

OPERAT SZACUNKOWY
określenia wartości rynkowej nieruchomości
położonej w Tomaszowie Mazowieckim,
przy ul. Wodnej nr 7,
działka ewidencyjna nr 776/1
Księga wieczysta PT1P/00004051/9

Sporządził:

B I E G Ł Y S Ą D O W Y
mgr inż. **KRZYSZTOF KOZŁOWSKI**
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
UPRAWNIENIA ZAWODOWE NR 86
nadane przez Min. Gosp. Przestrzennej i Budownictwa

CZŁONEK STOWARZYSZENIA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
ZIEMI ŁÓDZKIEJ



CZŁONEK ŁÓDZKIEGO
STOWARZYSZENIA ANALITYKÓW
RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Łódź, 26 czerwca 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI
OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
Księga wieczysta PT1P/00004051/9

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

- 1.1. Położenie: Tomaszów Mazowiecki, ul. Wodna nr 7, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.
- 1.2. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr PT1P/00004051/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Wg ewidencji gruntów, wyceniana nieruchomość oznaczona została jako działka ewidencyjna nr 776/1, powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0491 ha, obręb ewidencyjny nr 13 Tomaszów Mazowiecki.
- 1.3. Rodzaj nieruchomości – nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 102,50 m². Budynek mieszkalny posiada przyłącze elektryczne i wodociągowe, własną instalację kanalizacyjną. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA:

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9 położonej przy ul. Wodnej nr 7 w Tomaszowie Mazowieckim, w postępowaniu upadłościowym Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych:

- osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Marii Goździk na opis i oszacowanie nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9 w sprawach sygn. akt V GU 26/15 of i sygn. akt V GUp 52/16 of,
- osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Włodzimierza Goździka na opis i oszacowanie nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9 w sprawach sygn. akt V GU 27/15 of i sygn. akt V GUp 53/16 of.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości, tj. wartości działki gruntu i wartości naniesień budowlanych, wg stanu na dzień 18. 06. 2019 r. i wartości na dzień wyceny. Określono również obciążenia nieruchomości wynikające z umów z dnia 28 maja 2014 r. użyczenia lokalu Michałowi Goździkowi i użyczenia lokalu Magdalenie Goździk polegających na bezpłatnym użytkowaniu lokali mieszkalnych (Kopie umów użyczenia – Załącznik nr 5.1. i nr 5.2.).

3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9, położonej przy ul. Wodnej nr 7 w Tomaszowie Mazowieckim, rozumiana jako wartość działki gruntu nr 776/1 o powierzchni 0,0491 ha oraz wartość budynku i urządzeń znajdujących się na tym gruncie bez uwzględnienia obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym wynosi:

289 000,- zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9, położonej przy ul. Wodnej nr 7 w Tomaszowie Mazowieckim, rozumiana jako wartość działki gruntu nr 776/1 o powierzchni 0,0491 ha oraz wartość budynku i urządzeń znajdujących się na tym gruncie z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony przez Michała Goździka lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 10,89 m² i Magdalenę Goździak lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 11,25 m² wpisanymi w umowach użyczenia lokalu z dnia 28 maja 2014 r. wynosi:

179 600,- zł

słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset złotych.

Określone wartości w podejściu porównawczym są rynkowymi wartościami nieruchomości, na datę określoną w operacie i mieszczą się w średnich cenach na opisanym rynku lokalnym.

Powyzsze kwoty są kwotami netto i nie zawierają podatku od towarów i usług VAT.

4. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU: 26. 06. 2019 r.

5. OPERAT SPORZĄDZIŁ:

mgr inż. KRZYSZTOF KOZŁOWSKI
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
UPRAWNIENIA ZAWODOWE NR 86
nadane przez Min. Gosp. Przestrzennej i Budownictwa

Niniejszy wyciąg sporządzony został zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity.

Zawartość opracowania

	str.
Wyciąg z operatu szacunkowego.	2
1. Przedmiot i zakres wyceny.	5
2. Cel wyceny.	5
3. Podstawa opracowania.	5
3.1. Podstawa formalna.	5
3.2. Podstawy materialno-prawne.	6
3.3. Źródła danych merytorycznych.	6
4. Daty istotne dla określenia wartości.	6
5. Opis i stan nieruchomości.	7
5.1. Stan prawny.	7
5.2. Stan techniczny i użytkowy.	9
6. Przeznaczenie nieruchomości.	11
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	11
8. Sposób wyceny.	12
9. Określenie wartości nieruchomości.	13
9.1. Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.	13
9.2. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego.	17
9.3. Wynik wyceny.	20
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.	21

Załączniki:

1. Lokalizacja.
- 2.1. Mapa ewidencyjna.
- 2.2. Mapa zasadnicza.
3. Wydruk treści księgi wieczystej nr PT1P/00004051/9.
4. Dokumentacja fotograficzna.
- 5.1. Umowa użyczenia lokalu (Panu Michałowi Goździkowi) z dnia 28.05.2014 r.
- 5.2. Umowa użyczenia lokalu (Pani Magdalenie Goździk) z dnia 28.05.2014 r.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa, zabudowana oznaczona jako działka ewidencyjna nr 776/1 o powierzchni 0,0491 ha, położona przy ul. Wodnej nr 7 w Tomaszowie Mazowieckim, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1P/00004051/9.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości, tj. wartości działki gruntu i wartości naniesień budowlanych, wg stanu na dzień 18. 06. 2019 r. i wartości na dzień wyceny. Określono również obciążenia nieruchomości wynikające z umów z dnia 28 maja 2014 r. użyczenia lokalu Michałowi Goździkowi i użyczenia lokalu Magdalenie Goździk polegających na bezpłatnym użytkowaniu lokali mieszkalnych (Kopie umów użyczenia – Załącznik nr 5.1. i nr 5.2.).

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9 położonej przy ul. Wodnej nr 7 w Tomaszowie Mazowieckim, w postępowaniu upadłościowym Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych:

- osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Marii Goździk na opis i oszacowanie nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9 w sprawach sygn. akt V GU 26/15 of i sygn. akt V GUp 52/16 of,
- osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Włodzimierza Goździka na opis i oszacowanie nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9 w sprawach sygn. akt V GU 27/15 of i sygn. akt V GUp 53/16 of.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości: osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Marii Goździk na opis i oszacowanie nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9 w sprawach sygn. akt V GU 26/15 of i sygn. akt V GUp 52/16 of oraz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Włodzimierza Goździka na opis i oszacowanie nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9 w sprawach sygn. akt V GU 27/15 of i sygn. akt V GUp 53/16 of Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

[1] - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

[2] - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

[3] - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.

[4] - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z późniejszymi zmianami.

[5] - Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

[6] - Ustawa z dnia 6 marca 2009 r. o zmianie ustawy - Prawo upadłościowe, ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

[7] - Postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych sygn. akt V GU 26/15 of z dnia 3 października 2016 r. o ogłoszeniu upadłości w celu likwidacji majątku.

[8] - Postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych sygn. akt V GU 27/15 of 3 października 2016 r. o ogłoszeniu upadłości w celu likwidacji majątku.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Treść księgi wieczystej PT1P/00004051/9.

- Ewidencja gruntów.

- Mapa zasadnicza.

- Informacja z rejestru gruntów.

- Wizja dla celów wyceny przeprowadzona w dniu 18. 06. 2019 r.

- Umowa użyczenia lokalu (Panu Michałowi Goździkowi) z dnia 28 maja 2014 r.

- Umowa użyczenia lokalu (Pani Magdalenie Goździk) z dnia 28 maja 2014 r.

- Analiza aktów notarialnych w zakresie obrotu nieruchomościami, przetargi na sprzedaż nieruchomości oraz własne notowania cen wolnorynkowych nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI.

Data sporządzenia wyceny: 26. 06. 2019 r.

Data określenia wartości nieruchomości: 26. 06. 2019 r.

Data oględzin nieruchomości: 18. 06. 2019 r.

Data stanu nieruchomości: 18. 06. 2019 r.

5. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej PT1P/00004051/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”

Numer bieżący nieruchomości:	2
Działki ewidencyjne	
Numer działki:	776/1
Obręb ewidencyjny (numer):	13
Położenie	Województwo: ŁÓDZKIE
	Powiat: TOMASZOWSKI
	Miejscowość: TOMASZÓW MAZOWIECKI
	Ulica: WODNA 7
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Obszar całej nieruchomości	491,00 m ²

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością” – brak wpisów

Dział II – „Własność”

Właściciele

Numer udziału w prawie:	4
Wielkość udziału w prawie:	1/1
Osoba fizyczna:	WŁODZIMIERZ GOŹDZIK imię ojca: Stefan, imię matki: Marianna

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Numer wpisu:	1
Rodzaj wpisu:	INNY WPIS
Treść wpisu:	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZ. PAWŁA ŚWITKOWSKIEGO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: WŁODZIMIERZ GOŹDZIK O EGZEKUCJĘ NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ.

Rodzaj zmiany: 1. DODANO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1511/12

Rodzaj zmiany: 2. ZMIENIONO TREŚĆ WPISU POPRZECZ WYKREŚLENIE WIERZycIELA W ZWIĄZKU Z UMORZENIEM POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 1316/12

Inna osoba prawna: **GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA**

Dział IV – „Hipoteka”

Numer hipoteki: **4**

Rodzaj hipoteki: **HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**

Suma: **388036,56** (TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 56/100) **ZŁ**

Wierzyciel hipoteczny: **PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW**

Numer hipoteki: **5**

Rodzaj hipoteki: **HIPOTEKA PRZYMUSOWA**

Suma: **55655,07** (PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ 56/100) **ZŁ**

Wierzyciel hipoteczny: **POLBANK EFG S.A., WARSZAWA**

Wnioski, podstawy wpisów i hipoteki szczegółowo opisane w wydruku treści księgi wieczystej z systemu Elektroniczne Księgi Wieczyste – Załącznik nr 3.

Z ewidencji gruntów wynika, iż przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie ewidencyjnym 0013 Tomaszów Mazowiecki, jednostka ewidencyjna 101601_1 Tomaszów Mazowiecki, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.

Nieruchomość oznaczona jest jako działka nr 776/1 i zawiera 0,0491 ha powierzchni.

Wg ewidencji gruntów działkę nr 776/1 stanowi użytek B.

Położenie działki: Tomaszów Mazowiecki, Wodna 7.

Właścicielem nieruchomości jest:

WŁODZIMIERZ GOŹDZIK Rodzice: Stefan, Marianna.

Zapisy w księdze wieczystej i ewidencji gruntów są zgodne.

Wpisy w dziale trzecim księgi wieczystej i hipoteki wpisane w dziale czwartym nie wpływają na wyszacowaną wartość nieruchomości.

Z Umowy użyczenia lokalu z dnia 28 maja 2014 r. wynika, iż właściciel nieruchomości Włodzimierz Goździk użycza i daje w bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony Michałowi Goździkowi *lokal mieszkalny – pokój położony na I piętrze, idąc od schodów w kierunku korytarza, drugi po lewej stronie.* – Załącznik nr 5.1. Umowa użyczenia lokalu.

Z Umowy użyczenia lokalu z dnia 28 maja 2014 r. wynika, iż właściciel nieruchomości Włodzimirz Goździk użycza i daje w bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony Magdalenie Goździk *lokal mieszkalny – pokój położony na I piętrze, idąc od schodów w kierunku korytarza, pierwszy po lewej stronie.* – Załącznik nr 5.2. Umowa użyczenia lokalu.

Zapisy w/w Umów użyczenia lokalu nie są wpisane w księgę wieczystą PT1P/00004051/9 jako ograniczone prawo rzeczowe.

5.2. Stan techniczny i użytkowy.

Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka ewidencyjna nr 776/1. Powierzchnia nieruchomości (działki nr 776/1) wynosi 0,0491 ha. Działka posiada dostęp do drogi publicznej o urządzonej nawierzchni gruntowej - ulica Wodna.

Nieruchomość położona jest w południowo-wschodniej części miasta Tomaszów Mazowiecki na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (położenie nieruchomości przedstawia Załącznik nr 1 - Lokalizacja).

W ulicy Wodnej znajduje się sieć energii elektrycznej i sieć wodociągowa, nawierzchnia ulicy utwardzona asfaltowa.

Nieruchomość posiada kształt zbliżony do prostokąta. Wymiary nieruchomości są następujące: średnia szerokość (front działki) wynosi ok. 13,5 m, średnia głębokość wynosi ok. 53 m (Mapa ewidencyjna - załącznik nr 2.), teren nieruchomości w części przy ulicy płaski, poza budynkiem teren z lekkim spadkiem w kierunku wschodnim w kierunku rzeki Pilicy.

Nieruchomość jest nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym w zabudowie szeregowej z garażem zlokalizowanym w przyziemiu budynku. Budynek wzniesiony zgodnie z pozwoleniem na budowę: nr UAN-8381/b/24/91.

Nieruchomość jest ogrodzona, od frontu ogrodzenie, brama i furka o konstrukcji stalowej z drewnianymi pionowymi sztachetami. Pozostałe granice działki ogrodzone ogrodzeniem z siatki stalowej i ogrodzeniem betonowym prefabrykowanym. Od bramy do budynku wykonany jest chodnik betonowy. Na nieruchomości znajdują się krzewy ozdobne i nieliczne drzewa.

Nieruchomość posiada przyłącze elektryczne i wodociągowe, kanalizacja lokalna z zbiornikiem bezodpływowym na nieczystości płynne.

Budynek mieszkalny.

Budowa budynku została zakończona w 2007 r.

Powierzchnia zabudowy: 64,70 m²

Powierzchnia użytkowa: 102,50 m²

Powierzchnia całkowita: 184,30 m²

Opis funkcjonalny budynku.

Budynek trzykondygnacyjny w zabudowie bliźniaczej.

Przyziemie budynku to pomieszczenia gospodarcze oraz pomieszczenie garażu i kotłownia. Na I piętrze znajduje się wiatrołap, korytarz, salon z jadalnią i kuchnią, łazienka oraz klatka schodowa. Na II piętrze znajduje się przedpokój, dwa pokoje, kuchnia, łazienka z wc.

Konstrukcja budynku.

Budynek wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Ławy fundamentowe betonowe. Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej i bloczków (pustaków) betonowych. Elewacje wschodnia i zachodnia tynkowane tynkiem nakrapianym, malowana w kolorze pastelowym, elewacja północna nieotynkowana.

Stropy żelbetowe gęstożebrowe i żelbetowe prefabrykowane. Schody zewnętrzne i płyty podestu i balkonowe żelbetowe. Na schodach zewnętrznych brak okładzin wykończeniowych. Na tarasie od strony wschodniej brak balustrady, schody drewniane.

Schody wewnętrzne zabiegowe obłożone drewnem. Dach dwuspadowy pokryty papą. Rynny i rury spustowe PCV.

Wykończenie budynku.

Tynki wewnętrzne gładkie, na ścianach w pokojach tapety oraz malowania emulsyjne, na klatce schodowej oraz w wiatrołapie na ścianach panele boazeryjne. W łazienkach i częściowo w kuchni na ścianach płytki ceramiczne. Podłogi wyłożone płytkami ceramicznymi w kuchni, łazienkach, wiatrołapie i korytarzu, w pokojach podłogi z paneli podłogowych oraz wykładziny dywanowe. W części pomieszczeń na sufitach panele boazeryjne. Okna i drzwi balkonowe w budynku PCV. Drzwi drewniane płytowe.

Instalacje.

Budynek posiada instalację elektryczną, instalację wodociągową, instalację kanalizacyjną oraz instalację centralnego ogrzewania z własnej kotłowni węglowej.

Stan techniczny.

Budynek w znacznym stopniu zużyty. Na elewacji budynku od strony północnej brak jest tynku, podesty schodów, tarasu i balkonu nie posiadają wykończenia (beton zatarty na ostro). Na poziomie przyziemia część pomieszczeń nie posiada tynków wewnętrznych. Okładziny sufitów i tapety częściowo uszkodzone. Wykładziny dywanowe zużyte. Stan budynku określono jako dostateczny.

Budynek znajdujący się na nieruchomości nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Budynek jest zamieszkały.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41) w przypadku planowania inwestycji polegającej na zabudowie lub zmianie sposobu użytkowania nieruchomości określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Nieruchomość zabudowana zgodnie z pozwoleniem na budowę nr UAN-8381/b/24/91. Budynek użytkowany zgodnie z decyzją oddania budynku do użytkowania Nr PINB/7353/160/07.

Wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszów Mazowiecki uchwalonego Uchwałą Nr LI/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach strefy mieszkaniowo-usługowej, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem I-MN. Nieruchomość zlokalizowana jest w obszarze zagrożonym powodzią.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości niezależnie od wyboru podejścia i metody, potrzebna jest znajomość lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych mieszkaniowych typu jednorodzinnych. Dla podejścia porównawczego istotna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, które wcześniej były przedmiotem obrotu rynkowego, a także czynników (atrybutów) opisujących te nieruchomości, mających wpływ na wysokość cen rynkowych.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej poddano analizie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Analizą objęto obszar obrębów ewidencyjnych nr 13 i nr 23 położonych we wschodniej i południowej części Tomaszowa Maz., albowiem wyceniana nieruchomość położona jest w tej części miasta.

Do analizy wykorzystano dostępne transakcje nieruchomościami, jakie były w obrocie w okresie od połowy 2017 r. do chwili wykonania wyceny.

Analizując rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zauważono, że:

- ceny transakcyjne zależą od położenia nieruchomości, ceny nieruchomości położonych w obrębie nr 23 były wyższe niż w obrębie nr 13,
- od wielkości budynku mieszkalnego i jego stanu, przez stan należy rozumieć stan techniczny budynku oraz standard,

- wielkości powierzchni gruntu nieruchomości (działki),
- od charakterystyki budynków gospodarczych na nieruchomości (ilość oraz wielkość),
- wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej,
- zaobserwowany przedział wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnymi do przedmiotu wyceny, w badanym terenie wynikający z cen transakcyjnych wynosił od ponad 200 000 zł do blisko 500 000 zł.

Po odrzuceniu transakcji, co do których nie było pewności, czy są to transakcje rynkowe oraz po uwzględnieniu kryterium jednorodności do dalszej analizy przyjęto 12 transakcji (monitoring tabela nr 1). Są to transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Zauważono że w badanym okresie czasu, ceny nieruchomości na lokalnym rynku nie wykazywały zmian na skutek upływu czasu.

Zatem nie zachodziła konieczność korygowania cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do wyceny.

8. SPOSÓB WYCENY.

Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Rozporządzeniem [2]. Podstawą wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, rozumiana jako wartość rynkowa działki gruntu oraz wartość budynków i innych urządzeń, które znajdują się tym gruncie.

Wycenę wartości nieruchomości sporządza się w oparciu o przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami [1]. Art. 151 ust.1 cytowanej ustawy określa:

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 sytuacji przymusowej.

Art. 152.3. Ustawy [1] określa, iż *Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.*

Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zastosowano sposób (art. 152 Ustawy [1]) stanowiący podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych

do nieruchomości wycenianej. Wartość nieruchomości oszacowano stosując metodę korygowania ceny średniej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w przypadku ewentualnego nabycia nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

9.1. Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj nieruchomości, jej aktualny stan prawny, funkcję realizowaną na gruncie oraz dostępność danych o otoczeniu, wartość rynkową nieruchomości oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Istota podejścia porównawczego, metody korygowanej ceny średniej, stosowanej do szacowania nieruchomości polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Procedura porównywania nieruchomości szacowanej z nieruchomościami, które uzyskały już cenę rynkową (porównawcze) polega na zastosowaniu korekt i poprawek w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic. Ilość cech porównawczych wynika z potrzeby stworzenia warunków do pełnego porównywania nieruchomości szacowanej z nieruchomościami o znanej cenie rynkowej. Korygowanie cen sprzedaży ze względu na różnice w charakterystykach nieruchomości musi odbywać się, na podstawie obserwacji rynku.

Oznacza to, że z wielu cech opisujących nieruchomość na rynku lokalnym, dokonano wyboru tych, które są ważne dla tego rynku, a stosując procedury metody korygowanej ceny średniej określono ich wielkość.

Ilość cech porównawczych nieruchomości wynika z potrzeby stworzenia warunków do pełnego porównania nieruchomości szacowanej z nieruchomością o znanej cenie rynkowej. Liczba warunków jest zależna od stopnia podobieństwa nieruchomości wycenianej do porównywalnej, a zatem od typu i rodzaju nieruchomości, ich cech lokalizacyjnych, stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, przeznaczenia itp.

Określenie wartości nieruchomości zabudowanej.

Do wyceny przyjęto zbiór 12 transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, nadających się do wyceny przedmiotowej nieruchomości (tabela nr 1). Jako jednostkę porównawczą przyjęto nieruchomość jako całość.

Tabela nr 1

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja *) (nr obrębu)	Położenie (ulica)	Pow. gruntu [m ²]	Pow. zabud. [m ²]	Ilość kond. mieszk.	Pow. ogólna *) [m ²]	Prawo do gruntu *)	Rodzaj .bud. *)	Stan techn. *)	Dod. zabud. *)	Cena transakcyjna [zł]
1	2019-05-16	13	Jałowcowa	586	86	2	172	wł	w	db	2	240000
2	2019-04-01	23	Brylantowa	256	93	3	279	wł	sz	Bdb	1	400000
3	2019-03-11	13	Mazowiecka	532	84	2	168	wł	w	Db	2	449000
4	2019-02-28	23	Szkolna	720	89	2	178	wł	w	dost	2	240000
5	2018-11-14	23	Koralowa	252	100	3	300	uw	sz	bdb	1	480000
6	2018-06-21	13	Piękna	498	48	2	96	wł	bl	db	1	310000
7	2018-06-18	23	Brylantowa	349	99	3	297	wł	sz	bdb	1	430000
8	2018-04-25	23	Bursztynowa	215	101	2	202	wł	sz	bdb	1	460000
9	2018-04-25	13	Piękna	498	51	2	102	wł	bl	dost	2	275000
10	2018-04-12	23	Wodna	1098	171	1	171	wł	w	db	2	360000
11	2018-03-16	13	Grabowa	510	135	2	270	wł	w	db	1	305000
12	2017-11-24	13	Jałowcowa	799	86	2	172	wł	w	db	2	260000

*) – charakterystyka nieruchomości wg tabeli nr 2

Cena transakcyjna minimalna i maksymalna nieruchomości z powyższego zbioru wynosi:

$$C_{\min} = 240\ 000 \text{ zł}; \quad C_{\max} = 480\ 000 \text{ zł}$$

Średnia cena transakcyjna nieruchomości ze zbioru transakcji (tabela nr 1) przyjętych do wyceny wynosi:

$$C_{\text{śr}} = 350\ 750 \text{ zł}$$

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{c_{\min}}{c_{\dot{s}r}}, \frac{c_{\max}}{c_{\dot{s}r}} \right]$$

$$C_{\min} / C_{\dot{s}r} = 240\,000 \text{ zł} / 350\,750 \text{ zł} = 0,430$$

$$C_{\max} / C_{\dot{s}r} = 480\,000 \text{ zł} / 350\,750 \text{ zł} = 1,374$$

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wg formuły:

$$W_R = \left(c_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \right) \times K$$

gdzie:

u_i – oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. Liczba współczynników winna odpowiadać określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny z przedziału $[0,90; 1,10]$ uwzględniający przypadki szczególne, w uzasadnionych przypadkach, na przykład: gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Dla celu wyceny, nieruchomość wycenianą oraz nieruchomości porównawcze scharakteryzowano wg następujących cech:

1. Lokalizacja nieruchomości.
2. Stan techniczny, standard budynku.
3. Wielkość powierzchni budynku.
4. Wielkość powierzchni gruntu.
5. Dodatkowa zabudowa na nieruchomości (garaż, budynek gospodarczy).
6. Rodzaj budynku.
7. Prawo do gruntu.

Pominięto cechę wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej, albowiem wszystkie nieruchomości posiadały urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku zewnętrznych urządzeń sieciowych, posiadały własne instalacje. Wielkość powierzchni budynków przyjęto jako ogólne wielkości powierzchni mieszkalnych tj. wielkość stanowiącą iloczyn powierzchni kondygnacji i ilości kondygnacji mieszkalnych.

Dla cech rynkowych podlegających porównaniu należy określić wagi, czyli wpływ danej cechy na końcowy wynik oszacowania wartości. Wagi cech można określić bezpośrednio, porównując nieruchomości różniące się jedną cechą, co jest w przypadku wycenianej nieruchomości niemożliwe lub pośrednio uwzględniając obserwowane na rynku nieruchomości preferencje nabywców.

Na podstawie średnich preferencji nabywców nieruchomości oraz metody kolejnych przybliżeń określono wagi cech wraz z oceną nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, określono również wartości współczynników u_i (tabela nr 2).

Tabela nr 2.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Charakterystyka	Ocena		Współczynnik	
1	Lokalizacja nieruchomości	15%	Położenie w obrębie ewidencyjnym nr 23.	Bardzo dobra	2	C_{max}	0,2052
			Położenie w obrębie ewidencyjnym nr 13.	Dobra	1	C_{min}	0,1026
2.	Stan techniczny standard budynku,	25%	Budynek nowy lub po remoncie	Bardzo dobry	3	C_{max}	0,3420
			Budynek wymagający niewielkiego remontu	Dobry	2	$C_{\acute{s}r}$	0,2565
			Budynek do remontu lub do wykończenia	Dostateczny	1	C_{min}	0,1710
3.	Wielkość powierzchni budynku	20%	powyżej 250 m ²	Duża	3	C_{max}	0,2736
			od 150 m ² do 250 m ²	Średnia	2	$C_{\acute{s}r}$	0,2052
			do 150 m ²	Mała	1	C_{min}	0,1368
4.	Wielkość powierzchni działki gruntu	15%	powyżej 800 m ²	Duża	3	C_{max}	0,2052
			od 300 m ² do 800 m ²	Średnia	2	$C_{\acute{s}r}$	0,1539
			do 300 m ²	Mała	1	C_{min}	0,1026
5.	Dodatkowa zabudowa	10%	garaż lub bud. gospodarczy	Tak	2	C_{max}	0,1368
			brak dodatkowych budynków	Nie	1	C_{min}	0,0684
6.	Rodzaj budynku	5%	Wolno stojący	Bardzo dobry	3	C_{max}	0,0684
			W zabudowie bliźniaczej	Dobry	2	$C_{\acute{s}r}$	0,0513
			W zabudowie szeregowej	Dostateczny	1	C_{min}	0,0342
7.	Prawo do gruntu	10%	Własność gruntu	Bardzo dobre	2	C_{max}	0,1368
			Użytkowanie wieczyste o	Dostateczne	1	C_{min}	0,0684
	Razem	100%					

Wycenianą nieruchomość dla celów wyceny scharakteryzowano następująco:

1. Lokalizacja nieruchomości – dobra – położenie w obrębie nr 13 - ocena (1).
2. Stan techniczny budynku – dostateczny (wg opisu w p. 5.2.) – ocena (1).
3. Wielkość powierzchni ogólnej budynku – mała – $64,70 \text{ m}^2 \times 2 = 129,4 \text{ m}^2$ – ocena (1).
4. Wielkość powierzchni działki gruntu – średnia (491 m²) – ocena (2).
5. Dodatkowa zabudowa – brak – ocena (1).
6. Rodzaj budynku – dobry (zabudowa bliźniacza) – ocena (2).
7. Prawo do gruntu – bardzo dobre (własność) – ocena (2).

W tabeli nr 3 określono cechy wycenianej nieruchomości wraz z określeniem wartości współczynników u_i .

Tabela nr 3.

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δc (waga cechy) [%]	Zakres współczynników		Charakterystyka szacowanej nieruchomości	Wartość współczynnik u_i
			min	max		
1.	Lokalizacja nieruchomości	15%	0,1026	0,2052	Dobra (1)	0,1026
2.	Stan techniczny budynku, standard	25%	0,1710	0,3420	Dostateczny (1)	0,1710
3.	Wielkość pow. budynku	20%	0,1368	0,2736	Mała (1)	0,1368
4.	Wielkość powierzchni gruntu	15%	0,1026	0,2052	Średnia (2)	0,1539
5.	Dodatkowa zabudowa	10%	0,0684	0,1368	Nie (1)	0,0684
6.	Rodzaj budynku	5%	0,0342	0,0684	Dobry (2)	0,0513
7.	Prawo do gruntu	10%	0,0684	0,1368	Bardzo dobre (2)	0,1368
	SUMA	100 %	0,6840	1,3680		0,8208

Współczynnik K przyjęto w wysokości 1,00 z uwagi na fakt, iż wyceniana nieruchomość nie odbiega cechami od cech przyjętych w tabeli nr 3.

Wartość wycenianej nieruchomości zabudowanej wynosi:

$$350\,750 \text{ zł} \cdot 0,8208 \cdot 1,0 = 287\,896,- \text{ zł} \approx \mathbf{289\,000,- \text{ zł}}$$

9.2. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego.

Ograniczone prawo rzeczowe stanowi obciążenie nieruchomości wynikające z umów z dnia 28 maja 2014 r. użyczenia lokalu Michałowi Goździkowi i użyczenia lokalu Magdalenie Goździk polegające na bezpłatnym użytkowaniu lokali mieszkalnych (Kopie umów użyczenia – Załącznik nr 5.1. i nr 5.2.).

W celu określenia wartości tego prawa należy uwzględnić wartość części nieruchomości na której wykonywane jest to prawo oraz okres obowiązywania tego prawa.

Z Umowy użyczenia lokalu z dnia 28 maja 2014 r. wynika, iż właściciel nieruchomości Włodzimirz Goździk użycza i daje w bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony Michałowi Goździkowi *lokal mieszkalny – pokój położony na I piętrze, idąc od schodów w kierunku korytarza, drugi po lewej stronie.* – Załącznik nr 5.1.

Powierzchnia użytkowa, na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe wynosi: $2,71 \text{ m} \times 4,02 \text{ m} = 10,89 \text{ m}^2$

Wartość rynkowa nieruchomości określona w p. 9.1. *Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej* wynosi: 289 000,- zł

Wartość części nieruchomości na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe stanowi udział tej części w całej nieruchomości. Udział ten określono w oparciu o powierzchnię użytkową budynku.

Udział części nieruchomości na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe w całej nieruchomości wynosi:

$$10,89 \text{ m}^2 : 102,50 \text{ m}^2 = 0,106$$

Wartość części nieruchomości na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe stanowi wartość 0,106 części wartości rynkowej nieruchomości oszacowanej w p. 9.1. *Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej*.

Zatem wartość części nieruchomości na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe wynosi:

$$0,106 \times 289\,000,- \text{ zł} = 30\,634,- \text{ zł}$$

Dla określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego przyjęto wiek osoby uprawnionej, wiek Pana Michała Goździka, wynosi 33 lata i 11 miesięcy (ur. 16. 07. 1985 r.).

W oparciu o art. 13. ust. 3 Ustawy o podatku od spadków i darowizn z dnia 28 lipca 1983 r. roczną wartość użytkowania i służebności ustala się w wysokości 4% wartości rzeczy oddanej w użytkowanie lub obciążonej służebnością. Zatem wartość roczna części budynku oddanej do bezpłatnego użytkowania wynosi:

$$30\,634 \text{ zł} \times 4 \% = 1\,225,36 \text{ zł}$$

$$\text{Zaś wartość miesięczna wynosi: } 1\,225,36 \text{ zł} : 12 \text{ m-cy} = 102,11 \text{ zł/m-c}$$

Z Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn wynika, że dla wieku 33 lata i 11 miesięcy okres dalszego trwania życia wynosi 537,0 miesięcy.

Zatem **wartość ograniczonego prawa rzeczowego** stanowiącego bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony przez **Michała Goździka** lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 10,89 m² wynosi:

$$537,0 \text{ m-ce} \times 102,11 \text{ zł/m-c} = 54\,833,07 \text{ zł} \quad \approx \mathbf{54\,800,- \text{ zł}}$$

słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych

Z Umowy użyczenia lokalu z dnia 28 maja 2014 r. wynika, iż właściciel nieruchomości Włodzimierz Goździk użycza i daje w bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony Magdalenie Goździk *lokal mieszkalny – pokój położony na I piętrze, idąc od schodów w kierunku korytarza, pierwszy po lewej stronie.* – Załącznik nr 5.2.

Powierzchnia użytkowa, na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe wynosi:
 $2,84 \text{ m} \times 3,96 \text{ m} = 11,25 \text{ m}^2$

Wartość rynkowa nieruchomości określona w *p. 9.1. Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej* wynosi: 289 000,- zł

Wartość części nieruchomości na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe stanowi udział tej części w całej nieruchomości. Udział ten określono w oparciu o powierzchnię użytkową budynku.

Udział części nieruchomości na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe w całej nieruchomości wynosi:

$$11,25 \text{ m}^2 : 102,50 \text{ m}^2 = 0,110$$

Wartość części nieruchomości na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe stanowi wartość 0,110 części wartości rynkowej nieruchomości oszacowanej w *p. 9.1. Wycena wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej.*

Zatem wartość części nieruchomości na której wykonywane jest ograniczone prawo rzeczowe wynosi:

$$0,110 \times 289\,000,- \text{ zł} = 31\,790,- \text{ zł}$$

Dla określenia wartości ograniczonego prawa rzeczowego przyjęto wiek osoby uprawnionej, wiek Pani Magdaleny Goździk, wynosi 35 lat i 10 miesięcy (ur. 18. 08. 1983 r.).

W oparciu o art. 13. ust. 3 Ustawy o podatku od spadków i darowizn z dnia 28 lipca 1983 r. roczną wartość użytkowania i służebności ustala się w wysokości 4% wartości rzeczy oddanej w użytkowanie lub obciążonej służebnością. Zatem wartość roczna części budynku oddanej do bezpłatnego użytkowania wynosi:

$$31\,790 \text{ zł} \times 4 \% = 1\,271,60 \text{ zł}$$

$$\text{Zaś wartość miesięczna wynosi: } 1\,271,60 \text{ zł} : 12 \text{ m-cy} = 105,97 \text{ zł/m-c}$$

Z Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn wynika, że dla wieku 35 lat i 10 miesięcy okres dalszego trwania życia wynosi 515,1 miesięcy.

Zatem **wartość ograniczonego prawa rzeczowego** stanowiącego bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony przez **Magdalenę Goździk** lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 11,25 m² wynosi:

$$515,1 \text{ m-ce} \times 105,97 \text{ zł/m-c} = 54\,585,15 \text{ zł} \quad \approx \text{54 600,- zł}$$

słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych

Łączna wartość obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony przez **Michała Goździka** lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 10,89 m² i **Magdalenę Goździk** lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 11,25 m² wynosi:

$$54\,800,- \text{ zł} + 54\,600,- \text{ zł} = \quad \text{109 400,- zł}$$

Wartość nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9, położonej przy ul. Wodnej nr 7 w Tomaszowie Mazowieckim, rozumiana jako wartość działki gruntu nr 776/1 o powierzchni 0,0491 ha oraz wartość budynku i urządzeń znajdujących się na tym gruncie z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony przez **Michała Goździka** lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 10,89 m² i **Magdalenę Goździk** lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 11,25 m² wynosi:

$$289\,000,- \text{ zł} - 109\,400,- \text{ zł} = \quad \text{179 600,- zł}$$

9.3. Wynik wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9, położonej przy ul. Wodnej nr 7 w Tomaszowie Mazowieckim, rozumiana jako wartość działki gruntu nr 776/1 o powierzchni 0,0491 ha oraz wartość budynku i urządzeń znajdujących się na tym gruncie bez uwzględnienia obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym wynosi:

289 000,- zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą PT1P/00004051/9, położonej przy ul. Wodnej nr 7 w Tomaszowie Mazowieckim, rozumiana jako wartość działki gruntu nr 776/1 o powierzchni 0,0491 ha oraz wartość budynku i urządzeń znajdujących się na tym gruncie z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym bezpłatne użytkowanie na czas nieokreślony przez Michała Goździka lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 10,89 m² i Magdalenę Goździk lokalu mieszkalnego – pokoju położonego na I piętrze o powierzchni 11,25 m² wpisanymi w umowach użyczenia lokalu z dnia 28 maja 2014 r. wynosi:

179 600,- zł

słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset złotych.

Określone wartości w podejściu porównawczym są rynkowymi wartościami nieruchomości, na datę określoną w operacie i mieszczą się w średnich cenach na opisanym rynku lokalnym.

Powyższe kwoty są kwotami netto i nie zawierają podatku od towarów i usług VAT.

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

- Opracowanie niniejsze, oraz wartości w nim zawarte są ważne tylko dla celu określonego w punkcie 2. Cel wyceny.

- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody biegłego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

- Biegły przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny oraz inne dane znajdujące się w aktach sprawy niezbędne do wykonania niniejszego opracowania.

- Biegły nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie wad fizycznych przedmiotu wyceny, których nie mógł widzieć przy dokonywaniu oględzin ani na podstawie akt sprawy.

- Ocena stanu technicznego naniesień budowlanych nie stanowi ekspertyzy technicznej, a służy jedynie określeniu wartości nieruchomości.

- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa.

Sporządził: