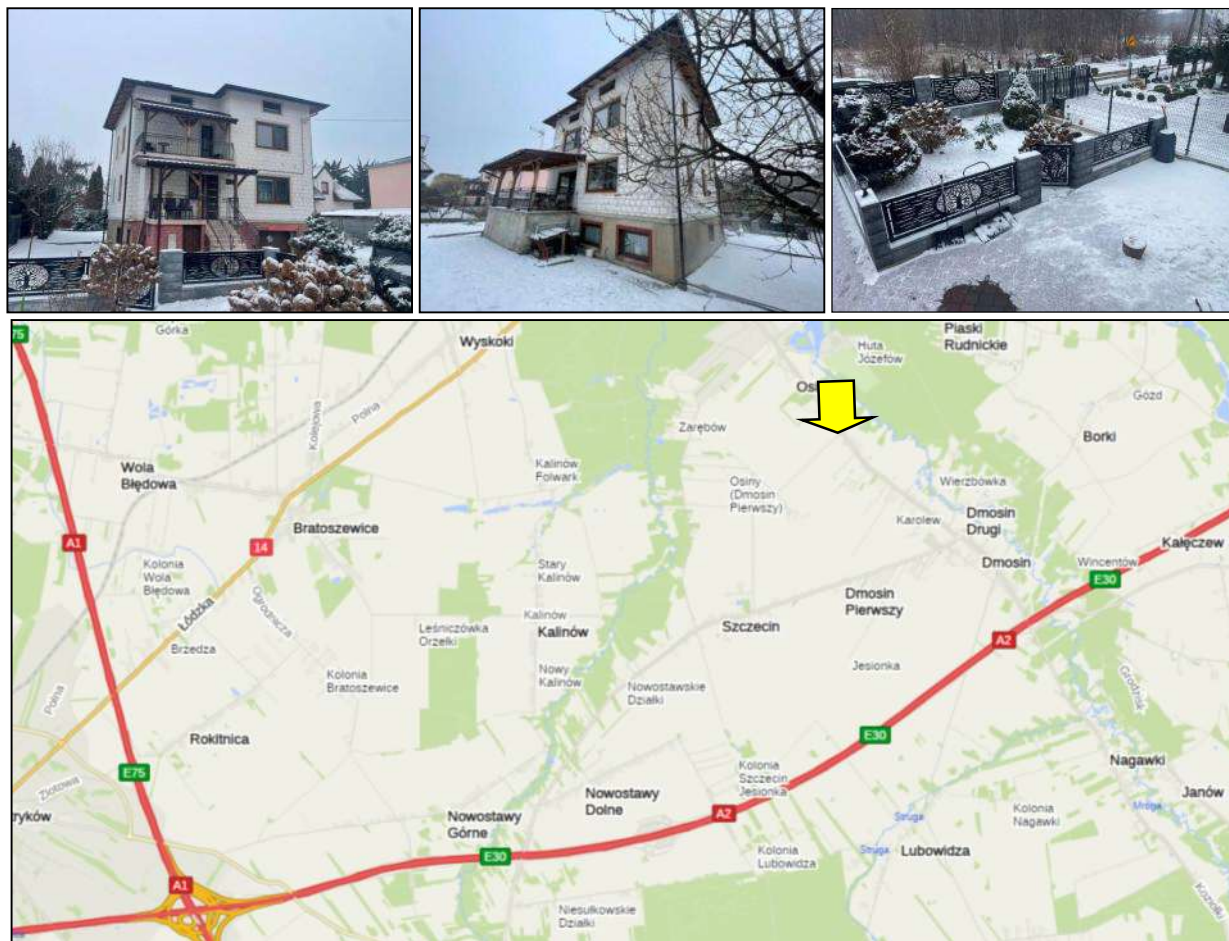


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 79, obręb 0026 Osiny PGR, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, położonej w **miejsowości Osiny 143**, gm. Dmosin, pow. brzeziński, woj. łódzkie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **LD1B/00009772/8** przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach.



Autor operatu:
Tomasz Skrzecz, nr upr. 6649

Łowicz, 27 lutego 2026.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
ADRES			
Województwo	Powiat	Gmina	Dzielnica
łódzkie	brzeziński	Dmosin	-
Miejscowość	Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Osiny	-	143	-
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Osiny, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Ścisłe centrum Dmosina oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 1,2 km, a centralna część Główna oddalona jest o około 4 km.			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Rodzaj nieruchomości	Budynek mieszkalny jednorodzinny		Stan nieruchomości
			używany
Powierzchnia użytkowa w m2	115,55	Powierzchnia gruntu w m2	914
Rok budowy	lata - 90-te	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy)	-
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	własność	Nr KW	LD1B/00009772/8
Obręb	0026 Osiny PGR	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	79
Przeznaczenie w MPZP	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa aktualna	563 000 zł		
Wartość rynkowa udziału 1/6 części w prawie własności nieruchomości:	94 000 zł		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym		
Metoda wyceny	porównawcza		
Specjalne założenia do wyceny	Brak.		
Data sporządzenia operatu	27.02.2026 r.		
Imię i nazwisko autora operatu	Tomasz Skrzecz		
Nr uprawnień	6649		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNU LOKALNEGO	11
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ ...	15
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny	15
9.2. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części w prawie własności przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny	18
9.3. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej.....	18
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	20
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	20
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	21
13. ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 79, obręb 0026 Osiny PGR, o powierzchni 914 m², położonej w miejscowości Osiny 143, gm. Dmosin, pow. brzeziński, woj. łódzkie. Na przedmiotowej działce posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 115,55 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr LD1B/00009772/8 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie: **Pana Przemysława Furmanka – syndyka masy upadłości Pana Andrzeja Rohatyńskiego.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172.).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”;
- „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020 r.;
- „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016 r.;
- Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016 r.;
- „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019 r.;
- Materiały ze szkoleń specjalistycznych;
- Czasopisma, informacje i publikacje branżowe;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr LD1B/00009772/8;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 12.01.2026 r.;
- Wycinek mapy ewidencyjnej z dnia 12.01.2026 r.;
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 18.02.2026 r.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu;
- Dane o cenach transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z lokalnego rynku;
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnych na rynku lokalnym;
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny	- 27.02.2026 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 27.02.2026 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 27.02.2026 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 18.02.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny ustalono w oparciu o następujące dokumenty:

— Księga Wieczysta nr **LD1B/00009772/8** prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzezinach:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I-O - oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 79.

Położenie (województwo, gmina, miejscowość): skierniewickie, Dmosin, Osiny.

Sposób korzystania: działka gruntu.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00009766 / , 0,0903 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0903 ha.

DZIAŁ I-SP - spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

DZIAŁ II – własność

Właściciele

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):

1 / 1/1 / wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki): Zbigniew Rohatyński, Jan, Zofia.

2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):

1 / 1/1/ wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki): Maria Emilia Rohatyńska, Ignacy, Feliksa.

DZIAŁ III - prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie.

Treść wpisu: Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym

Przedmiot wykonywania: Nie ujawnienie następców prawnych po Zbigniewie Rohatyńskim, synu Jana i Zofii.

DZIAŁ IV – hipoteka

Brak wpisów.

Wypis z rejestru gruntów z dnia 12.01.2026 r.

Województwo: łódzkie.

Powiat: brzeziński.

Jednostka ewidencyjna: 102032 – gm. Dmosin.

Obręb: 26 Osiny PGR.

Nr działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
79	tereny mieszkaniowe	B	0,0914	0,0914

Uwaga: Istnieją niezgodności zapisów w KW Nr LD1B/00009772/8 a danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów odnośnie własności dz. nr ew. 79 oraz oznaczenia jej powierzchni. W procesie wyceny powierzchnię działki przyjęto na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów Pan Andrzej Rohatyński jest współwłaścicielem dz. nr ew. 79 w udziale 1/6.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w miejscowości Osiny, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz terenów niezabudowanych i zielonych. Ścisłe centrum Dmosina oddalone jest od przedmiotu wyceny o około 1,2 km, a centralna część Główna oddalona jest o około 4 km w kierunku północnym. Działka wzdłuż południowo – zachodniej działki przylega do głównej arterii miejscowości łączącej m.in. Dmosin z Głównem. Droga ta w odległości około 3 km krzyżuje się z odcinkiem DK Nr 14. Centralna część Brzezin oddalona jest od wycenianej nieruchomości o 20 km a centralna część Łodzi o około 30 km.

W promieniu około 3 km na południe od przedmiotu wyceny przebiega autostrada A2, najbliższy wjazd na tę autostradę oddalony jest o około 15 km.

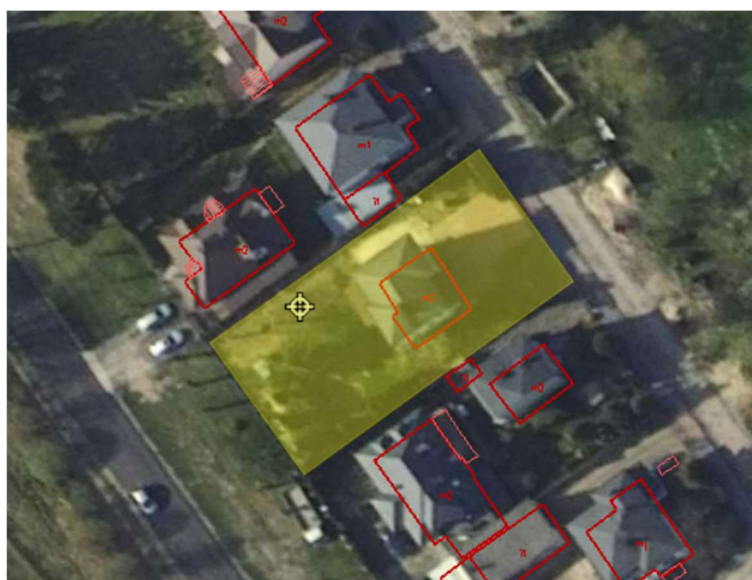
Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa o zróżnicowanym stanie technicznym i standardzie wykończenia. Dodatkowo bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotu wyceny stanowią tereny zalesione i zadrzewione oraz tereny rolne i niezagospodarowane. W promieniu około 350 m od przedmiotu wyceny przepływa rzeka Morga.

Dostępność przedmiotu wyceny do komunikacji publicznej określono jako średnio korzystną. Najbliższe przystanki autobusowej komunikacji PKS zlokalizowane są w odległości około 200 m.

Dostęp przedmiotu wyceny do obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów usługowo – handlowych określono jako średnio korzystną. Większe obiekty usługowo – handlowe oraz obiekty użyteczności publicznej zlokalizowane są w Głownie.

Lokalizację szczegółową przedmiotu wyceny na tle transakcji nieruchomości podobnych przyjętych w procesie wyceny określono jako średnio korzystną.

Opis nieruchomości



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

Przedmiotowa działka ew. nr ew. 79 o powierzchni 914 m² stanowi grunt o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta oraz płaskim ukształtowaniu terenu. Teren działki ogrodzony, ogrodzeniem z pręseł stalowych, pręseł betonowych, pręseł panelowych oraz siatką ogrodzeniową. Brama uchylna z napędem elektrycznym i furtka stalowe. Teren działki w części porośnięty jest roślinnością trawiastą oraz krzewami ozdobnymi. Chodniki oraz podjazd do garażu wykonany z kostki brukowej. Na działce wykonana jest niecka basenu, żelbetowa, nieużytkowana.

Na działce wykonane są przyłącza do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej.

Dostęp do drogi publicznej:

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Opis zabudowy

Rzeczoznawcy nie przedstawiono dokumentacji projektowej budynku stanowiącego przedmiot wyceny.

Obrys budynku nie wykracza poza granice działki.

Wyceny dokonano przy założeniu, że przedmiotowy budynek został wzniesiony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Budynek mieszkalny



Przedmiotowy budynek to dom jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Budynek składa się z trzech kondygnacji, przyziemia, parteru i piętra oraz poddasza nieużytkowego. Został wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Komunikację w budynku zapewnia klatka schodowa o konstrukcji żelbetowej.

Charakterystyka rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych budynku:

- fundamenty: żelbetowe,
- ściany zewnętrzne warstwowe murowane,
- stropy oraz schody zewnętrzne i wewnętrzne: żelbetowe,
- dach: kopertowy pokryty papą, daszki pokryte blachodachówką,
- obróbki blacharskie, rynny oraz rury spustowe z blachy stalowej,
- stolarka okienna: PCV,
- elewacja: brak,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna: typowa płycinowa i drewniana,
- drzwi wejściowe stalowe,
- tynki wewnętrzne i okładziny: tynki cementowo – wapienne w znacznej części pomalowane, w pomieszczeniach sanitarnych i kuchni na ścianach glazura, ściany w części wykończone okładzinami ozdobnymi,
- podłogi: w części płytki ceramiczne, w części panele, w części parkiet drewniany.

Stan techniczny budynku określono jako średni, natomiast standard wykończenia określono jako średnio korzystny. Budynek został wykończony przy wykorzystaniu materiałów dobrej i średniej jakości.

Instalacje w budynku:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- c.o. i c.w. – zasilane kotłem na paliwo stałe,
- wentylacja grawitacyjna,
- elektryczne.

Parametry powierzchniowe budynku:

Powierzchnia użytkowa: 115,55 m²

Powierzchnia przyziemia: 60,13 m²

Powierzchnie użytkową budynku określono na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji uproszczonej budynku. Do powierzchni użytkowej budynku nie wliczono powierzchni pomieszczeń w przyziemiu.

W tabeli poniżej zestawiono rozkład funkcjonalny pomieszczeń w budynku oraz ich powierzchnie:

Tabela 1

Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
PRZYZIEMIE	
Pom. gospo.	5,98
Schówek z kotłownią	12,53
Pom. gospo.	6,58
Pom. gospo.	4,15
Kl. Schodowa	4,47
Garaż	26,42
SUMA	60,13
PARTER	
Spizarnia	3,36
Kuchnia	8,66
Pokój	18,98
Łazienka	3,37
Pokój	11,63
Korytarz	4,02
Wiatrołap	4,15
Kl. Schodowa	4,47
SUMA	58,64
PIĘTRO	
Kuchnia	12,83
Łazienka	3,36
Pokój	18,98
Pokój	11,69
Kl. Schodowa	4,47
Korytarz	4,09
SUMA	55,42
ŁĄCZNA Pow.	174,19
ŁĄCZNA P.U.	115,55

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin, zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/179/21 Rady Gminy Dmosin z dnia 6 maja 2021 r., działka stanowiąca przedmiot wyceny położona jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**A.MN.1.**”

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Źródło: <https://mapa.inspire-hub.pl/>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych;
- obszar rynku – powiat brzeziński, zgierski, łowicki;
- okres badania cen: 09.2024 r. do dnia wyceny

Gmina Dmosin jest gminą wiejską położoną w centralnej Polsce, w województwie łódzkim, w powiecie brzezińskim. Siedzibą władz samorządowych jest miejscowość Dmosin. Gmina graniczy z gminami powiatu brzezińskiego oraz sąsiednimi gminami województwa łódzkiego. Lokalizacja w centralnej części kraju zapewnia stosunkowo dobrą dostępność komunikacyjną do większych ośrodków miejskich regionu, w tym Łodzi.

Powierzchnia gminy wynosi ok. 100 km². Strukturę użytkowania gruntów stanowią głównie użytki rolne, które zajmują dominującą część obszaru, co wskazuje na rolniczy charakter jednostki. Uzupełnienie stanowią tereny leśne oraz grunty zabudowane i zurbanizowane o niewielkim udziale procentowym. Zabudowa ma charakter rozproszony, typowy dla obszarów wiejskich, z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej.

Gminę zamieszkuje około 2,5–3 tys. mieszkańców (dane szacunkowe). Gęstość zaludnienia jest niska w porównaniu do średniej krajowej i wojewódzkiej, co wynika z rolniczego charakteru obszaru. Struktura demograficzna wskazuje na stopniowy proces starzenia się społeczeństwa, typowy dla gmin wiejskich w regionie.

Gmina posiada podstawową infrastrukturę techniczną, obejmującą sieć dróg gminnych i powiatowych, częściowo utwardzonych. Stopień uzbrojenia terenu w sieć wodociągową jest zadowalający, natomiast kanalizacja sanitarna ma ograniczony zasięg i występuje głównie w większych miejscowościach.

W zakresie infrastruktury społecznej funkcjonują placówki oświatowe (szkoła podstawowa), obiekty użyteczności publicznej, jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej oraz podstawowa opieka zdrowotna. Usługi handlowe i rzemieślnicze mają charakter lokalny.

Gospodarka gminy opiera się głównie na rolnictwie indywidualnym, w tym produkcji roślinnej i zwierzęcej. Działalność pozarolnicza ma charakter uzupełniający i obejmuje drobne usługi, handel oraz niewielkie przedsiębiorstwa rodzinne. Znaczna część mieszkańców znajduje zatrudnienie poza terenem gminy, w pobliskich miastach, w szczególności w Łodzi i Brzezinach.

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych zabudowanych

W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, charakteryzującymi podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej, głównie w zakresie parametrów powierzchniowych oraz stanu technicznego. Na rynku lokalnym ograniczonym do obszaru gminy Dmosin odnotowano niewystarczającą liczbę transakcji dotyczących budynków mieszkalnych o zbliżonych parametrach co wyceniany budynek. W związku z tym obszar analizy rozszerzono o gminy powiatów sąsiednich.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do przedmiotowej nieruchomości (odniesiona do 1 m² powierzchni użytkowej) w analizowanym okresie wahały się w granicach od około 3 700 zł do około 6 800 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika z różnic porównywanych nieruchomości w zakresie przede wszystkim lokalizacji, wielkości działki, wielkości powierzchni użytkowej budynku, standardu wykończenia budynku oraz występowania zabudowy towarzyszącej. Najwyższe ceny transakcyjne osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami, wykończonymi w korzystnym standardzie, zlokalizowanymi w atrakcyjnych częściach obszaru, cieszącymi się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, w otoczeniu terenów zielonych. Z kolei dużo niższe ceny osiągały nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami wymagającymi niewielkich prac remontowych, położone w mniej atrakcyjnych częściach obszaru oraz w większej odległości od głównych tras komunikacyjnych, w otoczeniu głównie terenów niezagospodarowanych.

Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. O ile duże budynki są bardziej funkcjonalne, o tyle to właśnie małe budynki odznaczają się wyższymi cenami jednostkowymi. Jest to zależność notowana niemal w każdym segmencie rynku – im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa, związane jest to z większą płynnością mniejszych nieruchomości. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki – duża działka stanowi atrybut domu.

Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane utrzymuje się na stabilnym poziomie. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano kilka transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku przedstawia tabela poniżej.

Tabela 2

Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Ulica	Pow. działki [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]	Cena nieruchomości [zł]	Cena 1 m ² p.u. [zł]
11.09.2024	Głowno	Głowno	ul. Dolna	917	140,80	530 000	3 764,20
15.12.2025	Głowno	Głowno	ul. Konstytucji 3-go Maja	398	114,00	525 000	4 605,26
22.11.2024	Głowno	Wola Mąkolska	-	1 757	182,40	1 100 000	6 030,70
13.10.2025	Głowno	Głowno	ul. Pasterska	422	120,00	450 000	3 750,00
27.11.2025	Brzeziny	Brzeziny	ul. Marii Konopnickiej	675	123,20	830 000	6 737,01
17.10.2025	Rogów	Rogów	ul. Zakątna	777	177,60	695 000	3 913,29
25.09.2025	Jeżów	Jeżów	ul. Zielona	835	120,00	670 000	5 583,33
22.12.2025	Łyszkowice	Łyszkowice	ul. Projektowana	800	102,85	625 000	6 076,81
17.02.2025	Łyszkowice	Kalenice	-	2 500	107,95	450 000	4 168,60

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności nieruchomości gruntowej.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę 1 m² p.u. budynku:

- Lokalizacja ogólna,
- Standard wykończenia budynku,
- Zabudowa towarzysząca,
- Powierzchnia działki,
- Wielkość pow. uż. budynku mieszkalnego.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 3

L.P.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy na różnicowanie ceny jednostkowej	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie na terenie miasta powiatowego.
		Średnio korzystna	Położenie na terenie miejscowości gminnej lub w bezpośrednim jej sądziwie.
		Mało korzystna	Położenie w pośredniej odległości miejscowości gminnej i powiatowej.
2.	Standard wykończenia budynku	Korzystny	Budynek wykończony materiałami dobrej i bardzo dobrej jakości.
		Średnio korzystny	Budynek wykończony materiałami dobrej i średniej jakości.
3.	Zabudowa towarzysząca	Występuje	Na nieruchomości posadowione są również budynki towarzyszące.
		Brak	Brak zabudowy towarzyszącej.
4.	Powierzchnia działki	Korzystna	Powyżej 1600 m ²
		Średnio korzystna	Od 800 m ² do 1600 m ²
		Niekorzystna	Poniżej 800 m ²
5.	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	Korzystna	Do 130 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 130 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 6\,737,01 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 3\,750,00 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 6\,737,01 \text{ zł/m}^2 - 3\,750,00 \text{ zł/m}^2 = 2\,987,01 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	20	597,40
2	Standard wykończenia budynku	40	1 194,81
3	Zabudowa towarzysząca	5	149,35
4	Powierzchnia działki	20	597,40
5	Wielkość p.u. budynku mieszkalnego	15	448,05
Ogółem:		100	2 987,01

Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto 3 transakcje (nieruchomości A, B, C). Wybrane transakcje przedstawiono poniżej

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Miejscowość	Główno	Główno	Wola Mąkolska
Ulica	ul. Konstytucji 3-go Maja	ul. Pasterska	-
Data transakcji	2025.12.15	2025.10.13	2024.11.22
Powierzchnia działki [m ²]	398	422	1 757
Powierzchnia użytkowa domu [m ²]	114,00	120,00	182,40
Pow. zab. budynków towarzyszących [m ²]	40,00	31,00	88,00
Cena transakcyjna [zł]	4 605,26	3 750,00	6 030,70
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	mało korzystna
Standard wykończenia budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny
Zabudowa towarzysząca	występuje	występuje	występuje
Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystna	korzystna
Wielkość p.u. budynku mieszkalnego	korzystna	korzystna	niekorzystna

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie na dzień wyceny:

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miejscowość	Osiny	Główno	Główno	Wola Mąkolska
Ulica	-	ul. Konstytucji 3-go Maja	ul. Pasterska	-
Data transakcji		2025.12.15	2025.10.13	2024.11.22
Powierzchnia działki [m ²]	914	398	422	1 757
Powierzchnia użytkowa domu [m ²]	115,55	114,00	120,00	182,40
Pow. zab. budynków towarzyszących [m ²]	-	40,00	31,00	88,00
Cena transakcyjna [zł]		4 605,26	3 750,00	6 030,70
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	mało korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	298,70 zł
Standard wykończenia budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny
		0,00 zł	0,00 zł	-597,40 zł
Zabudowa towarzysząca	brak	występuje	występuje	występuje
		-74,68 zł	-74,68 zł	-74,68 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	niekorzystna	niekorzystna	korzystna
		298,70 zł	298,70 zł	-298,70 zł
Wielkość p.u. budynku mieszkalnego	korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		0,00 zł	0,00 zł	448,05 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		224,03 zł	224,03 zł	-224,03 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		4 829,29 zł	3 974,03 zł	5 806,68 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u. budynku		4 870,00 zł		

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

$$W_N = P_u \times C_{im}^2 = 115,55 \text{ m}^2 \times 4\,870,00 \text{ zł/m}^2 = 562\,728,50 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową: $W_N = 563\,000 \text{ zł}$.

Słownie: pięćset sześćdziesiąt trzy tysiące złotych.

9.2. Określenie wartości rynkowej udziału 1/6 części w prawie własności przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny

Zgodnie z wytycznymi od Zleceńodawcy określono wartość rynkową udziału w wysokości 1/6 części w prawie własności dz. nr ew. 79 zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie na dzień wyceny, przysługującego Panu Andrzejowi Rohatyńskiemu.

Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr ew. 79:

$$W_{Nu} = W_N \times U = 562\,728,50 \text{ zł} \times 1/6 = 93\,788,08 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową udziału: **$W_{Nu} = 94\,000 \text{ zł}$** .

Słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych.

9.3. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R * w_a * w_c$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Do pozytywnych cech przedmiotowej nieruchomości należy sąsiedztwo i powierzchnia użytkowa budynku. Na niekorzyść przedmiotu wyceny wpływa wielkość powierzchni działki oraz standard wykończenia części pomieszczeń.

Przy uwzględnieniu powyższych cech przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **20 %**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej jest rynkiem średnio aktywnym. Przy średniej podaży nieruchomości na rynku lokalnym i przy relatywnie malejącym poziomie cen ofertowych, współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **15 %**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjmuję współczynniki:

w_a = 0,80 (20% obniżenia wartości),

w_c = 0,85 (15% obniżenia wartości).

Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny:

$$W_w = 563\ 000\ \text{zł} * 0,80 * 0,85 = 382\ 840,00\ \text{zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: W_w = 383 000 zł.

Słownie: trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące złotych.

Określenie wartości udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny:

$$W_{wu} = 94\ 000\ \text{zł} * 0,80 * 0,85 = 63\ 920,00\ \text{zł}$$

Przyjęto wartość po zaokrągleniu: W_{wu} = 64 000 zł.

Słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny na poziomie **563 000 zł**. Wartość ta uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, wielkość działki, wielkość powierzchni użytkowej budynku, standard wykończenia zabudowy oraz występowanie zabudowy towarzyszącej. Wartość przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do 1m² powierzchni użytkowej budynku zawiera się w przedziale cen transakcyjnych zaobserwowanych na badanym rynku lokalnym.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek lokalny powiatu brzezińskiego oraz rynki równoległe. Okres monitorowania rynku od września 2024 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✚ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- ✚ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✚ Opis zabudowy nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- ✚ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✚ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✚ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- ✚ Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w tym podatku VAT. Przedstawione w operacie wartości są wartościami netto.
- ✚ Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- ✚ W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie wywołującym negatywne skutki o charakterze gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.

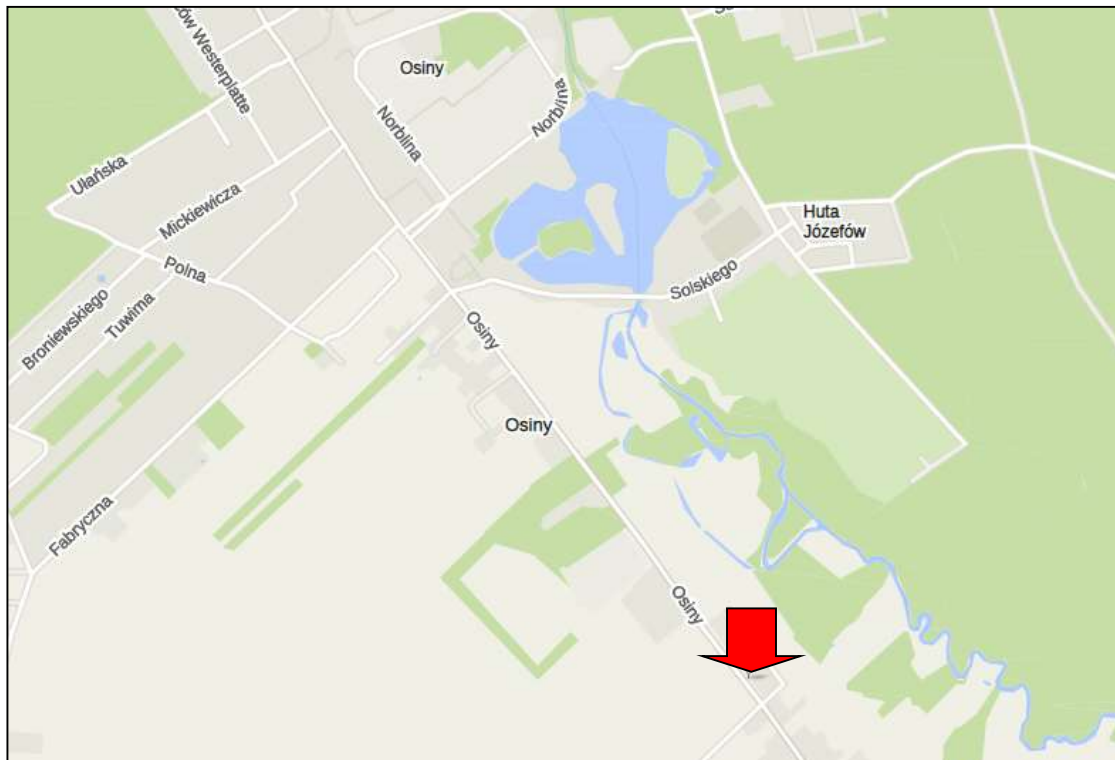
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

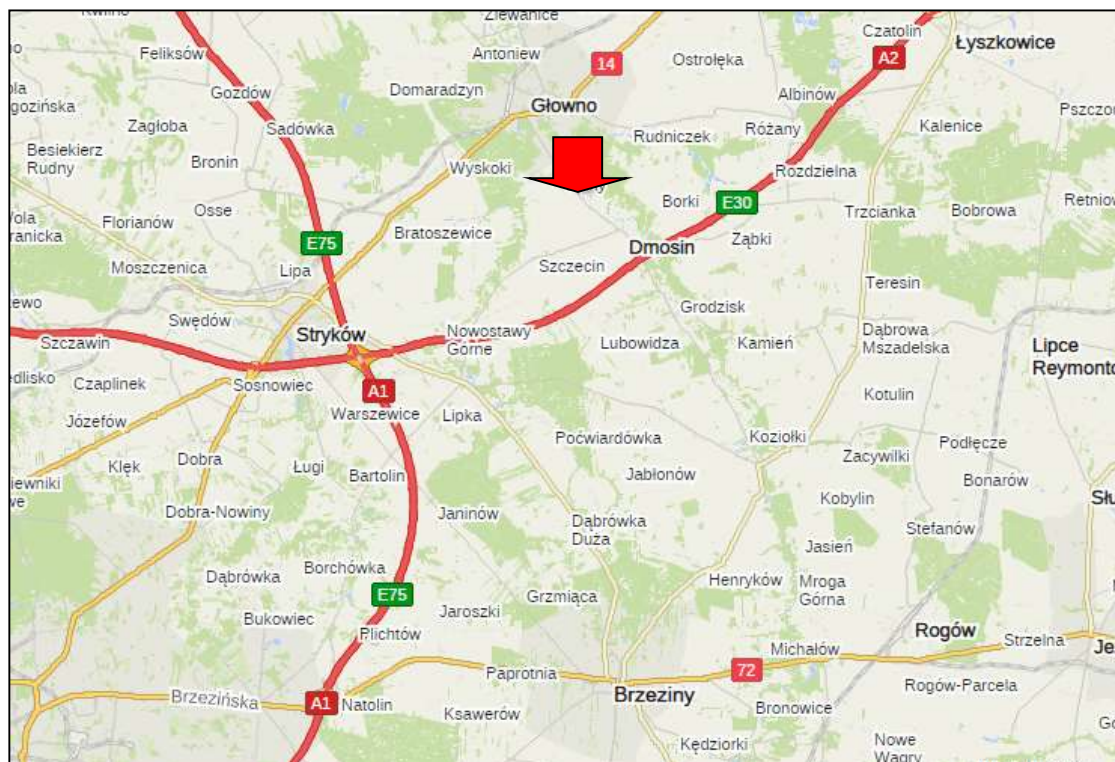
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości.
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna.
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej.
- 13.4. Kopie dokumentów.
- 13.5. Polisa ubezpieczeniowa Rzeczoznawcy Majątkowego.

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości

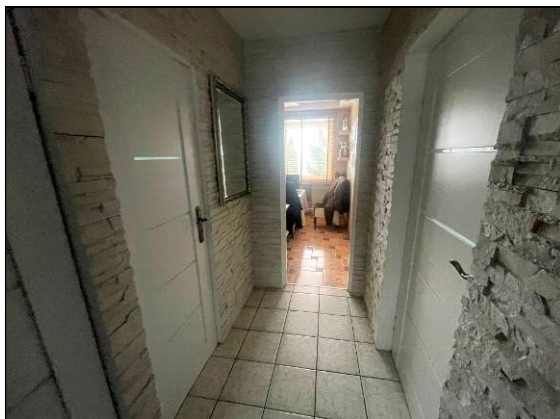
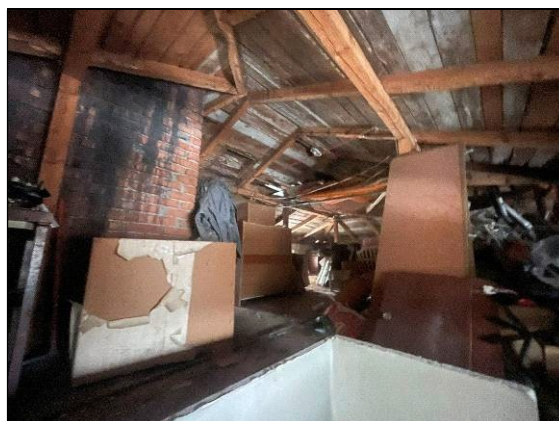
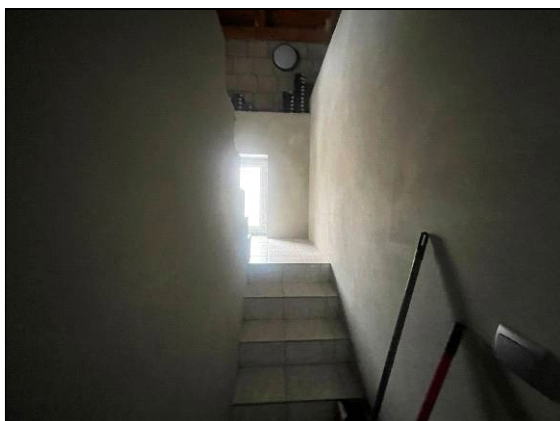
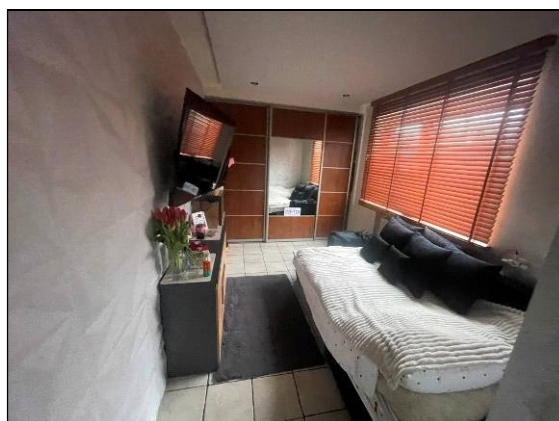
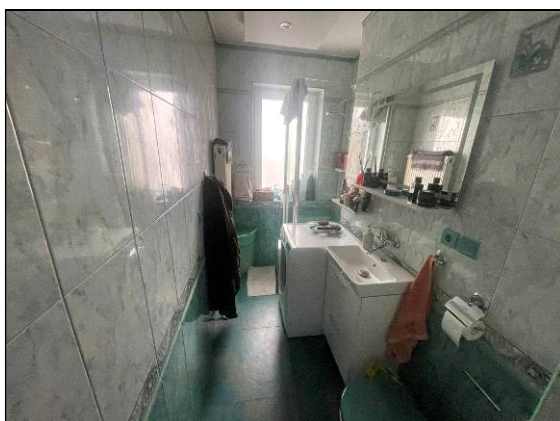
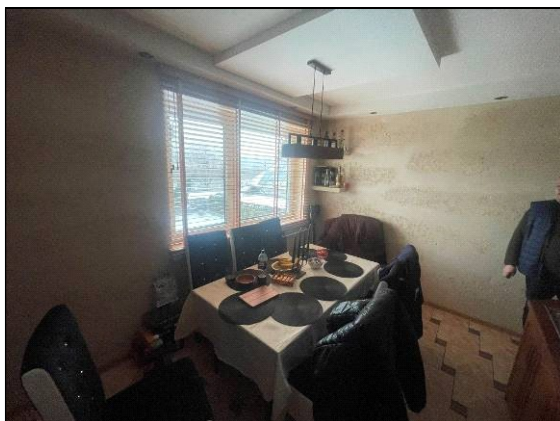


Załącznik 13.2.
Dokumentacja fotograficzna

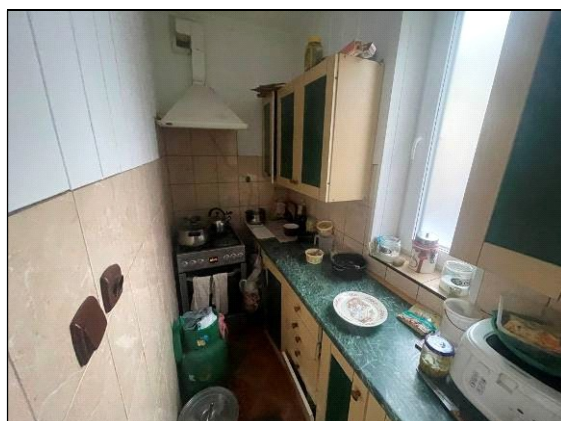
Widok elewacji budynku



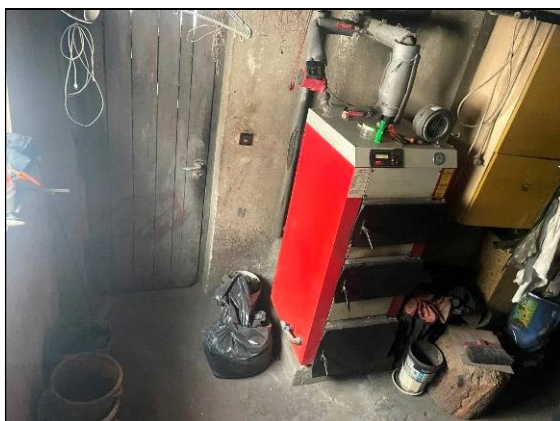
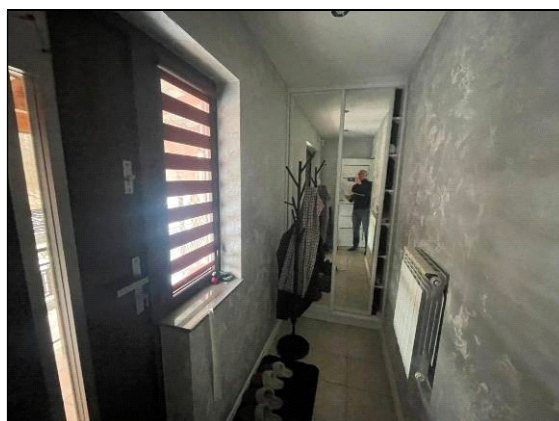
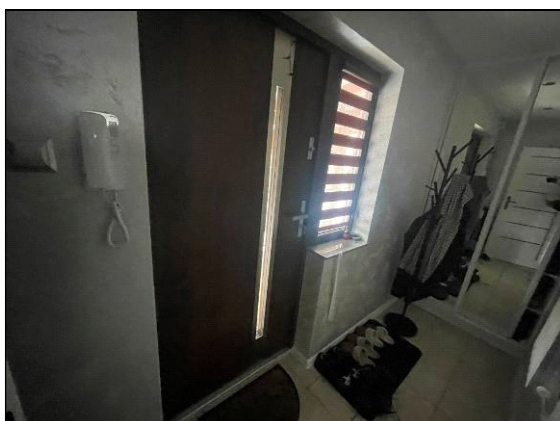
Widok wnętrza budynku



Widok wnętrza budynku



Widok wnętrza budynku



Widok zagospodarowanie działki



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Widok otoczenia i sąsiedztwa



PROTOKÓŁ

z badania zapisów w KW Nr **LD1B/00009772/8** prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Brzezinach

Typ księgi: nieruchomości gruntowa.

DZIAŁ I-O - oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

1. Numer działki: 79.

Położenie (województwo, gmina, miejscowość): skierniewickie, Dmosin, Osiny.

Sposób korzystania: działka gruntu.

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00009766 / , 0,0903 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,0903 ha.

DZIAŁ I-SP - spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

DZIAŁ II - własność

Właściciele

1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):

1 / 1/1 / wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki): Zbigniew Rohatyński, Jan, Zofia.

2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności):

1 / 1/1/ wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki): Maria Emilia Rohatyńska, Ignacy, Feliksa.

DZIAŁ III - prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Numer wpisu: 1.

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie.

Treść wpisu: Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym

Przedmiot wykonywania: Nie ujawnienie następców prawnych po Zbigniewie Rohatyńskim, synu Jana i Zofii.

DZIAŁ IV - hipoteka

Brak wpisów.

**WÓJT GMINY
DMOSIN**

Znak sprawy: GP. 6727.212. 2025

Dmosin, dnia 11.12.2025 r.

ZAŚWIADCZENIE

Działając na podstawie art. 217 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) Wójt Gminy Dmosin zaświadcza, iż zgodnie z uchwałą nr XXXVI/291/09 Rady Gminy Dmosin z dnia 07.12.2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 53, poz. 424 z dnia 23.02.2010 r.) zmienioną uchwałą nr XXVIII/179/21 Rady Gminy Dmosin z dnia 06.05.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2865 z dnia 22.06.2021 r.):

Działka nr 79, obręb OSINY PGR:

Przeznaczenie: **A.MN.1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (100%);
Granica obszaru chronionego krajobrazu "Mrogi i Mroźnicy" (100%);
Nieprzekraczalna linia zabudowy;

Ponadto zaświadcza się, że Rada Gminy Dmosin dla wskazanego obszaru, nie wyznaczyła w drodze uchwały, obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2018 poz. 1398).

Z up. WÓJTA
J. Wiśniewska
Iwona Wiśniewska
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej, Infrastruktury...
i Ochrony Środowiska
(podpis i pieczęć)

Zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154) za pozostałe zaświadczenia pobierana jest opłata skarbową w wysokości 17 zł.

STAROSTWO POWIATOWE
W BRZEZINACH
15-060 Brzeziny
pieczęć organu wydającego

Województwo: łódzkie
Powiat: brzeziński

Jednostka ewidencyjna: 1021032 - gm. Dmosin
Obręb: 26 - OSINY PGR

Nr kancelaryjny: BG.6621.2371.2025

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Nr jednostki rejestrowej: 6

Nr Księgi wieczystej: LD1B/00009772/8

Char.	Udział	Imię i nazwisko (nazwa)	Imiona rodziców	Adres
Wł.	1/6	ZAREBA EDYTA	ZBIGNIEW MARIA	OSINY 128 95-061 DMOSIN
Wł.	4/6	ROHATYŃSKA MARIA	IGNACY FELIKSA	OSINY 143 95-061 DMOSIN
Wł.	1/6	ROHATYŃSKI ANDRZEJ	ZBIGNIEW MARIA	OSINY 143 95-061 DMOSIN

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Obręb	Numer arkusza	Numer działki	Blizsze określenie położenia	Rodzaj użytków	Klasa	Powierzchnia				Dokument własności
						Użytków [ha]	[m ²]	Ogólna działki [ha]	[m ²]	
26	1	79		B		0	0914	0	0914	AN REP. A 1530/78 APD REP. A 2462/2023
Razem ogółem:						0	0914	0	0914	

Uwaga: Zmiana powierzchni działki wynika z modernizacji ewidencji gruntów i budynków przeprowadzonej w 2015 r. na podstawie operatu P.1021.2015.969

Skala 1:1000
MAPA



Sporządził: Marta Tomporek dnia 20.06.01.12

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Dnia: poniedziałek, 12 stycznia 2026

z up. STAROSTY

Marta Tomporek
podpis zatwierdzającego

Wydruk sporządził: Marta Tomporek



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1046921466



1	Okres ubezpieczenia: od 28.01.2026 r. do 27.01.2027 r.	
2	Ubezpieczający: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ Adres korespondencyjny: KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48692659548 REGION: 142081310
3	Ubezpieczony: ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ Adres siedziby: UL. KALISKA 42 m. 29, 99-400 ŁOWICZ E-mail: Nieustalony	Telefon: +48692659548 REGION: 142081310
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		75 000 EUR 75 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
5	Składka łączna: 317,18 PLN Składka została opłacona w całości.	
6	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
7	Postanowienia dodatkowe Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 6. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 8. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ W polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polska Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

DSP/P/1046921466/5436/c666ce9f-5e88-4eec-a798-4bd7dfd07fc9/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/24F11_01/20260120.1621/prodppu05-377001985.3/FILE/c666ce9f-5e88-4eec-a798-4bd7dfd07fc9

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48692659548

Dodatkowych informacji udzieli:

CUK UBEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. GRUDZIĄDZKA 107, 87-100 TORUŃ

Data zawarcia umowy: 20.01.2026 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.



Tomasz Skrzecz
Pieczeń i podpis ubezpieczającego

ENTRAZ TOMASZ SKRZECZ
Ubezpieczający

Tomasz Skrzecz
Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

CUK UBEZPIECZENIA
Poczta Elektroniczna
ul. 3 Maja 107, 87-100 TORUŃ
tel. 801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1046921466/5436/c666ce9f-5e88-4eec-a798-4bd7dfd07c9/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2