznej o powierzchni 709 m². Działka o regularnym kształcie. Działka przeznaczona w MPZP pod zabudowę mieszkaniową. W otoczeniu przewaga terenów niezabudowanych. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Lokalizacja na obrzeżach miasta. A zatem lokalizacja dobra, otoczenie średnie.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które zostały zanotowane na rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy od daty oszacowania. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie od listopada 2019 roku na obszarze poddanym badaniu trend zmian cen rynkowych był wzrostowy i wyniósł ok. 15,77 %.

9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Zgodnie z PKZW NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, a zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela nr 3. Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Warunki użytkowe	30%	1	2	1	2	0,000	0,300
Uwarunkowania planistyczne	15%	1	2	1	3	0,000	0,075
Lokalizacja	20%	3	2	1	3	0,200	0,100
Otoczenie	15%	2	2	1	2	0,150	0,150
Powierzchnia działki	15%	1	3	1	3	0,000	0,150
Dojazd	5%	2	1	1	2	0,050	0,000
suma	100%	125,32	161,84			0,400	0,775
Różnica		2	-2	Kd		86,00	
				Kg		184,00	
				Rozstęp estymowany		98,00	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę transakcyjną 1 m² prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Wartość prawa własności działki gruntu nr 58/25 określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{sr}} * \Sigma W_{\text{sp}}$$

gdzie:

- C_j – cena jednostkowa nieruchomości
C_{sr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

ΣW_{sp} – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cena minimalna est $C_{min\ est} =$	86,00 zł/m ²
Cena maksymalna est $C_{max\ est} =$	184,00 zł/m ²
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	98,00 zł/m ²

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w Tabeli 4, poniżej.

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Warunki użytkowe	30%	29,40	1	29,40
Uwarunkowania planistyczne	15%	14,70	2	7,35
Lokalizacja	20%	19,60	1	19,60
Otoczenie	15%	14,70	1	14,70
Powierzchnia działki	15%	14,70	2	7,35
Dojazd	5%	4,90	1	4,90
Suma	100%	98,00		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości niezabudowanej ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 5.

Tabela 5: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Opoczyńska	Opoczyńska	Brylantowa
Warunki użytkowe	średnie	dobrze	dobrze	średnie
Uwarunkowania planistyczne	interpolacja*	bardzo dobre	bardzo dobre	złe
Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	bardzo dobre
Otoczenie	korzystne	średnie	średnie	korzystne
Powierzchnia działki	średnia	bardzo dobra	bardzo dobra	średnia
Dojazd	średni	średni	średni	dobry

(+) Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „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”. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku cechy uwarunkowania planistyczne, która to cecha jest pośrednia na tle nieruchomości porównawczych.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w Tabeli 6.

Tabela 6: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Opoczyńska	Opoczyńska	Brylantowa
Warunki użytkowe	30%	29,40	29,40	-29,40	-29,40	0,00
Uwarunkowania planistyczne	15%	14,70	7,35	-11,03	-11,03	3,68
Lokalizacja	20%	19,60	19,60	0,00	0,00	-19,60
Otoczenie	15%	14,70	14,70	14,70	14,70	0,00
Powierzchnia działki	15%	14,70	7,35	-14,70	-14,70	0,00
Dojazd	5%	4,90	4,90	0,00	0,00	-4,90
Suma	100%	98,00		-40,43	-40,43	-20,83
Cena łączna transakcyjna (zł)				131,76	139,45	125,32
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				91,33	99,02	104,50
Wartość wycenianego prawa własności nieruchomości (zł/m²)				98,28		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 58/25 w obrębie 20, dla celów postępowania upadłościowego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (91,33 + 99,02 + 104,50) \text{zł/m}^2 / 3 = 98,28^1 \text{zł}$$

$$W_{RN} = 98,28 \text{zł} \times 135 \text{m}^2 = 13\,268,35$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim, na działce o numerze ewidencyjnym 58/25 w obrębie 20 o powierzchni 0,0135 ha, ujawnionej w księdze wieczystej PT1T/00066604/3 dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

13 300 zł

słownie: trzynaście tysięcy trzysta złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Tomaszowie Mazowieckim, na działce o numerze ewidencyjnym 58/25 o powierzchni 0,0135 ha, do

¹ 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.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Tomaszów Mazowiecki, obręb 20, działka nr 58/25

porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedla wartość podobnych praw.

5. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Tomaszowie Mazowieckim, na działce o numerze ewidencyjnym 58/25 w obrębie 20 o powierzchni 0,0135 ha dla celów postępowania upadłościowego, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

13 300 zł

słownie: trzynaście tysięcy trzysta złotych

6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji udostępnionej przez właściciela, a także danych pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 09 sierpnia 2021 roku, zaś cen z dnia XX listopada 2021 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrążeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 09 sierpnia 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
6. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.
7. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
8. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
9. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM0011019.
12. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 27 (słownie: dwadzieścia siedem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : 66P. 062A. 3477. 2021

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

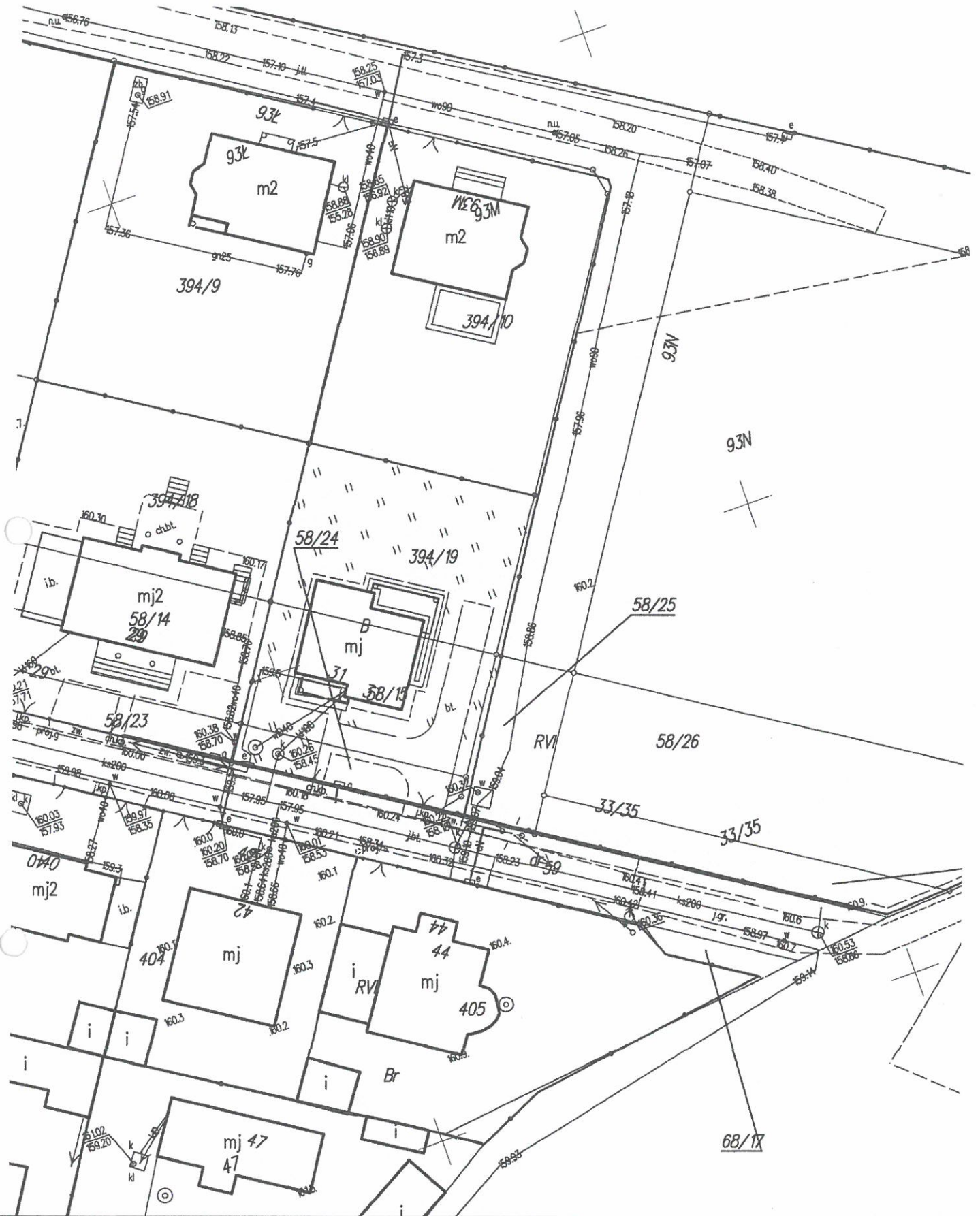
z dnia: 2021-08-11

Jednostka rejestrowa : G.150

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	DARIUSZ CIACH Rodzice:TADEUSZ,ALICJA LUDWIKOWSKA 95/97; 97-200 TOMASZÓW MAZ.;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
57/9	191		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.0270	0.0486	KW 48926
			grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.0216		REP.A 3.804/2002
Id działki: 101601_1.0020.57/9 Wartość gruntów:							
58/1	191		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.0833	0.1549	KW 48926
			grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.0142		
			pastwiska trwałe	PsIV	0.0237		
			pastwiska trwałe	PsV	0.0337		
Id działki: 101601_1.0020.58/1 Wartość gruntów:							
58/25	191	SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU	grunty orne	RVI	0.0135	0.0135	KWG.7430-27/2010
							PT1T/00066604/3
Id działki: 101601_1.0020.58/25Wartość gruntów:							

HR



województwo łódzkie 10
 powiat tomaszowski 1016
 gmina M. Tomaszów Maz.
 obr. 20
 dz.:
 dz.: 58/25
 obr.
 dz.:

MAPA ZASADNICZA
 w postaci wektorowej do celów opiniotawczych
 Skala 1:500

Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oraz obowiązujących standardów technicznych.

sekcja nr _____ Znak: GGN.6642.3.1992.2021
 Dokument sporządził/a: Kosiołek Katarzyna _____ Tomaszów Maz., dn. 16.08.2021 r.

STAROSTA TOMASZOWSKI
 Wydz. Geodezji i Gosp. Nieruchomościami
 Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
 97-200 Tomaszów Maz., ul. Św. Antoniego 41

[Handwritten signature]