

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie istniejącym zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Gminnej 31, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie 0017 m. Tomaszów Mazowiecki jako działka nr ew. 246 o pow. 0,0596 ha, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej PT1T/00046946/6



OPRACOWAŁA:

mgr Dagmara Niżnikowska-Przedpeńska

Rzecznik majątkowy uprawnienia nr 7032

*Członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczników Wyceny Nieruchomości
Oddziału Regionalnego w Łodzi*



Gałków Duży, 11.07.2026 r.

NIERUCHOMOŚCI DNP**Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska**

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Lp.	Położenie nieruchomości	
1.	Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym, przeznaczona według uwarunkowań planistycznych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położona w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Gminnej 31, miasto Tomaszów Mazowiecki, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.
	Zakres wyceny	Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości gruntowej w stanie istniejącym zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym.
	Nr i powierzchnia działki:	246 o pow. 0,0596 ha
	Obręb ewidencyjny:	0017 m. Tomaszów Mazowiecki
2.	Cel wyceny	Dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
3.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	11.07.2026 r.
4.	Stan prawny	Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PT1T/00046946/6.
5.	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie istniejącym	688 000 zł Słownie złotych: sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy
6.	Autorka operatu szacunkowego	Dagmara Niżnikowska - Przedpeńska Rzeczoznawca majątkowy upr. nr 7032 Członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddziału Regionalnego w Łodzi
7.	Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznik Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT WYCENY	4
2.	ZAKRES WYCENY	4
3.	CEL WYCENY	4
4.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1.	PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
4.2.	PODSTAWY PRAWNE WYCENY	4
4.3.	PODSTAWY METODYCZNE WYCENY – ZASADY DOBREJ PRAKTYKI ZAWODOWEJ	4
4.4.	STATUS RZECZOZNAWCY I KONFLIKT INTERESÓW	4
4.5.	ŹRÓDŁA INFORMACJI DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY	4
5.	DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:	5
6.	OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
6.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	5
6.2.	STAN NA PODSTAWIE EWIDENCJI GRUNTÓW	6
6.3.	ANALIZA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI	6
6.4.	DANE DOTYCZĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	7
6.5.	DANE DOTYCZĄCE ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKOWYCH	7
6.6.	DANE DOTYCZĄCE UPROSZCZONEGO PLANU URZĄDZENIA LASU	7
6.7.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE	7
6.8.	LOKALIZACJA I STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI	8
6.9.	STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	12
6.9.1.	OPIS DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ	12
6.9.2.	OPIS OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	14
6.10.	NAJKORZYSTNIEJSZY SPOSÓB UŻYTKOWANIA	18
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	18
7.1.	CHARAKTERYSTYKA GMINY TOMASZÓW MAZOWIECKI	18
7.2.	RODZAJ, OBSZAR I OKRES BADANIA RYNKU	19
7.2.1.	WPROWADZENIE	19
7.2.2.	ANALIZA RYNKU DLA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH	19
8.	SPOSÓB WYCENY	22
8.1.	PODSTAWA WYCENY – RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	22
8.2.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	24
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ W STANIE ISTNIEJĄCYM	26
9.1.	WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH DO PRZEDMIOTU WYCENY	26
9.2.	OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG ODDZIAŁYWANIA	27
9.3.	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ I NIERUCHOMOŚCI O CENIE TRANSAKCYJNEJ MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ W ASPEKcie PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH	29
9.4.	OBLICZENIE POSZCZEGÓLNYCH WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	30
9.5.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ WARTOŚĆ RYNKOWĄ OBLICZONO JAKO KOREKTĘ CENY ŚREDNIEJ ZGODNIE Z PONIŻSZĄ FORMUŁĄ:	30
10.	PODSUMOWANIE, USTALENIA KOŃCOWE I UZASADNIENIE WYNIKU	31
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32
12.	ZAŁĄCZNIKI	33

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym, przeznaczona według uwarunkowań planistycznych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położona w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Gminnej 31, miasto Tomaszów Mazowiecki, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.
Jednostka ewidencyjna	Tomaszów Mazowiecki – obszar miejski
Obręb	0017 m. Tomaszów Mazowiecki
Numer działki i powierzchnia	246 o pow. 0,0596 ha
Stan prawny	Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PT1T/00046946/6.

2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości gruntowej w stanie istniejącym zabudowanej.

3. Cel wyceny

Dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie od Przemysława Furmanka – syndyka masy upadłości Szymona Kozarka z dnia 10 czerwca 2026 r., na sporządzenie operatu szacunkowego dla przedmiotowej nieruchomości. Autorem operatu szacunkowego jest Dagmara Niżnikowska-Przedpełska – rzeczoznawca majątkowy, reprezentująca firmę Nieruchomości DNP Dagmara Niżnikowska-Przedpełska, NIP 8331318065, REGON 369439862, 95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48.

4.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 399);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

4.3. Podstawy metodyczne wyceny – zasady dobrej praktyki zawodowej

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

4.4. Status rzeczoznawcy i konflikt interesów

Niniejsze opracowanie przygotował rzeczoznawca majątkowy Dagmara Niżnikowska - Przedpełska posiadający numer uprawnień nr 7032. Rzeczoznawca majątkowy potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny, oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny. Rzeczoznawca majątkowy potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny.

4.5. Źródła informacji dotyczące przedmiotu wyceny

- księga wieczysta nieruchomości gruntowej PT1T/00046946/6,
- rejestr gruntów,
- mapa ewidencyjna,

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

- mapa zasadnicza,
- informacje uzyskane o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości,
- uwarunkowania planistyczne terenu,
- oględziny nieruchomości wraz z inwentaryzacją pomieszczeń,
- dokumentacja fotograficzna wykonana podczas oględzin.

5. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego:

- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 11.07.2026 r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości – 10.07.2026 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości – 10.07.2026 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego – 11.07.2026 r.

6. Opis stanu przedmiotu wyceny

Zgodnie z art. 4 ust. 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

6.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej jest uregulowany. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Nr PT1T/00046946/6 przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości zbadano aktualną treść ww. księgi wieczystej udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl.

Poniżej przedstawiono istotną treść zapisu księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, której wydruk stanowi załącznik nr 1 do operatu szacunkowego.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI						
Działki ewidencyjne						
Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Numer działki			246		1	
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)		Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, TOMASZÓW MAZOWIECKI		
Ulica			GMINNA 31			
Sposób korzystania			ZABUDOWANA DZIAŁKA ZIEMI			
						Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			596,00 M2		1	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ						
BRAK WPISÓW						
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ						
Właściciele						
Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki. PESEL)			JUSTYNA BARBARA KOZAREK, JÓZEF, DANUTA, 85041308405			

NIERUCHOMOŚCI DNP**Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska**

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SZYMON RAFAŁ KOZAREK, WACŁAW, MIROŚŁAWA, 85012420512				
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
BRAK WPISÓW					
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
BRAK WPISÓW					

6.2. Stan na podstawie ewidencji gruntów

Dane ustalono w oparciu o wypis z rejestru gruntów z dnia 13 maja 2026 r. na podstawie danych zgromadzonych w rejestrze ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę Tomaszowskiego.

Stan na podstawie ewidencji gruntów**Działki ewidencyjne**

Województwo	Łódzkie
Powiat	tomaszowski
Obręb ewidencyjny	0017 m. Tomaszów Mazowiecki
Jednostka ewidencyjna	101601_1 Tomaszów Mazowiecki miasto
Nr działki, powierzchnia, opis użytku	246 o pow. 0,0596 ha B – tereny mieszkaniowe o pow. 0,0596 ha
Nr KW lub inny dokument własności	PT1T/00046946/6
Charakter stanu władania Podmiot ewidencyjny i udział	Współwłasność łączna, majątkowa małżeńska (udział 1/1): Justyna Barbara Kozarek Szymon Rafał Kozarek

Budynek mieszkalny

Województwo	Łódzkie
Powiat	tomaszowski
Obręb ewidencyjny	0017 m. Tomaszów Mazowiecki
Jednostka ewidencyjna	101601_1 Tomaszów Mazowiecki – obszar miejski
Nr ewid. bud.	110
Adres budynku	Gminna 31, Tomaszów Mazowiecki
Rodzaj wg KŚT	Budynki mieszkalne
Kondyg. n/p	1/0
Pow. zabudowy [m ²]	109

Budynek niemieszkalny

Województwo	Łódzkie
Powiat	tomaszowski
Obręb ewidencyjny	0017 m. Tomaszów Mazowiecki
Jednostka ewidencyjna	101601_1 Tomaszów Mazowiecki – obszar miejski
Nr ewid. bud.	111
Adres budynku	Gminna 31, Tomaszów Mazowiecki
Rodzaj wg KŚT	Budynki niemieszkalne
Kondyg. n/p	1/0
Pow. zabudowy [m ²]	41

6.3. Analiza stanu prawnego nieruchomości

Istnieje zgodność pomiędzy ewidencją gruntów a stanem prawnym ujawnionym w treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej nr PT1T/00046946/6 w zakresie wpisu współwłaścicieli oraz oznaczenia nieruchomości. W dziale III oraz IV księgi wieczystej brak wpisów.

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Rzecznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na ograniczone prawa rzeczowe inne do nieruchomości niż ujawnione w księdze wieczystej. Wycena została sporządzona przy założeniu, że tego typu ograniczenia nie występują.

Nieruchomość nie jest obciążona innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz nie jest obciążona prawami obligacyjnymi.

6.4. Dane dotyczące ochrony konserwatorskiej

Teren, na którym znajduje się nieruchomość nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

Rzecznawca majątkowy nie jest w posiadaniu informacji, które wskazywałyby, że teren inwestycji wpisany jest do rejestru zabytków.

Rzecznawca majątkowy nie jest w posiadaniu informacji, które wskazywałyby, że obiekt budowlany wpisany jest do krajowej, wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

6.5. Dane dotyczące zagrożeń środowiskowych

W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia.

W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na obszarze zagrożeń powodziowych.

W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach osuwiskowych.

W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach szkód górniczych.

6.6. Dane dotyczące uproszczonego planu urządzenia lasu

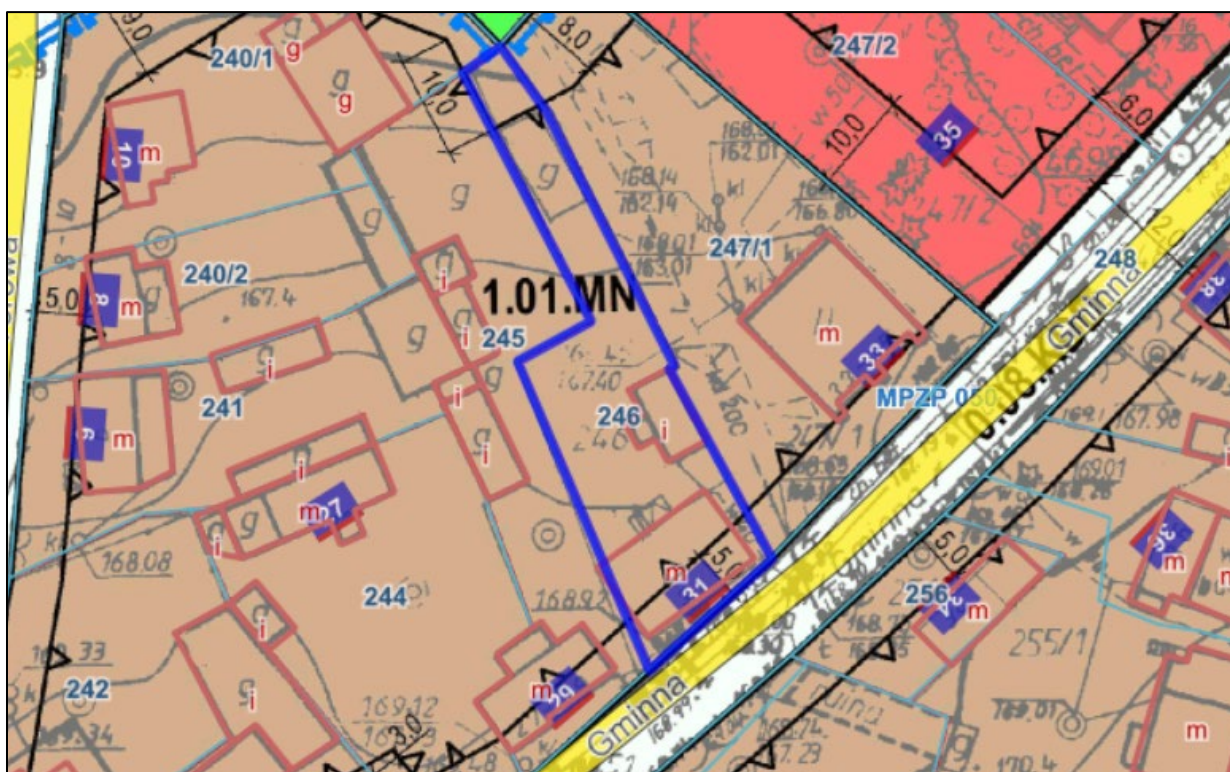
Nieruchomość nie jest objęta Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu ani Inwentaryzacją Stanu Lasu.

6.7. Uwarunkowania planistyczne

Dla przedmiotowej nieruchomości uwarunkowania planistyczne terenu obowiązują na podstawie aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/71/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicą Opoczyńską, a terenami kolejowymi (publikacja: Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z dnia 10 czerwca 2015 r. poz. 2377).

Zgodnie z ustaleniami ww. planu szacowana nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 1.01.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość użytkowana jest zgodnie z uwarunkowaniami planistycznymi.

Poniżej poglądowo przedstawiono część graficzną ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla szacowanej nieruchomości.



Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_Tomaszów_Mazowiecki

6.8. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centralnej części Polski, w województwie łódzkim, w powiecie tomaszowskim, na terenie miasta Tomaszów Mazowiecki przy ul. Gminnej 31.

Tomaszów Mazowiecki jest miastem na prawach powiatu, pełni ważne funkcje związane z obsługą administracyjną mieszkańców miasta i powiatu. Na terenie miasta znajdują się siedziby władz samorządowych oraz instytucji ważnych dla rozwoju społeczno – gospodarczego. Dużą zaletą miasta jest korzystna lokalizacja w układzie komunikacyjnym kraju. Miasto położone jest niedaleko Łodzi, przy drodze ekspresowej S8 Warszawa-Wrocław. Przez Tomaszów Mazowiecki przebiega także droga krajowa nr 48 i droga wojewódzka nr 713. Łączność z województwem zapewniają ww. wskazane drogi, a połączenia lokalne – sieć dróg powiatowych i gminnych. Tomaszów posiada również połączenia kolejowe na liniach Koluszki – Skarżysko-Kamienna i Koluszki - Radom.

Tomaszów Mazowiecki usytuowany jest ok. 55 km od centrum miasta Łódź, 113 km od Warszawy oraz 188 km od Katowic. Powierzchnia miasta (stanowiącego jednocześnie granicę gminy miejskiej) wynosi 41,3 km². Tomaszów Mazowiecki to istotny ośrodek przemysłowy, usługowy i turystyczny w regionie, pełniący funkcję lokalnego centrum administracyjno-gospodarczego.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (Banku Danych Lokalnych) na 2025 rok, liczba ludności miasta Tomaszów Mazowiecki (stanowiącego samodzielną gminę miejską) wynosiła ponad 56 000 osób (dokładnie ok. 56 055). Z kolei odrębną administracyjnie gminę wiejską Tomaszów Mazowiecki, która otacza miasto, zamieszkuje około 11 500 osób (dokładnie ok. 11 502). Obie jednostki łącznie skupiają tym samym ponad 67,5 tys.

Rzecznik Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

mieszkańców. Miasto Tomaszów Mazowiecki jest zdecydowanie największą gminą powiatu tomaszowskiego pod względem liczby ludności, pełniąc funkcję jego głównego ośrodka gospodarczego i administracyjnego.

Lokalizacja szczegółowa

W najbliższym otoczeniu przedmiotu wyceny występują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny komunikacyjne.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowane i tereny komunikacyjne.

W otoczeniu dominują tereny dobrze zagospodarowane, tworzone głównie przez osiedla mieszkaniowe. W ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeważają budynki mieszkalne o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych.

Szersze otoczenie obejmuje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny łąk i zieleni naturalnej, lasów, tereny rozmieszczenia obiektów

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majtkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m², infrastruktury technicznej, tereny zabudowy techniczno-produkcyjno-usługowej oraz tereny komunikacyjne.

Dostęp do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej gminnej – ulicy Gminnej bezpośredni. Aktualnie zarządcą drogi jest Prezydent Miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Droga publiczna usytuowana jest na działce ewidencyjnej nr 246. Droga publiczna w bardzo dobrym stanie technicznym – nawierzchnia asfaltowa. Przy nieruchomości chodnik uliczny wyłożony płytami chodnikowymi.

Dostępność komunikacyjna

Dobra dostępność komunikacyjna zapewniona poprzez węzeł drogowy i kolejowy.

Odległość od głównych szlaków komunikacyjnych:

ok. 400 m – DW713

ok. 6 km – DK48

ok. 8 km – S8

ok. 12 km – DW726

ok. 13 km – DW715

ok. 23 km – DK716

ok. 34 km – wjazd na autostradę A1

Odległość od centrum miejscowości:

ok. 4,5 km – Tomaszów Mazowiecki

ok. 8 km – Spała

ok. 13 km – Inowłódz

ok. 19 km – Wolbórz

ok. 24 km – Opoczno

ok. 33 km – Piotrków Trybunalski

ok. 60 km – Łódź

ok. 118 km – Warszawa

Komunikacja:

ok. 140 m – przystanek autobusowy

ok. 300 m – stacja kolejowa Tomaszów Mazowiecki Białobrzegi (dojazd do: Bydgoszcz Główna, Drzewica, Kielce Główny, Koluszki, Końskie, Kraków Główny, Lublin Główny, Łódź Fabryczna, Poznań Główny, Radom Główny, Skarżysko-Kamienna, Spała, Szczecin Główny, Zakopane).

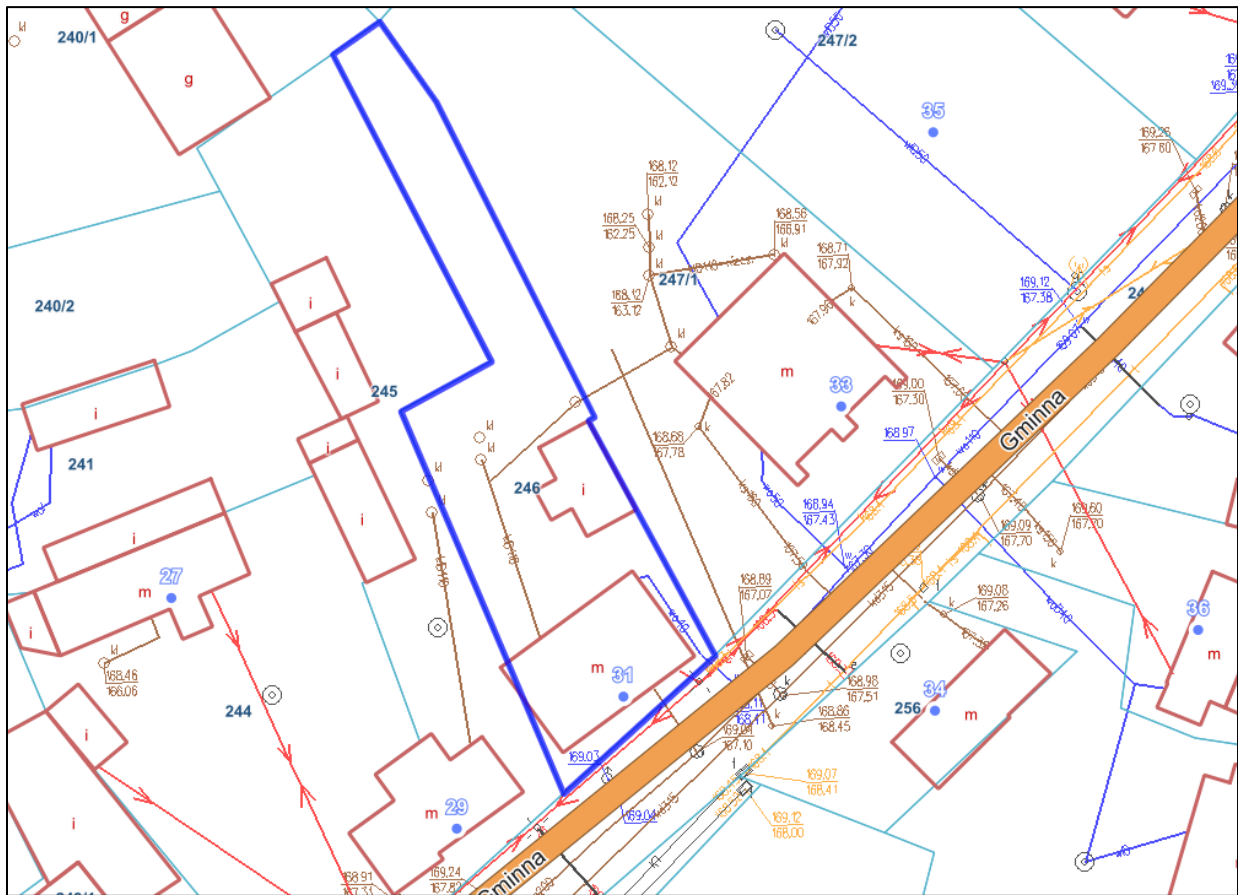
Urządzenia infrastruktury technicznej dostępne w drodze gminnej – ul. Gminna:

- sieć wodociągowa,
- sieć energetyczna,
- sieć kanalizacyjna,
- sieć telekomunikacyjna.

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl



Źródło: <https://polska.e-mapa.net>

Czynniki środowiskowe

Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe (zieleni, hałas itp.) – bardzo dobre. W bliskim i dalszym sąsiedztwie brak jest obiektów uciążliwych.

Dostęp do infrastruktury usługowo – handlowej i użyteczności publicznej

Odległość od podstawowych punktów handlowo – usługowych wynosi ok. 850 m

Sklepy:

- ok. 850 m – stacja paliw POL-EKO
- ok. 1,5 km – supermarket Dino
- ok. 2 km – sklep spożywczy Krokodylek
- ok. 2,5 km – sklep dyskontowy Biedronka
- ok. 3,5 km – sklep ogrodniczy Raja

Usługi zdrowia:

- ok. 550 m – przychodnia lekarska
- ok. 3 km – apteka

Urzędy i instytucje użytku publicznego:

- ok. 2,6 km – Poczta Polska
- ok. 4,4 km – Urząd Miejski w Tomaszowie Mazowieckim
- ok. 4,5 km – Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznik Majtkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Edukacja:

ok. 300 m – Szkoła Podstawowa nr 6 w Tomaszowie Mazowieckim

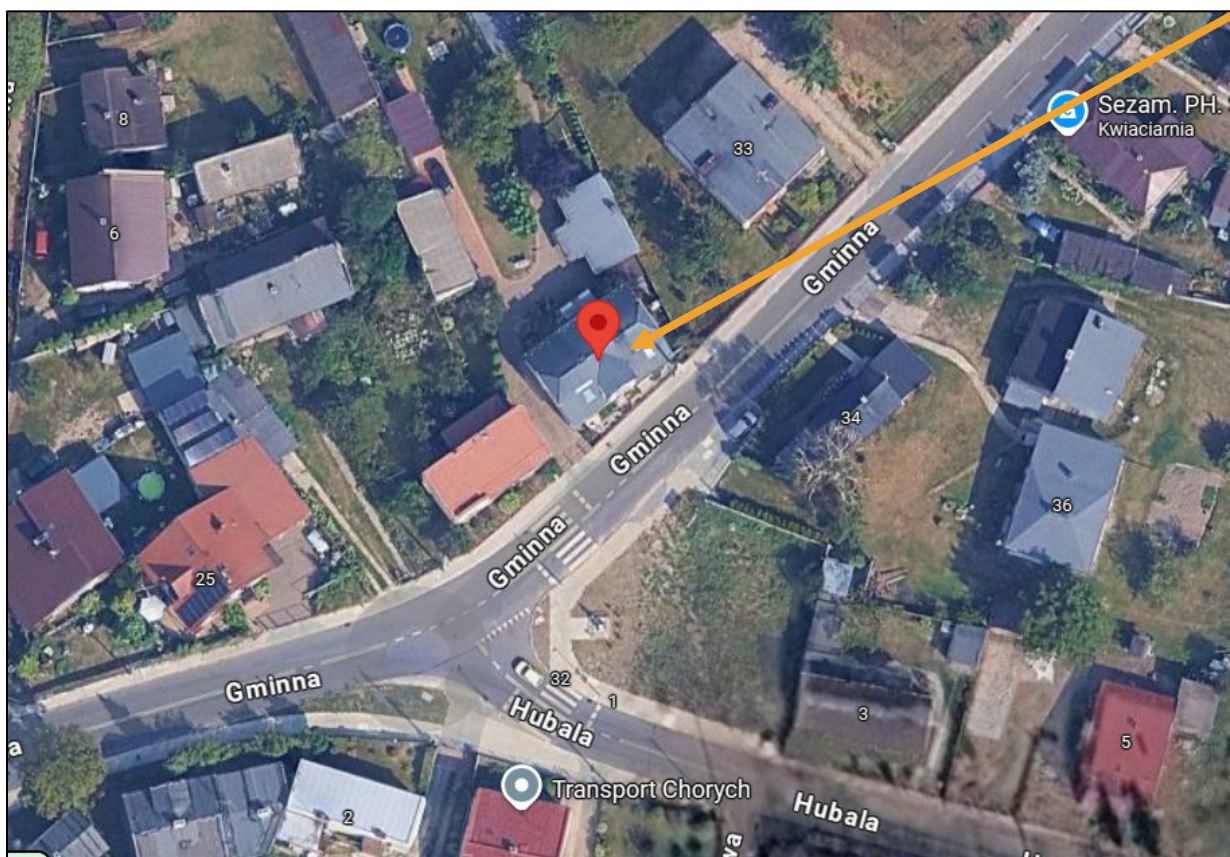
ok. 750 m – Przedszkole nr 10 w Tomaszowie Mazowieckim

ok. 3,5 km – Liceum Ogólnokształcące nr II im. S. Żeromskiego w Tomaszowie Mazowieckim

ok. 4 km – Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 8 (Nadrzeczna) w Tomaszowie Mazowieckim

Lokalizację szczegółową oceniono jako dobrą ze względu na:

- położenie w sąsiedztwie i otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dalszą odległość od infrastruktury handlowo – usługowej i użyteczności publicznej,
- dobrą dostępność komunikacyjną - połączenie komunikacyjne zapewnione poprzez węzeł drogowy i kolejowy,
- dalszą odległość od centrum miasta Tomaszów Mazowiecki.



Lokalizacja szczegółowa przedmiotu wyceny na mapie pobranej z <https://www.google.com/maps>

6.9. Stan zagospodarowania i stan techniczno – użytkowy nieruchomości

6.9.1. Opis działki ewidencyjnej

Szacowana nieruchomość składa się z jednej działki nr ew. 246. Działka posiada nieregularny, silnie wydłużony i stosunkowo wąski kształt, zbliżony do wieloboku o łamanych granicach bocznych i zmiennej szerokości. W części środkowej występuje wyraźne przewężenie oraz załamanie granicy, natomiast część frontowa, przylegająca do ul. Gminnej, jest szersza. Taki kształt może w pewnym stopniu ograniczać swobodę zagospodarowania terenu, szczególnie w zakresie rozmieszczenia dodatkowej zabudowy i urządzeń towarzyszących.

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek niemieszkalny (gospodarczy) jak i niezwiązana trwale z gruntem wiata. Opis obiektu budowlanego w pkt 6.9.2.

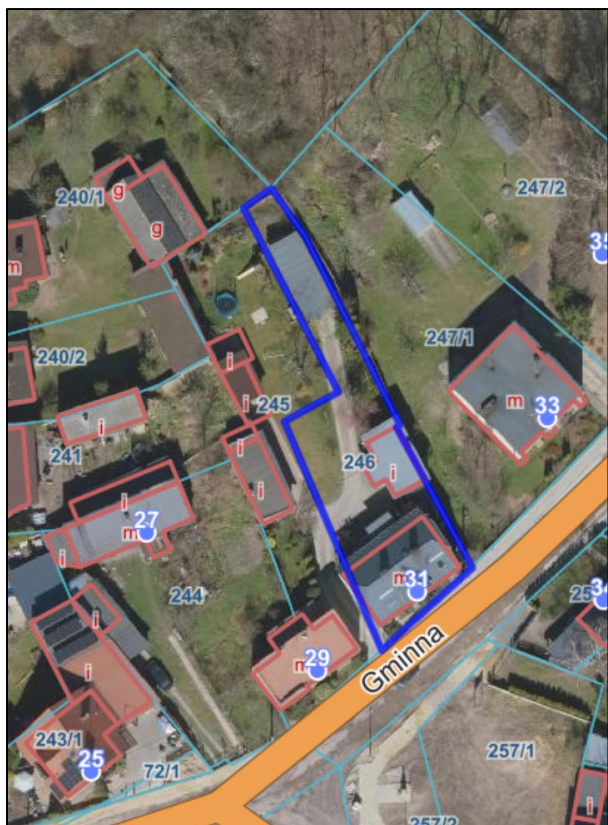
Teren działki jest nachylony w głąb nieruchomości od strony ulicy Gminnej. Od frontu nieruchomość ogrodzona płotem z paneli stalowych na podmurówce. Ogrodzenie z pozostałych stron wykonane z prefabrykowanych elementów betonowych.

Dojście do budynku, strefa wejściowa oraz podjazd są znacznie ograniczone z uwagi na kształt działki. Aktualnie wjazd jak i wejście na teren działki odbywa się poprzez nieformalną zgodę z nieruchomości sąsiedniej – działki nr 245. Ponadto nieznaczna część budynku mieszkalnego usytuowana jest na sąsiedniej nieruchomości – działce nr 245, przez którą odbywa się umowny wjazd i wejście na szacowaną nieruchomość.

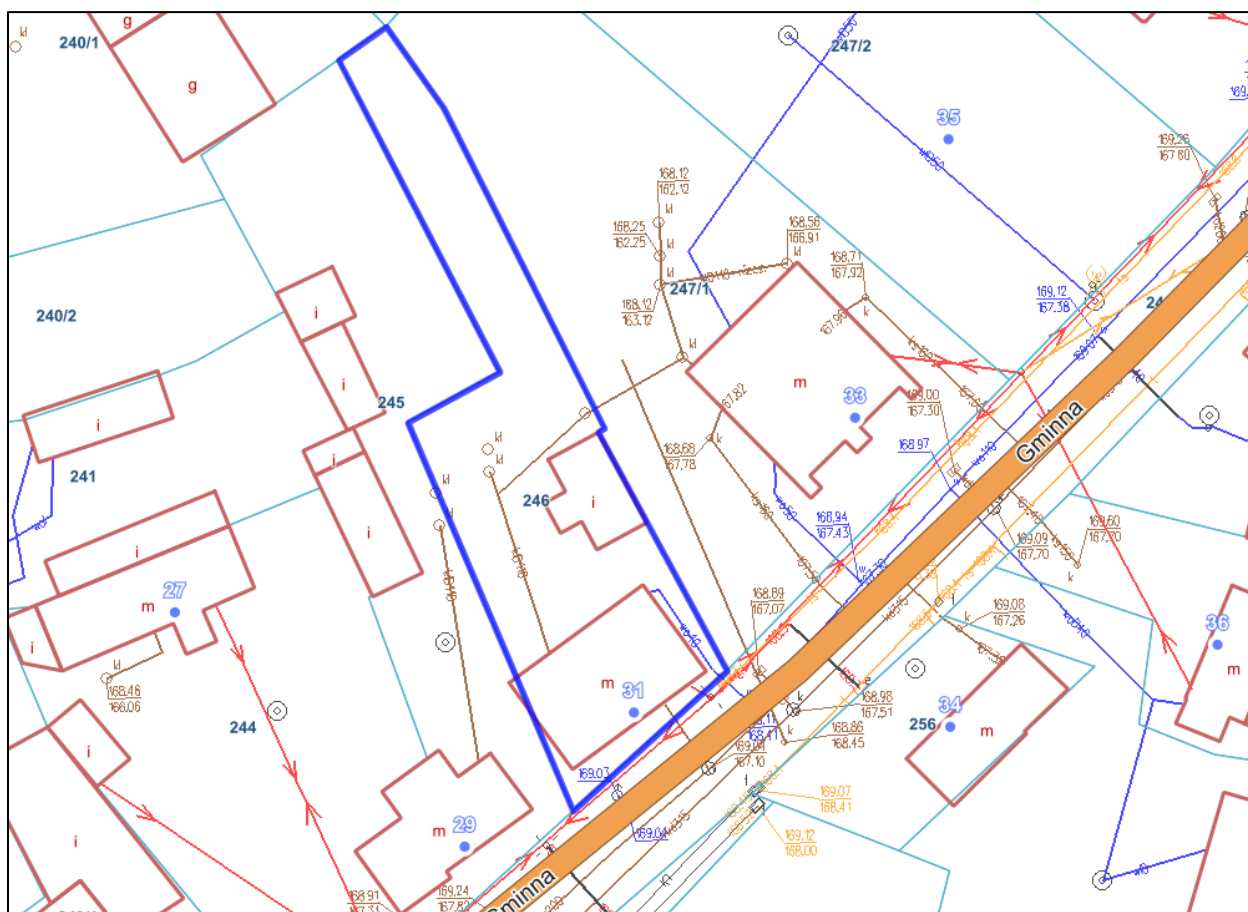
Cześć terenu przy budynku mieszkalnym jednorodzinny oraz przy budynku gospodarczym zostały utwardzone kostką betonową. W pasie frontowym usytuowana jest rabata z nasadzeniami krzewów ozdobnych. Pozostała, nieutwardzona część terenu za budynkiem mieszkalnym pełni funkcję nieurządzonego ogrodu i jest porośnięta trawnikiem, wysokimi tujami wzdłuż bocznych granic oraz dojrzałymi drzewami liściastymi i iglastymi. W tylnej części usytuowany jest wolnostojący garaż blaszany (niezwiązany trwale z gruntem). Ogólny stan zagospodarowania posesji oceniono jako średni. W głębi posesji, bezpośrednio przy utwardzonym podjeździe, usytuowany jest budynek gospodarczy o nieregularnej bryle.

Do działki zostały doprowadzone urządzenia infrastruktury technicznej w postaci wody, energii elektrycznej i kanalizacji.

Kształt nieruchomości obrazuje poniższa mapa. Stan zagospodarowania został uwidoczniony na dokumentacji fotograficznej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.



Źródło: <https://polska.e-mapa.net>



Źródło: <https://polska.e-mapa.net>



Źródło: Nieruchomości DNP

6.9.2. Opis obiektów budowlanych

Aktualnie, na dzień oględzin, szacowana nieruchomość jest zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym – parterowym z poddaszem użytkowym i podpiwniczeniem oraz wolnostojącym,

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

murowanym, niepodpiwniczonym budynkiem niemieszkalnym (gospodarczym) i nie związaną trwale z gruntem wiatą.

Zgodnie z oświadczeniem współwłaściciela nieruchomości, obiekty zostały zrealizowane, na podstawie dokumentacji architektoniczno – budowlanej, w 1955 roku. Budynek mieszkalny został rozbudowany o poddasze użytkowe około 20 lat temu. Z uwagi na upływ czasu, współwłaściciele nieruchomości nie posiadają jakiegokolwiek dokumentacji z okresu realizacji obiektów jak i nadbudowy.

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY

Ogólna charakterystyka budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy, podpiwniczony z poddaszem użytkowym, został zrealizowany w konstrukcji tradycyjnej, głównie drewnianej.

Parametry techniczne budynku mieszkalnego

Zakończenie budowy: 1955 r.

Powierzchnia zabudowy: 109 m² według ewidencji gruntów i budynków.

Powierzchnia użytkowa: 151,12 m² bez piwnic. Wys. pomieszczeń poddasza 2,58 m.

Liczba kondygnacji n/p: 1/0.

Konstrukcja:

Przedmiotowy budynek wzniesiony jest w konstrukcji drewnianej.

Ławy fundamentowe: wykonane z kamienia

Ściany piwnic: z cegły pełnej

Ściany zewnętrzne parteru i poddasza: drewniane

Strop: drewniany

Schody wewnętrzne: drewniane

Schody zewnętrzne: żelbetowe

Zewnętrzne schody prowadzące do piwnicy: wyłożone płytkami. Okładzina schodów znajduje się w złym stanie technicznym – widoczne są liczne spękania, odspojenia oraz znaczne ubytki płytek, odsłaniające surowy beton

Dach: wielospadowy o konstrukcji drewnianej na pełnym deskowaniu, pokryty papą i blachodachówką, ocieplony wełną mineralną.

Kominy: z cegły pełnej, otynkowany, obłożony blachą.

Wykończenie zewnętrzne budynku:

Elewacje: otynkowane, ocieplone styropianem i wykończona tynkiem strukturalnym. Na elewacji widoczne są liczne, punktowe jaśniejsze przebarwienia, najprawdopodobniej odpowiadające miejscom mocowania warstwy termoizolacyjnej za pomocą łączników mechanicznych. Niejednolita kolorystyka powierzchni wskazuje na niedostateczne wykończenie lub miejscowe zużycie warstwy elewacyjnej, wymagające odświeżenia bądź ponownego malowania.

Stolarka okienna: głównie PCV stan dobry, w kuchni okno drewniane.

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne (wejściowe) drewniane, częściowo przeszklone (z ozdobnymi, asymetrycznymi szybami). Nad ościeżnicą drzwi wejściowych znajduje się doświetlenie wykonane z luksferów.

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majtkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Obróbki blacharskie: wykonane z blachy stan dobry

Wykończenie wewnętrzne budynku:

Budynek aktualnie na dzień przeprowadzenia oględzin w dobrym stanie technicznym.

Parter:

Ściany – w pokojach gładzie gipsowe pomalowane farbą emulsyjną; w holu oraz częściowo w jadalni i salonie kamień dekoracyjny; w kuchni częściowo glazura, natomiast w całej łazience glazura.

Podłogi – w holu, korytarzu, kuchni, salonie – panele, w łazience – terakota

Poddasze:

Ściany - w pokojach gładzie gipsowe –pomalowane farbą emulsyjną

Podłogi - panele

Urządzenia infrastruktury technicznej dostępne w budynku:

W budynku podłączone są urządzenia infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej. Odpływ nieczystości do kanalizacji miejskiej. Ogrzewanie budynku centralne – kocioł na ekogroszek, umieszczony w kotłowni w piwnicy. W pomieszczeniach zamontowane grzejniki panelowe Purmo.

Wykaz pomieszczeń wraz z powierzchnią użytkową wyrażoną w m².

Do oszacowania wartości rynkowej przyjęto powierzchnię użytkową z obmiaru wykonanego podczas oględzin nieruchomości przy zastosowaniu normy PN-ISO 9836:1997, która potwierdziła wskazaną powierzchnię użytkową w zakresie kondygnacji parteru.

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Kondygnacja
1.1	hol z kuchnią	21,9	parter
1.2	salon z jadalnią	31,98	
1.3	pokój dziecienny	12,99	
1.4	korytarz	2,64	
1.5	sypialnia z garderobą	13,3	
1.6	łazienka	12,19	
Pow. użytkowa:		95,00	
2.1	pokój	18,51	poddasze
2.2	korytarz	10,93	
2.3	pokój	10,62	
2.4	pokój	16,06	
Pow. użytkowa:		56,12	
Pow. użytkowa: suma		151,12	

BUDYNEK GOSPODARCZY

Ogólna charakterystyka budynku niemieszkalnego

Budynek niemieszkalny parterowy, niepodpiwniczony, został zrealizowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej.

Parametry techniczne budynku niemieszkalnego

Zakończenie budowy: 1955 r.

Powierzchnia zabudowy: 41 m² według ewidencji gruntów i budynków.

Liczba kondygnacji n/p: 1/0.

Konstrukcja:

Przedmiotowy budynek wzniesiony jest w konstrukcji murowanej.

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Ławy fundamentowe: wykonane z kamienia.

Ściany zewnętrzne: murowane z pustaka.

Strop: drewniany.

Dach: jednospadowy o konstrukcji drewnianej na pełnym deskowaniu, pokryty blachą.

Komin: z cegły pełnej, otynkowany, obłożony blachą.

Wykończenie zewnętrzne budynku:

Elewacje: otynkowana, ocieplona styropianem

Stolarka okienna: PCV stan dobry.

Stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne (wejściowe) z płyty MDF.

Obróbki blacharskie: wykonane z blachy.

Wykończenie wewnętrzne budynku:

Budynek aktualnie na dzień przeprowadzenia oględzin w dobrym stanie technicznym.

Parter:

Ściany – w pokojach tynk cementowy pomalowany farbą emulsyjną.

Podłogi – panele, w części socjalnej terakota.

Urządzenia infrastruktury technicznej dostępne w budynku:

W budynku podłączone są urządzenia infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej, wody i kanalizacji.

Odpływ nieczystości do kanalizacji miejskiej.

Stan techniczny obiektu:

Zużycie techniczne budynku – wynikające z wieku, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa, sposobu użytkowania, warunków eksploatacji i prowadzonej gospodarki remontowej – zgodnie z „Zasadami ustalania zużycia obiektów budowlanych” dla stanów:

- bardzo dobry Sz = 0-15% - elementy budynku są bardzo dobrze utrzymane i nie wykazują zużycia i uszkodzeń,
- dobry Sz = 16 – 30% - elementy budynku utrzymane są dobrze. Celowy jest niewielki remont bieżący polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji elementów budynku,
- dostateczny Sz = 31-50% - w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont,
- do remontu kapitalnego – Sz = 51-70% - w elementach budynku występują uszkodzenia i ubytki kwalifikujące je do wykonania remontu kapitalnego,
- do rozbiórki Sz > 70% - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia,

oraz na podstawie przeprowadzonych oględzin nieruchomości, określa się na poziomie wynoszącym 30 %, elementy budynku są w stanie dobrym. Zużycie budynku określono na podstawie przeprowadzonych oględzin nieruchomości i obejmuje ono: zużycie techniczne na poziomie 30 %. Zużycie środowiskowe i funkcjonalne nie występuje.

6.10. Najkorzystniejszy sposób użytkowania

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania. Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania nieruchomości jako nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest zarazem najkorzystniejszym i zgodnym z przepisami prawa miejscowego.

7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

7.1. Charakterystyka Gminy Tomaszów Mazowiecki

Gmina Tomaszów Mazowiecki jest gminą wiejską położoną we wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie tomaszowskim. Siedziba władz gminy znajduje się w Tomaszowie Mazowieckim, stanowiącym odrębną gminę miejską. Gmina graniczy z miastem Tomaszów Mazowiecki oraz z gminami: Lubochnia, Inowłódz, Wolbórz, Ujazd, Sulejów, Mniszków i Sławno. Jej powierzchnia wynosi około 151 km², a podział administracyjny obejmuje 24 sołectwa. Według danych publikowanych przez gminę jej obszar zamieszkuje ponad 11,3 tys. osób.

Gmina ma charakter rolniczo-przemysłowy, przy czym tereny położone w rejonie Zalewu Sulejowskiego pełnią również funkcję turystyczną, rekreacyjną i letniskową. Znaczną część jej obszaru zajmują lasy i użytki rolne. Lesistość gminy wynosi około 43,9%, natomiast użytki rolne obejmują około 45% powierzchni. Północno-wschodnia część gminy znajduje się w granicach Spalskiego Parku Krajobrazowego, a część południowa – Sulejowskiego Parku Krajobrazowego. Na jej obszarze występują również tereny objęte ochroną w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu Piliczańsko-Radomszczańskiego. Walory przyrodnicze, sąsiedztwo Zalewu Sulejowskiego oraz doliny Pilicy sprzyjają rozwojowi turystyki, rekreacji i budownictwa letniskowego.

Gmina posiada korzystne położenie komunikacyjne. Przez jej obszar przebiega droga ekspresowa S8, zapewniająca dogodne połączenia w kierunku Warszawy, Łodzi i Wrocławia, a także droga wojewódzka nr 713 prowadząca z Łodzi przez Tomaszów Mazowiecki w kierunku Opoczna i Żarnowa. W pobliżu północnej granicy gminy przebiega droga krajowa nr 48, natomiast uzupełnieniem układu komunikacyjnego jest linia kolejowa relacji Tomaszów Mazowiecki–Skarżysko-Kamienna. Bliskość Tomaszowa Mazowieckiego, Piotrkowa Trybunalskiego, Łodzi oraz ponadlokalnych tras komunikacyjnych wpływa korzystnie na dostępność gminy i jej atrakcyjność inwestycyjną.

Na terenie gminy rozwija się przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, zagrodowa, usługowa, produkcyjna oraz rekreacyjna. Rozwój funkcji mieszkaniowej jest szczególnie widoczny w miejscowościach położonych w sąsiedztwie Tomaszowa Mazowieckiego oraz Zalewu Sulejowskiego. Gmina

posiada rozwiniętą sieć wodociągową, elektroenergetyczną i drogową, natomiast stopień wyposażenia poszczególnych miejscowości w sieć kanalizacyjną i gazową pozostaje zróżnicowany. Obsługę komunikacyjną części miejscowości zapewnia również komunikacja miejska organizowana przez MKZ w Tomaszowie Mazowieckim.

Na obszarze gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące wybrane miejscowości i tereny inwestycyjne. W 2024 r. przystąpiono również do sporządzenia planu ogólnego gminy. Dostępność terenów przeznaczonych pod zabudowę, sąsiedztwo miasta Tomaszów Mazowiecki, walory przyrodnicze oraz dobre powiązania komunikacyjne sprzyjają dalszemu rozwojowi budownictwa mieszkaniowego, działalności gospodarczej i funkcji turystyczno-rekreacyjnej.

7.2. Rodzaj, obszar i okres badania rynku

Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności rodzaj, obszar i okres badania rynku, informacje o popycie i podaży oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Na potrzeby określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, analizą objęto transakcje dla innych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

W świetle powyższych ustaleń na potrzeby wyceny określono:

- **rodzaj rynku** – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- **obszar rynku** – rynek lokalny obejmujący teren miasta Tomaszów Mazowiecki,
- **okres analizy cen transakcyjnych** – od lipca 2024 r. do lipca 2026 r.,
- **jednostka porównawcza** – jako jednostką porównawczą przyjęto 1 zł/m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

7.2.1. Wprowadzenie

Zgodnie z zakresem i celem wyceny przedstawionym przez Zlecających, niezbędne jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w jej stanie istniejącym na dzień przeprowadzenia oględzin, tj. zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą.

7.2.2. Analiza rynku dla nieruchomości gruntowych zabudowanych

Popyt i podaż nieruchomości gruntowych zabudowanych

Zgodnie z przeprowadzoną analizą rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do przedmiotu wyceny jest na terenie miasta Tomaszów Mazowiecki dobrze rozwinięty. Rocznie odnotowuje się na rynku lokalnym kilkadziesiąt transakcji sprzedaży z rynku wtórnego, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w bardzo dobrym, dobrym i średnim stanie technicznym. Na rynku lokalnym występują również transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych obiektami w stanie deweloperskim, które zostały odrzucone z analizy jako nieporównywalne z przedmiotem wyceny. Ze względu na stan techniczny obiektu budowlanego usytuowanego na szacowanej nieruchomości, do porównań przyjęto wyłącznie transakcje dla nieruchomości zabudowanych budynkami w bardzo dobrym, dobrym lub średnim stanie technicznym.

Najczęściej sprzedawany typ zabudowy

Najwięcej oferowanych do sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych na lokalnym rynku to budynki w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej mniejszej niż 160 m². Na rynku w mniejszej ilości występują transakcje dotyczące budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej. Budynki wolnostojące, o ciekawej formie, potencjalnie inwestycyjnym, wysokich walorach estetycznych, wykończone materiałami dobrej jakości charakteryzują się wyższymi cenami transakcyjnymi jak i jednostkowymi.

Najczęściej sprzedawana powierzchnia budynku

W badanym okresie przedmiotem obrotu na analizowanym rynku były głównie budynki mieszkalne jednorodzinne, których powierzchnia oscylowała w przedziale od około 82 m² do 223 m². Średnia powierzchnia użytkowa sprzedawanych na terenie obszaru objętego analizą budynków wynosiła 135,21 m².

Najczęściej sprzedawana powierzchnia gruntu

Przedmiotem obrotu były nieruchomości, których powierzchnia gruntu, zawierała się w przedziale od około 313 m² do 762 m².

Ceny transakcyjne i czynniki cenotwórcze

Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych są w dużej mierze uzależnione od lokalizacji, położenia, otoczenia. Czynnikiem determinującym cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest także ich powierzchnia użytkowa. Budynki o większych powierzchniach użytkowych charakteryzują się niższymi cenami za 1 m² powierzchni użytkowej. Ma to związek z wyższą ceną całkowitą uzyskiwaną za nieruchomości, koniecznością posiadania znacznie większego kapitału na zakup oraz kosztami eksploatacyjnymi w okresie użytkowania budynku. Preferowana powierzchnia użytkowa budynku wynosi do 160 m². Wpływ na cenę ma także stan zagospodarowania nieruchomości, występowanie zieleni oraz utwardzenie części terenu i ogrodzenie. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości zlokalizowane na terenach osiedli mieszkaniowych, blisko centrum miasta i terenów zielonych. Rozpiętość cen wynika z różnic, które występują w zakresie wyżej wskazanych cech fizycznych nieruchomości.

W trakcie analizy transakcji na wyżej określonym obszarze rynku nieruchomości wytypowano następujące cechy cenotwórcze, których charakterystyka przedstawia się następująco:

- lokalizacja szczegółowa – przy określaniu lokalizacji brano pod uwagę takie parametry jak: odległość od centrum i infrastruktury handlowo – usługowej i użyteczności publicznej, odległość od głównych szlaków komunikacyjnych, komunikacji miejskiej, stopień zurbanizowania i dostęp do terenów zielonych,
- powierzchnia użytkowa budynku – preferowana do 160 m²,
- stan techniczny budynku mieszkalnego – wyższe ceny uzyskują nieruchomości zabudowane budynkami o bardzo dobrym stanie technicznym, niższe uzyskują nieruchomości zabudowane obiektami w dobrym stanie technicznym, które przeznaczone są częściowo do remontu, modernizacji, najniższe ceny uzyskują nieruchomości w średnim stanie technicznym w całości przeznaczone do kapitalnego remontu,
- zagospodarowanie terenu – pozytywny wpływ na wartość rynkową ma również ogrodzenie terenu, utwardzenie części obszaru, jak i występowanie zieleni o charakterze ozdobnym, w ramach części terenu przeznaczonego na nieruchomości do rekreacji i wypoczynku. Nieruchomości zadbane, ładnie

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

zagospodarowane, np. ogrodzenie w bardzo dobrym stanie technicznym, nasadzenia roślinne – tzw. aranżacja zieleni, to wszystko powoduje, iż nieruchomości osiągają znacznie wyższe ceny niż nieruchomości słabo zagospodarowane,

- powierzchnia gruntu – analiza wykazała, że na badanej próbie transakcyjnej cecha nie wykazuje istotnego wpływu na poziom ceny jednostkowej nieruchomości. Współczynnik korelacji dla tej cechy wyniósł $r = 0,084$, a $r^2 = 0,007$, co wskazuje na brak istotnej zależności cenotwórczej. Cechy tej nie uwzględniono w dalszych obliczeniach, przyjmując jej wagę na poziomie 0%.

Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych w zależności od w/w cech dla nieruchomości oscylują na poziomie od ok. 3 614,73 zł/m² do 7 152,78 zł/m²

Trend zmiany cen

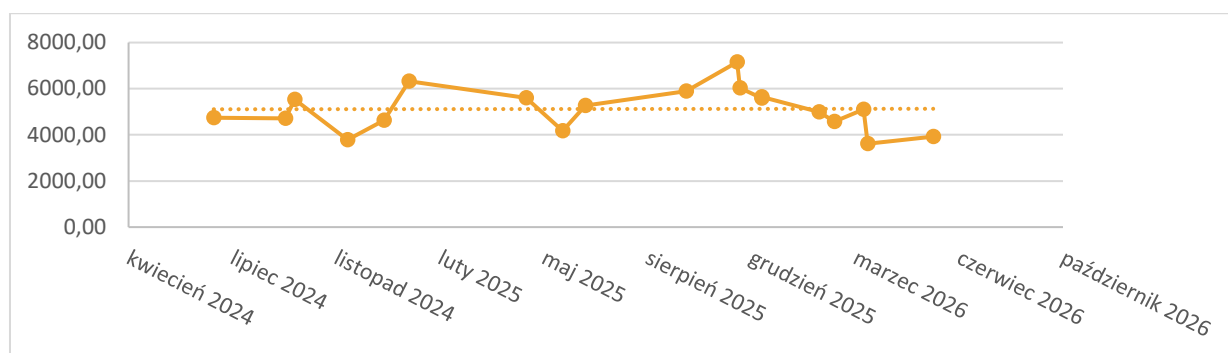
Opis sposobu obliczenia trendu – metoda regresji liniowej

Trend zmian cen został wyznaczony metodą regresji liniowej na podstawie zebranych danych o cenach jednostkowych nieruchomości z różnych dat transakcji. W analizie przyjęto, że ceny zmieniają się w sposób liniowy w czasie, czyli w stałym tempie.

Współczynnik kierunkowy prostej regresji określa średnie tempo wzrostu lub spadku cen w jednostce czasu (np. w ciągu dnia, miesiąca lub roku). Drugi współczynnik oznacza wartość początkową, czyli teoretyczną cenę w momencie rozpoczęcia okresu analizy.

Na podstawie tych parametrów obliczono trend procentowy w badanym okresie, a następnie przeliczono go do poziomu rocznego, miesięcznego i dziennego. Obliczenia wykonano w arkuszu kalkulacyjnym Excel.

Przeanalizowano dostępne transakcje rynkowe dotyczące nieruchomości o zbliżonych cechach. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że trend cenowy na rynku jest stabilny, a współczynnik trendu przyjęto na poziomie 1,00.



Obliczane trendy	
Roczny	0,21%
Miesięczny	0,03%
Dzienny	0,00%

Ekspozycja nieruchomości

Ekspozycja nieruchomości na rynku jest uzależniona od poziomu cech rynkowych jakie posiada dana nieruchomość, a także od tego czy dana nieruchomość posiada większy czy mniejszy potencjał inwestycyjny. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnymi obiektami, czas ekspozycji na rynku wynosi zwykle do 12 miesięcy.

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Nieruchomości przyjęte do porównań

Do analizy nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyselekcjonowano z analizy całej bazy danych 14 transakcji, gdzie przedmiotem obrotu były nieruchomości najbardziej podobne do obiektu wycenianego z rejonu porównywalnego, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości.

Lp.	Data zawarcia transakcji	Lokalizacja (miejscowość, gmina, powiat)		Cena transakcyjna	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena jednostkowa zł/m ² pu	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]		Stan techniczny budynku mieszkalnego	Zagospodarowanie nieruchomości
1.	02.06.2026	0025, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	średnia	500 000 zł	388,00	3 921,57	127,50	dobra	dobry	średnie
2.	31.03.2026	0024, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	średnia	805 000 zł	521,00	3 614,73 Cmin	222,70	średnia	średni	średnie
3.	27.02.2026	0010, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	600 000 zł	594,00	4 573,17	131,20	dobra	dobry	dobrze
4.	19.12.2025	0007, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	590 000 zł	523,00	5 587,12	105,60	dobra	dobry	dobrze
5.	19.12.2025	0010, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	840 000 zł	518,00	5 645,16	148,80	dobra	dobry	dobrze
6.	28.11.2025	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	628 000 zł	515,00	6 038,46	104,00	dobra	dobry	dobrze
7.	25.11.2025	0021, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	1 030 000 zł	579,00	7 152,78 Cmax	144,00	dobra	bardzo dobry	bardzo dobrze
8.	07.10.2025	0019, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	średnia	650 000 zł	609,00	5 887,68	110,40	dobra	dobry	bardzo dobrze
9.	13.01.2025	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	930 000 zł	532,00	6 317,93	147,20	dobra	dobry	dobrze
10.	20.12.2024	0021, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	dobra	650 000 zł	762,00	4 629,63	140,40	dobra	dobry	dobrze
11.	15.11.2024	0024, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	630 000 zł	627,00	3 786,06	166,40	średnia	dobry	dobrze
12.	25.09.2024	0011, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	700 000 zł	660,00	5 537,97	126,40	dobra	dobry	dobrze
13.	16.09.2024	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	388 900 zł	636,00	4 719,66	82,40	dobra	dobry	dobrze
14.	09.07.2024	0011, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	645 000 zł	313,00	4 742,65	136,00	dobra	dobry	dobrze

8. Sposób wyceny

8.1. Podstawa wyceny – rodzaj określonej wartości

Zakres wyceny obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie istniejącym jako zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą.

Wartość rynkową określono zgodnie z art. 150 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Interpretacja pojęć użytych w/w definicjach jest następująca:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” - to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

- Pojęcie „możliwa do uzyskania na rynku” - to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzecznawca nie może, zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

- Pojęcie „w dniu wyceny” stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania i jest zarazem najkorzystniejszym.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Zgodnie z treścią art. 152 ust.1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (ust. 1). Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich (ust. 2). Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Stosownie do treści art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, wyboru sposobu wyceny dla potrzeb określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości dokonano biorąc pod uwagę takie czynniki jak:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości wraz z funkcją ustaloną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych, lokalizacji i otoczeniu oraz stanie technicznym i zagospodarowaniu tych nieruchomości,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno – prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku nieruchomości, do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości w stanie istniejącym – nieruchomość gruntowa zabudowana zastosowano:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości nastąpi przy zastosowaniu:

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Podejście porównawcze

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny 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.

Jak stanowi § 4 rozporządzenia z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy stosowaniu **metody korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości według jej stanu istniejącego jak i dla potrzeb określenia wartości rynkowej gruntu, posłużono się **podejściem porównawczym** i **metodą korygowania ceny średniej** według następującej procedury:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

gdzie:

C_{sr} – cena średnia,

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych. Rzeczoznawca powinien każdorazowo dokonywać oceny wiarygodności cen zawartych w tych aktach, z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Uzasadnienie wyboru metodyki:

Zdecydowano się na zastosowanie w niniejszej wycenie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, ponieważ wycena dotyczy prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie istniejącym jako zabudowanej. Analiza rynku pozwoliła na wytypowanie kilkunastu nieruchomości gruntowych zabudowanych. Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

9. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie istniejącym

9.1. Wykaz nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

Z uwzględnieniem zasad poufności i ochrony danych osobowych poniższa tabela przedstawia bazę danych o transakcjach rynkowych dla nieruchomości podobnych do wycenianej, które stanowiły źródło informacji i zostały wykorzystane przy wycenie przedmiotowej nieruchomości.

Lp.	Data zawarcia transakcji	Lokalizacja (miejscowość, gmina, powiat)		Cena transakcyjna	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena jednostkowa zł/m ² pu	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]		Stan techniczny budynku mieszkalnego	Zagospodarowanie nieruchomości
1.	02.06.2026	0025, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	średnia	500 000 zł	388,00	3 921,57	127,50	dobra	dobry	średnie
2.	31.03.2026	0024, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	średnia	805 000 zł	521,00	3 614,73 C_{min}	222,70	średnia	średni	średnie
3.	27.02.2026	0010, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	600 000 zł	594,00	4 573,17	131,20	dobra	dobry	dobrze
4.	19.12.2025	0007, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	590 000 zł	523,00	5 587,12	105,60	dobra	dobry	dobrze
5.	19.12.2025	0010, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	840 000 zł	518,00	5 645,16	148,80	dobra	dobry	dobrze

NIERUCHOMOŚCI DNP**Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska**

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

6.	28.11.2025	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	628 000 zł	515,00	6 038,46	104,00	dobra	dobry	dobrze
7.	25.11.2025	0021, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	1 030 000 zł	579,00	7 152,78 C_{max}	144,00	dobra	bardzo dobry	bardzo dobrze
8.	07.10.2025	0019, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	średnia	650 000 zł	609,00	5 887,68	110,40	dobra	dobry	bardzo dobrze
9.	13.01.2025	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	930 000 zł	532,00	6 317,93	147,20	dobra	dobry	dobrze
10.	20.12.2024	0021, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	dobra	650 000 zł	762,00	4 629,63	140,40	dobra	dobry	dobrze
11.	15.11.2024	0024, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	630 000 zł	627,00	3 786,06	166,40	średnia	dobry	dobrze
12.	25.09.2024	0011, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	700 000 zł	660,00	5 537,97	126,40	dobra	dobry	dobrze
13.	16.09.2024	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	388 900 zł	636,00	4 719,66	82,40	dobra	dobry	dobrze
14.	09.07.2024	0011, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	645 000 zł	313,00	4 742,65	136,00	dobra	dobry	dobrze

Zakres kwotowy ΔC

C _{max}	7 152,78 zł
C _{min.}	3 614,73 zł
C _{śr}	5 153,90 zł
C _{śr.} - C _{min.}	1 539,17 zł
ΔC	3 538,05 zł

Zgodnie z § 7 pkt.2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, do oceny cech określono położenie ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

$$p = \frac{(C_{\text{śr}} - C_{\text{min}})}{\Delta C} = 0,44$$

Z wybranych powyżej z tabeli transakcji została wyliczona cena średnia, cena maksymalna, cena minimalna oraz wartości brzegowe współczynników korygujących:

C _{max}	7 152,78 zł		
C _{min.}	3 614,73 zł	wsp. max	1,388
C _{śr}	5 153,90 zł	wsp. min	0,700

9.2. Określenie cech rynkowych i ich wag oddziaływania

Określenie cech rynkowych oraz ich wag posłuży do pomiaru wpływu oddziaływania danych cech rynkowych nieruchomości podobnych na ceny transakcyjne tych nieruchomości podobnych. Określenie wag cech rynkowych następuje przy założeniu, iż wartość jednostkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny znajduje się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną w przyjętym przez rzeczoznawcę majątkowego zbiorze nieruchomości podobnych. Wagą cechy jest jej procentowy udział w przedziale $\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}}$. Cechy rynkowe nieruchomości to w szczególności jej właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe co, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

poszczególnych wag określonych na podstawie analizy rynku w zbiorze nieruchomości podobnych. W przedmiotowym operacie szacunkowym, cechy rynkowe zostały określone na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego. Ustalono na podstawie analizy zbioru nieruchomości podobnych, że na badanym obszarze, na wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wpływ mają następujące cechy rynkowe i ich wagi:

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Cena 1 m ²	Lokalizacja szczegółowa	Powierzchnia użytkowa budynku	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Powierzchnia gruntu	Zagospodarowanie nieruchomości
1.	02.06.2026	0025, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	3921,57	1,00	2,00	2,00	388	1,00
2.	31.03.2026	0024, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	3614,73	1,00	1,00	1,00	521	1,00
3.	27.02.2026	0010, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	4573,17	3,00	2,00	2,00	594	2,00
4.	19.12.2025	0007, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	5587,12	3,00	2,00	2,00	523	2,00
5.	19.12.2025	0010, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	5645,16	3,00	2,00	2,00	518	2,00
6.	28.11.2025	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	6038,46	3,00	2,00	2,00	515	2,00
7.	25.11.2025	0021, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	7152,78	3,00	2,00	3,00	579	3,00
8.	07.10.2025	0019, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	5887,68	1,00	2,00	2,00	609	3,00
9.	13.01.2025	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	6317,93	3,00	2,00	2,00	532	2,00
10.	20.12.2024	0021, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	4629,63	2,00	2,00	2,00	762	2,00
11.	15.11.2024	0024, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	3786,06	3,00	1,00	2,00	627	2,00
12.	25.09.2024	0011, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	5537,97	3,00	2,00	2,00	660	2,00
13.	16.09.2024	0013, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	4719,66	3,00	2,00	2,00	636	2,00
14.	09.07.2024	0011, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	4742,65	3,00	2,00	2,00	313	2,00
WSPÓŁCZYNNIKI KORELACJI ZUPEŁNEJ [r]				0,399	0,594	0,669	0,084	0,736
KWADRAT WSP. KORELACJI ZUPEŁNEJ [r²]				0,159	0,353	0,448	0,007	0,542
ZAZNACZ KORELACJE ISTOTNE GDY r² > 0,05				TAK	TAK	TAK	NIE	TAK
WAGI CECH RYNKOWYCH				11%	23%	30%	0%	36%
SUMA ISTOTNYCH				1,508				

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δ (waga cechy) [%]
1.	Lokalizacja szczegółowa	11%
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	23%
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30%
4.	Zagospodarowanie nieruchomości	36%
Suma		100%

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Rodzaj cechy	Maksymalny wpływ cechy na cenę	Częściowy wpływ cechy na cenę: - wartość cechy - wpływ procentowy		
Lokalizacja szczegółowa	11%	bardzo dobra	Nieruchomości usytuowane w nieznaczącej odległości od pełnej infrastruktury handlowo - usługowej i użyteczności publicznej, dobra dostępność komunikacyjna, tereny zielone w otoczeniu.	11%
		dobra	Nieruchomości usytuowane w dalszej odległości od infrastruktury handlowo - usługowej i użyteczności publicznej, dobry dostęp komunikacyjny.	5,5%
		średnia	Nieruchomości usytuowane w znacznej odległości od infrastruktury handlowo - usługowej i użyteczności publicznej, gorszy dostęp komunikacyjny.	0%
Powierzchnia użytkowa budynku	23%	dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego do 160 m ²	23%
		średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego powyżej 160 m ²	0%
Stan techniczny budynku mieszkalnego	30%	bardzo dobry	Budynki mieszkalne w bardzo dobrym stanie technicznym, niewymagające nakładów na remont i modernizację.	30%
		dobry	Budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym, wymagające wykończenia lub częściowego remontu.	15%
		średni	Budynki mieszkalne wykazujące znaczny stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego, wymagające przeprowadzenia remontu kapitalnego.	0%
Zagospodarowanie nieruchomości	36%	bardzo dobre	Nieruchomości zagospodarowane w sposób estetyczny, funkcjonalny i ponadstandardowy, wyposażone w ogrodzenie znajdujące się w bardzo dobrym stanie technicznym, utwardzone nawierzchnie wykonane z materiałów wysokiej jakości oraz starannie urządzone i pielęgnowane zieleń ozdobną, tworzącą spójną aranżację otoczenia	36%
		dobre	Nieruchomości estetycznie i funkcjonalnie zagospodarowane, wyposażone w ogrodzenie znajdujące się w dobrym stanie technicznym, z częściowo utwardzonym terenem, w tym kostką granitową, oraz urządzone zieleńią o charakterze ozdobnym.	18%
		średnie	Nieruchomości zagospodarowane w podstawowym zakresie, wyposażone w ogrodzenie o przeciętnym stanie technicznym, z częściowo utwardzonym terenem oraz zieleńią urządzone w ograniczonym zakresie, wymagającą prac porządkowych lub pielęgnacyjnych.	0%
Suma	100%			

Zakres kwoty i gradacja cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δ (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących	Gradacja cech rynkowych		
1.	Lokalizacja szczegółowa	11%	0,153	bardzo dobra	dobra	średnia
			0,077	0,153	0,110	0,077
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	23%	0,319	dobra	-	średnia
			0,161	0,319	-	0,161
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30%	0,416	bardzo dobry	dobry	średni
			0,210	0,416	0,300	0,210
4.	Zagospodarowanie nieruchomości	36%	0,500	bardzo dobre	dobre	średnie
			0,252	0,500	0,360	0,252
Suma		100%				

9.3. Charakterystyka nieruchomości szacowanej i nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej i maksymalnej w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Charakterystyka nieruchomości szacowanej

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości
1.	Lokalizacja szczegółowa	dobra
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	dobra
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	dobry
4.	Zagospodarowanie nieruchomości	średnie

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Charakterystyka nieruchomości o Cenie min i Cenie max

Lp.	Data zawarcia transakcji	Lokalizacja (miejscowość, gmina, powiat)		Cena transakcyjna	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena jednostkowa zł/m ² pu	Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]		Stan techniczny budynku mieszkalnego	Zagospodarowanie nieruchomości
2.	31.03.2026	0024, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	średnia	805 000 zł	521,00	3 614,73 Cmin	222,70	średnia	średni	średnie
7.	25.11.2025	0021, Tomaszów Mazowiecki, tomaszowski	bardzo dobra	1 030 000 zł	579,00	7 152,78 Cmax	144,00	dobra	bardzo dobry	bardzo dobre

9.4. Obliczenie poszczególnych współczynników korygujących

Zakres sumy współczynników korygujących znajduje się w przedziale:

$$0,700 \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq 1,388$$

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w Δ (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		
			Cena maksymalna	Cena średnia	Cena minimalna
1.	Lokalizacja szczegółowa	11%	0,153	0,110	0,077
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	23%	0,319	0,230	0,161
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	30%	0,416	0,300	0,210
4.	Zagospodarowanie nieruchomości	36%	0,500	0,360	0,252
Suma		100%	1,388	1,000	0,700

Zakres współczynników korygujących dla szacowanej nieruchomości zabudowanej

Zakres współczynników korygujących dla szacowanej nieruchomości			
Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości	Wartość współczynników korygujących
1.	Lokalizacja szczegółowa	dobra	0,110
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	dobra	0,319
3.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	dobry	0,300
4.	Zagospodarowanie nieruchomości	średnie	0,252

Suma	0,981
------	-------

9.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Wartość rynkową obliczono jako korektę ceny średniej zgodnie z poniższą formułą:

$$Wr = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n U_i = 5\,153,90 \text{ zł/m}^2 \times 0,981 = 5\,055,98 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarczą:

$$5055,98 \text{ zł/m}^2 \times 151,12 \text{ m}^2 = 764\,059,70 \text{ zł}$$

Przy stosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznik Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Współczynnik K o wartości powyżej 1 można stosować, gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca majątkowy określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na jej wartość.

W procesie wyceny zastosowano współczynnik korygujący w wysokości 0,90, uwzględniający obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że część budynku mieszkalnego znajduje się poza granicami wycenianej działki, na nieruchomości stanowiącej odrębny przedmiot własności. Okoliczność ta powoduje niezgodność pomiędzy faktycznym usytuowaniem budynku a granicami prawnymi nieruchomości oraz ogranicza możliwość samodzielnego i niezakłóconego korzystania z obiektu.

Taki stan może wpływać negatywnie na atrakcyjność rynkową nieruchomości, w szczególności z uwagi na konieczność uregulowania stanu prawnego, ryzyko wystąpienia sporów właścicielskich, trudności w zbyciu nieruchomości oraz możliwość ograniczenia jej akceptowalności jako przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności. Potencjalny nabywca może ponadto uwzględniać dodatkowe koszty związane m.in. z podziałem lub scaleniem nieruchomości, przeniesieniem własności odpowiedniej części gruntu, ustanowieniem właściwych praw do gruntu bądź przeprowadzeniem innych czynności administracyjnych, geodezyjnych i prawnych.

Przyjęty współczynnik 0,90, odpowiadający redukcji wartości o 10%, odzwierciedla umiarkowany, lecz zauważalny wpływ opisanego obciążenia na wartość nieruchomości. Jego wysokość uwzględnia, że stwierdzona wada nie uniemożliwia bieżącego użytkowania budynku, jednak powoduje zwiększenie ryzyka prawnego i ograniczenie jego zbywalności w porównaniu z nieruchomościami o uregulowanym stanie prawnym i budynkach usytuowanych w całości w granicach jednej działki.

764 059,70 zł x 0,9 = 687 653,73 zł

Przyjęto: 688 000 zł

Słownie złotych: sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy



10. Podsumowanie, ustalenia końcowe i uzasadnienie wyniku

Zgodnie z celem, przedmiotem i zakresem wyceny oraz dostępnością danych określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie istniejącym jako zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w Tomaszowie Mazowieckim, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie 0017 m. Tomaszów Mazowiecki nr działki 246 o pow. 0,0596 ha.

Dla nieruchomości gruntowej zabudowanej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PT1T/00046946/6.

Niniejszej wyceny dokonano z uwzględnieniem stanu nieruchomości istniejącego na dzień przeprowadzenia oględzin oraz praw majątkowych i cen rynkowych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, tj. na dzień 11 lipca 2026 r. Wycena uwzględnia stan określonego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o podobnym stanie technicznym oraz ogólną sytuację gospodarczą i specyfikę regionu, a także szczególne cechy szacowanej nieruchomości.

Oszacowana jednostkowa wartość prawa własności, mieści się w przedziałach cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Przyjęto, zatem, że są to wartości rynkowe, czyli najbardziej prawdopodobne ceny możliwe do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń opisanych w art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wartość rynkowa określona została na podstawie wnikliwej analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny dla podobnych nieruchomości), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy szacowanej nieruchomości i przyjęte założenia związane z potencjałem nieruchomości.

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z aktualnymi przepisami prawa i przy wykorzystaniu standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych, jako norm zawodowych.
2. Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej został przyjęty zgodnie z księgą wieczystą nr PT1T/00046946/6.
3. Operat nie może być publikowany w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.
4. Wycena może być wykorzystana wyłącznie przez zleceniodawcę i wyłącznie dla celu określonego w operacie.
5. Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad i stanu przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin.
6. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
7. Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego „Excel”, w zaokrągleniu do 0,01 (arkusz „Excel” zaokrąglił w stosunku 4↓, 5↑). Ewentualne błędy zaokrągleń nie mają wpływu na poziom szacowanej wartości.
8. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
9. Wykonawca informuje zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych, (art. 13 ust. 1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych), że będzie przetwarzał dane osobowe wyłącznie dla celów powyższej umowy, przez okres wymagany przepisami prawa - 6 lat. Administratorem danych jest firma Nieruchomości DNP Dagmara Niżnikowska-Przedpeńska. W związku z przetwarzaniem danych osobowych, na podstawie przepisów prawa, posiada Pani/Pan prawo do:
 - dostępu do treści swoich danych, na podstawie art.15 ogólnego rozporządzenia,
 - sprostowania danych, na podstawie art.16 ogólnego rozporządzenia,
 - usunięcia danych, na podstawie art.17 ogólnego rozporządzenia,

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

- ograniczenia przetwarzania, na podstawie art.17 ogólnego rozporządzenia,
- wniesienia sprzeciwu, na podstawie art. 21 ogólnego rozporządzenia.

Dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania. Podanie danych jest konieczne do sporządzenia operatu szacunkowego zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami.

10. Od dnia przekazania operatu Zleceniodawcy Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio z operatu jak też danych wynikających pośrednio z tego opracowania.

12. Załączniki

1. Odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej.
2. Protokół z badania rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Protokół z badania uwarunkowań planistycznych terenu.
6. Polisa OC.

Gałków Duży, dn. 11.07.2026 r.



Autorka operatu szacunkowego

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		246		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, miejscowość)		Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, TOMASZÓW MAZOWIECKI	
Ulica		GMINNA 31		
Sposób korzystania		ZABUDOWANA DZIAŁKA ZIEMI		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	596,00 M2	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003613/01/, 2001-06-28, 2001-07-04, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JUSTYNA BARBARA KOZAREK, JÓZEF, DANUTA, 85041308405				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SZYMON RAFAŁ KOZAREK, WACŁAW, MIROŚŁAWA, 85012420512				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 4010/2023, 2023-06-27, DARIA MAREK, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; 13-16 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1T/00005908/23/001, 2023-06-27 19:07:00, 2023-11-06-14.03.30.585203, NIE, 11-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

STAROSTA TOMASZOWSKI

Województwo : ŁÓDZKIE

Powiat : TOMASZOWSKI

Jednostka ewidencyjna : 101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI

Obręb : 0017 17

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN.6621.2077.2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 13.05.2026

Jednostka rejestrowa : G.121

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) SZYMON RAFAŁ KOZAREK Rodzice:WACŁAW,MIROSLAWA GMINNA 31; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI; JUSTYNA BARBARA KOZAREK Rodzice:JÓZEF,DANUTA GMINNA 31; 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
246	TOMASZÓW MAZ.; GMINNA 31	tereny mieszkaniowe	B	0,0596	0,0596	PT1T/00046946/6 REP A NR 4010/2023

Id działki: 101601_1.0017.246

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101601_1.0017.110_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 109

Adres budynku: TOMASZÓW MAZ.; GMINNA 31

Ident. działek: 101601_1.0017.246

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101601_1.0017.111_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 41

Adres budynku: TOMASZÓW MAZ.; GMINNA 31

Ident. działek: 101601_1.0017.246

Razem powierzchnia działek :

0,0596 ha

Słownie : pięćset dziewięćdziesiąt sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 13.05.2026

Sporządził : Małgorzata Badek-Gieworkian



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze
wieczystej

Z up. STAROSTY

Małgorzata Badek - Gieworkian
Referent

13.05.2026

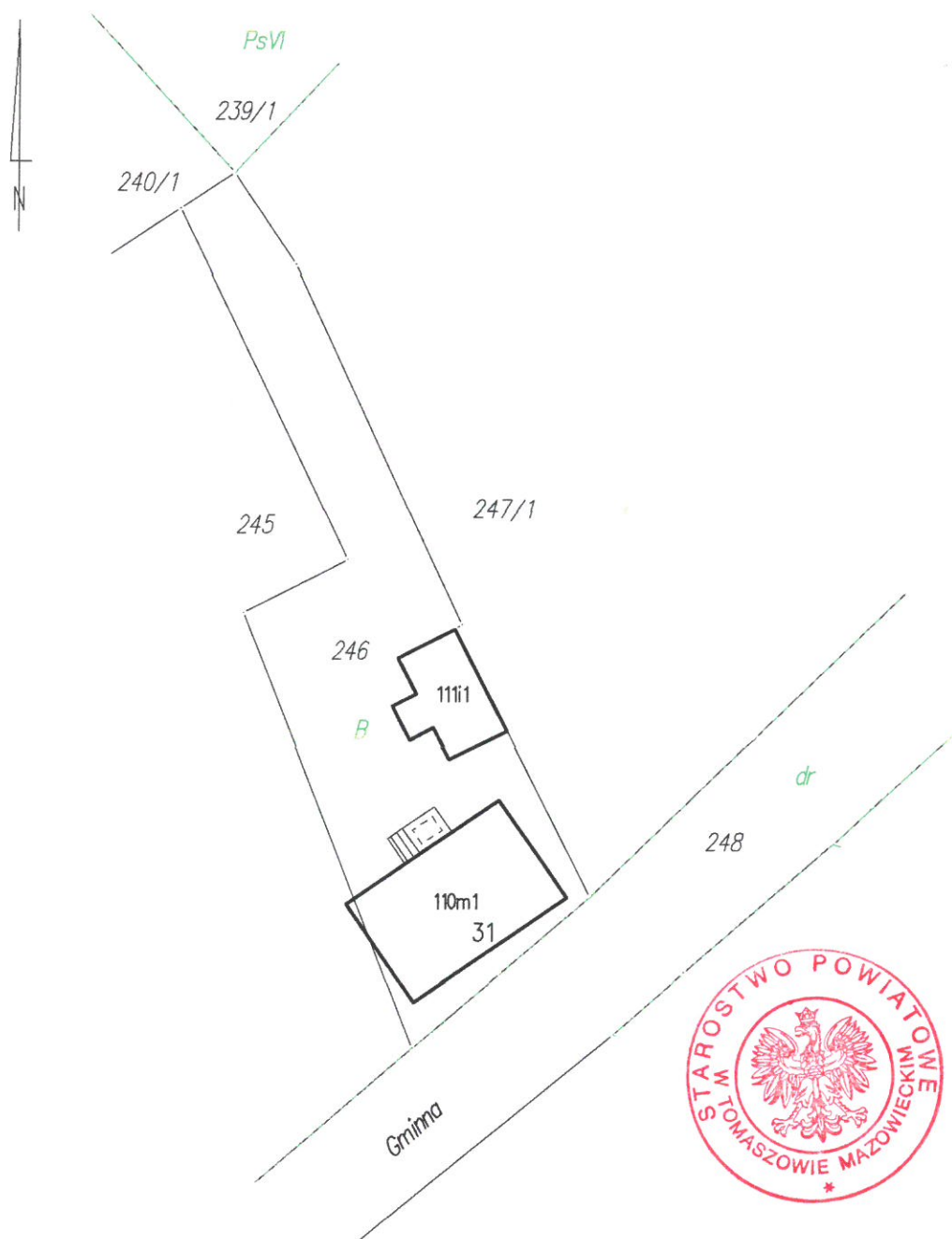
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Uwaga!
Informacje dla budynków o identyfikatorze powyżej 10000 stworzono wyłącznie dla potrzeb cyfryzacji. Atrybuty budynków oznaczonych numerem ewidencyjnym zaczynającym się od 10000 nie spełniają wymagań dokładnościowych i służą do celów poglądowych.

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa: G.121

Skala 1:500



DZIAŁKA: 246

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Małgorzata Badek - Gieworkian
Referent13.05.2026 r.
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Sporządził: Małgorzata Badek-Gieworkian

NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Załącznik nr 4

Otoczenie i dojazd do nieruchomości



NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

Budynek mieszkalny z zewnątrz i zagospodarowanie działki

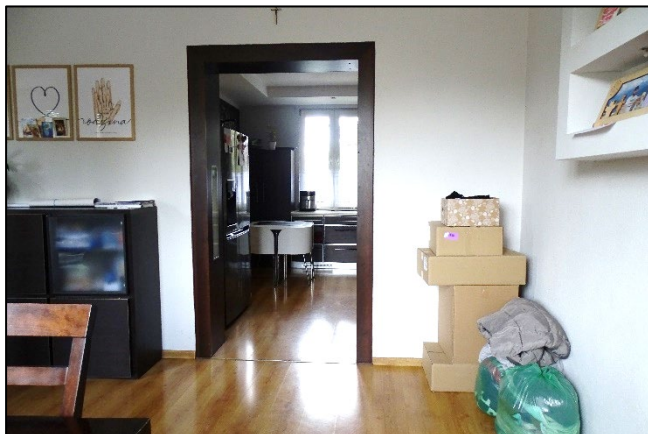
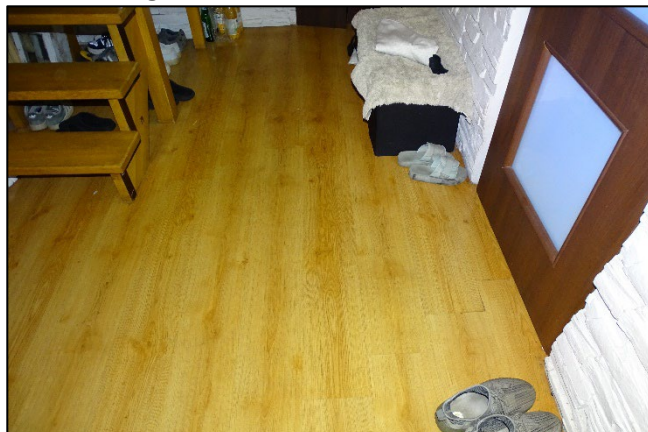


NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

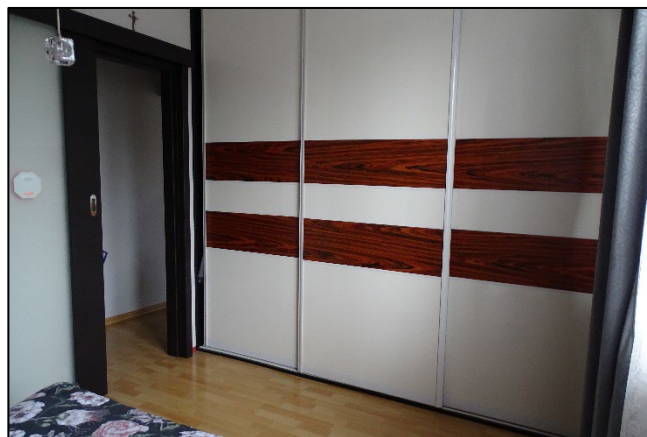
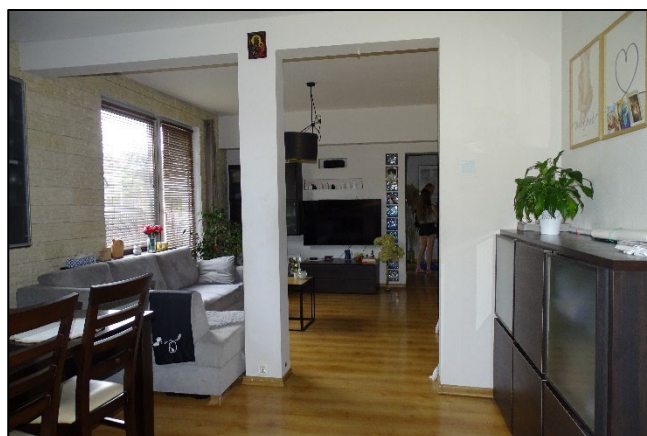
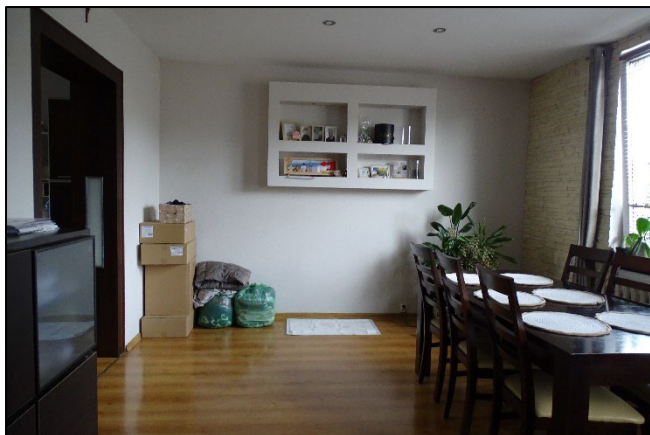
Wnętrze budynku mieszkalnego



NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

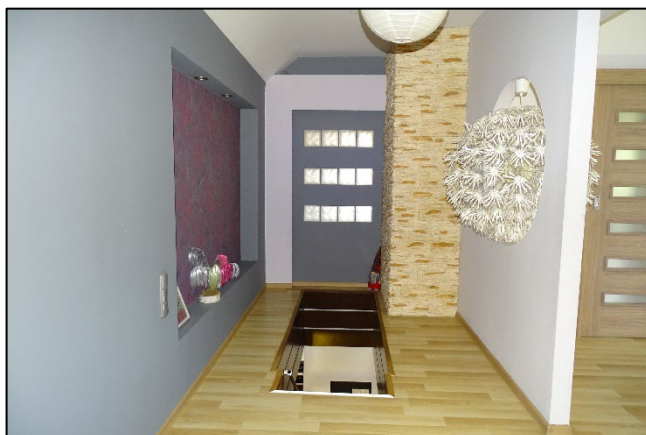
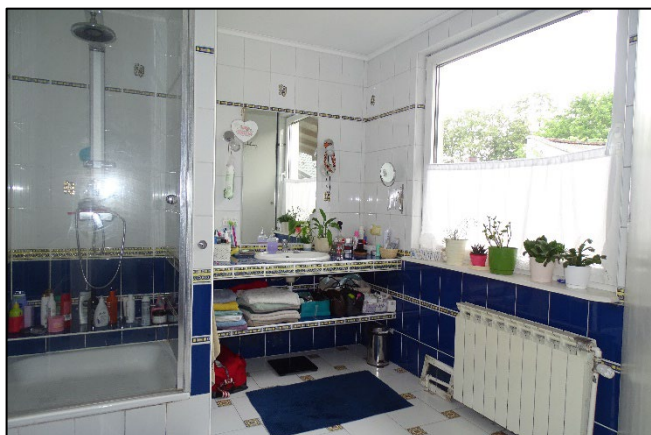
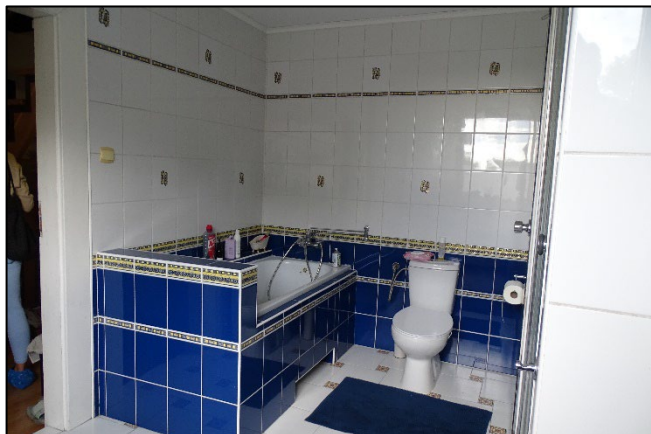
95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl



NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl



NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpełska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl



NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznik Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl



Budynek gospodarczy



NIERUCHOMOŚCI DNP

Rzecznawca Majątkowy Dagmara Niżnikowska – Przedpeńska

95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl

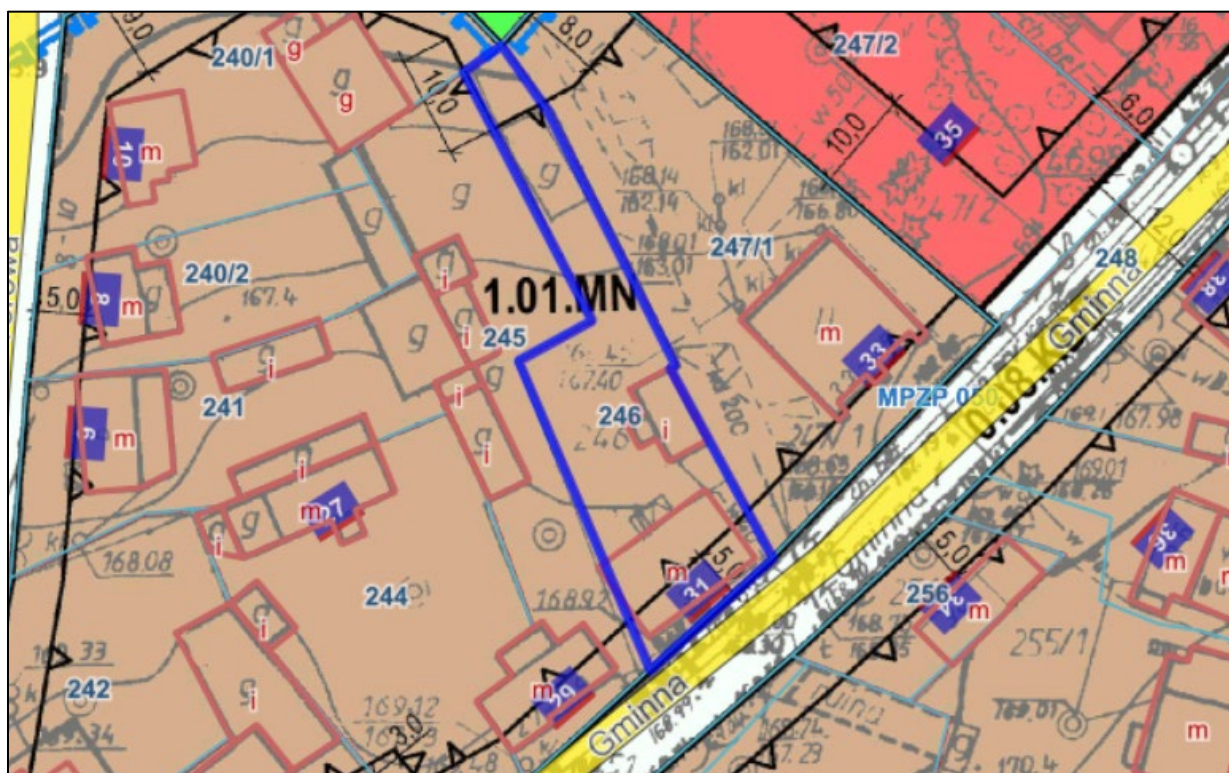
Załącznik nr 5

Protokół z badania uwarunkowań planistycznych terenu

Dla przedmiotowej nieruchomości uwarunkowania planistyczne terenu obowiązują na podstawie aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/71/2015 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Tomaszowie Mazowieckim pomiędzy ulicą Opoczyńską, a terenami kolejowymi (publikacja: Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z dnia 10 czerwca 2015 r. poz. 2377).

Zgodnie z ustaleniami ww. planu szacowana nieruchomość położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 1.01.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość użytkowana jest zgodnie z uwarunkowaniami planistycznymi.

Poniżej poglądowo przedstawiono część graficzną ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla szacowanej nieruchomości.



Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_Tomaszów_Mazowiecki

Gałków Duży, dnia 11.07.2026 r.

Sporządziła:



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Nieruchomości DNP Dagmara Niżnikowska-Przedpełska

95-041 Gałków Duży, Główna 48

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019830

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 08/02/2026 - 07/02/2027

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 593.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48