NIERUCHOMOŚCI DNP
Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niźnikowska – Przedpełska
95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48
tel. 501 564 284, *e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl*

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności udziału 1/8 części w nieruchomości gruntowej rolnej, częściowo zabudowanej siedliskiem rolnym, położonej w Tarnowskiej Woli nr 35, gmina Lubochnia, oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie 0024 Tarnowska Wola jako działki nr ew. 1 o pow. 0,5590 ha, 132/1 o pow. 2,9884 ha oraz 132/3 o pow. 1,3673 ha, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.







OPRACOWAŁA:
Dagmara Niźnikowska–Przedpełska
Rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 7032
Członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddziału Regionalnego w Łodzi

Gałków Duży, dn. 11.07.2026 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
DAGMARA NIŹNIKOWSKA-PRZEDPEŁSKA
95-041 GAŁKÓW DUŻY UL. GŁÓWNA 48 TEL. 501-564-284
UPRAWNIENIA NR 7032

NIERUCHOMOŚCI DNP
Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niźnikowska – Przedpełska
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 rolna, częściowo zabudowana siedliskiem rolnym, położona w Tarnowskiej Woli, gmina Lubochnia, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.
	Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości gruntowej rolnej, częściowo zabudowanej siedliskiem rolnym, składającej się z działek nr 1, 132/1 i nr 132/2.
	Nr i powierzchnia działek	1 o pow. 0,5590 ha, 132/1 o pow. 2,9884 ha, 132/3 o pow. 1,3673 ha
	Obręb ewidencyjny:	**0024 Tarnowska Wola**
2.	**Cel wyceny**	Dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
3.	**Data sporządzenia operatu szacunkowego**	11.07.2026 roku
4.	**Stan prawny nieruchomości**	Dla nieruchomości gruntowej rolnej, nie jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta.
5.	**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej rolnej, częściowo zabudowanej**	**33 105 zł** **Słownie złotych: trzydzieści trzy tysiące sto pięć**
6.	**Autorka operatu szacunkowego**	**Dagmara Niźnikowska - Przedpełska** **Rzeczoznawca majątkowy upr. nr 7032** Członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddziału Regionalnego w Łodzi
7.	**Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego**	

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 I BUDYNKÓW 5
6.3. ANALIZA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI 7
6.4. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 7
6.5. DANE DOTYCZĄCE ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKOWYCH 7
6.6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE 7
6.7. LOKALIZACJA I STAN OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI 10
6.8. STAN ZAGOSPODAROWANIA I STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI 14
6.8.1. OPIS DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH 14
6.8.2. OPIS OBIEKTÓW BUDOWLANYCH 18
6.9. NAJKORZYSTNIEJSZY SPOSÓB UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI 21
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI 21
7.1. CHARAKTERYSTYKA GMINY LUBOCHNIA 21
7.2. RODZAJ, OBSZAR I OKRES BADANIA RYNKU 22
7.2.1. WPROWADZENIE 22
7.2.2. ANALIZA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH ROLNYCH 22
8. SPOSÓB WYCENY 24
8.1. PODSTAWA WYCENY – RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI 24
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA 26
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ROLNEJ W STANIE ISTNIEJĄCYM ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM WRAZ Z ZABUDOWĄ GOSPODARCZĄ, W POZOSTAŁYM ZAKRESIE STANOWIĄCEJ TERENY ROLNE 28
9.1. WPROWADZENIE 28
9.2. WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH DO PRZEDMIOTU WYCENY 28
9.3. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG ODDZIAŁYWANIA 29
9.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ W ASPEKCIE PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH 30
9.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ 31
9.6. PRZEPROWADZENIE PORÓWNAŃ NIERUCHOMOŚCI I OKREŚLENIE WIELKOŚCI POPRAWEK 31
10. USTALENIA KOŃCOWE I UZASADNIENIE WYNIKU 32
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 32
12. ZAŁĄCZNIKI 33

1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa rolna, częściowo zabudowana siedliskiem rolnym, położona w Tarnowskiej Woli, gmina Lubochnia, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.
Jednostka ewidencyjna	Lubochnia
Obręb	0024 Tarnowska Wola
Numer i powierzchnia działki	1 o pow. 0,5590 ha, 132/1 o pow. 2,9884 ha, 132/3 o pow. 1,3673 ha
Stan prawny	Dla nieruchomości gruntowej rolnej, nie jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej 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 [redacted] z dnia 10 czerwca 2026 r., na sporządzenie operatu szacunkowego dla przedmiotowej nieruchomości. Autorem operatu szacunkowego jest Dagmara Niźnikowska – Przedpełska – rzeczoznawca majątkowy, reprezentująca firmę Nieruchomości DNP Dagmara Niźnikowska - 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 Niźnikowska - Przedpełska posiadający numer uprawnień 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

- wypis z rejestru gruntów,
- informacje uzyskane o cenach transakcyjnych podobnych nieruchomości,
- informacje wynikające z treści uwarunkowań planistycznych,
- oględziny nieruchomości,

- dokumentacja fotograficzna wykonana podczas oględzin,
- mapa ewidencyjna,

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

Dla nieruchomości gruntowej rolnej, nie jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta. Według informacji zawartych w wypisie ewidencji gruntów i budynków współwłaścicielami nieruchomości są Mariusz Feliks Kozarek – w udziale 1/8, Mirosława Kozarek – w udziale 5/8, [redacted] – w udziale 1/8, Sabina Małgorzata Nowak – w udziale 1/8.

6.2. Stan na podstawie ewidencji gruntów i budynków

Dane ustalono na podstawie danych z dnia 29.05.2026 r. zgromadzonych w rejestrze ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Tomaszowie Mazowieckim.

Działka nr ew. 1

Województwo	łódzkie
Powiat	tomaszowski
Obręb ewidencyjny	0024 Tarnowska Wola
Jednostka ewidencyjna	Lubochnia
Nr działki, powierzchnia	1 o pow. 0,5590 ha
Opis użytku	grunty orne
Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	RIVb - grunty orne o pow. 0,5590 ha
Pow. użytku [ha]	0,5590 ha
Nr KW lub inny dokument własności	I NS 776/12 REP. 6506/95
Charakter stanu władania	Własność:
Podmiot ewidencyjny i udział	udz. 1/8 Mariusz Feliks Kozarek udz. 5/8 Mirosława Kozarek udz. 1/8 [redacted] udz. 1/8 Sabina Małgorzata Nowak

Działka nr ew. 132/1

Województwo	łódzkie
Powiat	tomaszowski
Obręb ewidencyjny	0024 Tarnowska Wola
Jednostka ewidencyjna	Lubochnia
Nr działki, powierzchnia	132/1 o pow. 2,9884 ha

Opis użytku oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	RV - grunty orne o pow. 1,7561 ha RVI - grunty orne o pow. 1,2323 ha
Pow. użytku [ha]	2,9884 ha
Nr KW lub inny dokument własności	I NS 776/12 REP. 6506/95
Charakter stanu władania	Własność:
Podmiot ewidencyjny i udział	udz. 1/8 Mariusz Feliks Kozarek udz. 5/8 Mirosława Kozarek udz. 1/8 S[redacted] udz. 1/8 Sabina Małgorzata Nowak

Działka nr ew. 132/3

Województwo	łódzkie
Powiat	tomaszowski
Obręb ewidencyjny	0024 Tarnowska Wola
Jednostka ewidencyjna	Lubochnia
Nr działki, powierzchnia	132/3 o pow. 1,3673 ha
Opis użytku, oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych	Br-RVI - grunty rolne zabudowane o pow. 0,1295 ha RVI - grunty rolne o pow. 1,2378 ha
Pow. użytku [ha]	1,3673 ha
Nr KW lub inny dokument własności	I NS 776/12 REP. 6506/95
Charakter stanu władania	Własność:
Podmiot ewidencyjny i udział	udz. 1/8 Mariusz Feliks Kozarek udz. 5/8 Mirosława Kozarek udz[redacted] udz. 1/8 Sabina Małgorzata Nowak

Budynki na działce 132/3

W ewidencji gruntów wykazany jest budynek mieszkalny jednorodzinny oraz obiekty gospodarcze.

Nr ewid. bud.	**241**
Adres	Tarnowska Wola 38
Rodzaj wg KŚT	Budynki mieszkalne
Kondyg. n/p	1/0
Pow. zabudowy [m²]	105
Id budynku	101606_2.0024.241_BUD

Nr ewid. bud.	**242**
Adres	Tarnowska Wola 35
Rodzaj wg KŚT	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Kondyg. n/p	1/0
Pow. zabudowy [m²]	172
Id budynku	101606_2.0024.242_BUD

Nr ewid. bud.	**243**
Adres	Tarnowska Wola 14 Tarnowska Wola 16 Tarnowska Wola 35
Rodzaj wg KŚT	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Kondyg. n/p	1/0
Pow. zabudowy [m²]	88
Id budynku	101606_2.0024.243_BUD

Nr ewid. bud.	**244**
Adres	Tarnowska Wola 35
Rodzaj wg KŚT	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Kondyg. n/p	1/0
Pow. zabudowy [m²]	36
Id budynku	101606_2.0024.244_BUD

6.3. Analiza stanu prawnego nieruchomości

Nie można potwierdzić, czy zachodzą rozbieżności pomiędzy księgą wieczystą nieruchomości, a danymi ujawnionymi w tym zakresie w rejestrze ewidencji gruntów w zakresie oznaczenia nieruchomości jak i przysługującego prawa własności. Na potrzeby oszacowania wartości rynkowej nieruchomości przyjęto oznaczenie nieruchomości i jej dane ewidencyjne (powierzchnia, opis) zgodne z ewidencją gruntów.

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na ograniczone prawa rzeczowe przysługujące do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu, że tego typu ograniczenia nie występują.

6.4. Dane dotyczące ochrony konserwatorskiej

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

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

Rzeczoznawca 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. Uwarunkowania planistyczne

Działka nr 1

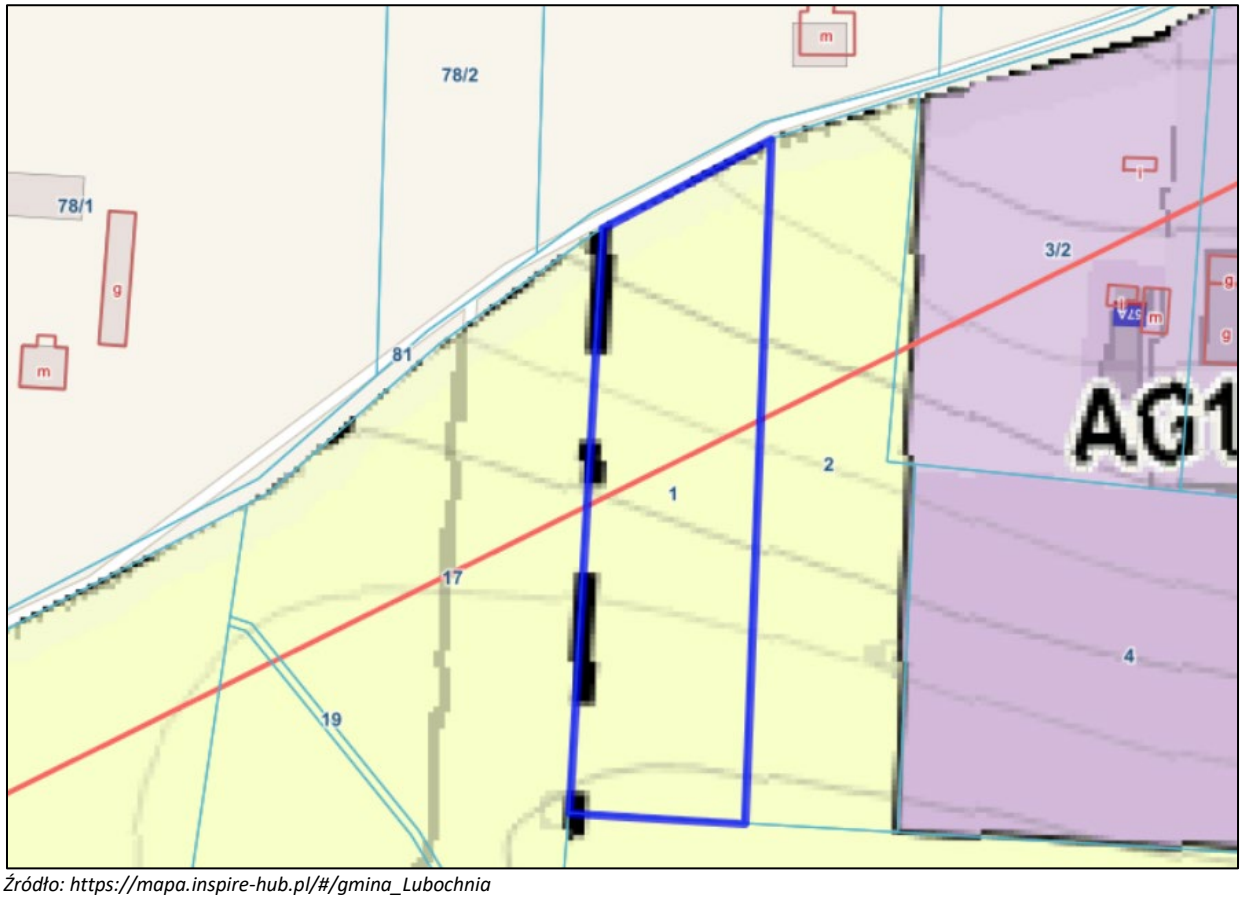
Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do treści art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie obowiązują także ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania, działka nr ew. 1 jest niezabudowana częściowo uprawiana i częściowo odłogowana i porośnięta roślinnością samosiewną.

Według ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Lubochnia zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/205/16 z dnia 16.12.2016 r. Rady Gminy Lubochnia, teren szacowanej nieruchomości stanowią tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem R. Przez działkę przebiega linia napowietrzna średniego napięcia.



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

Działka nr 132/1

Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

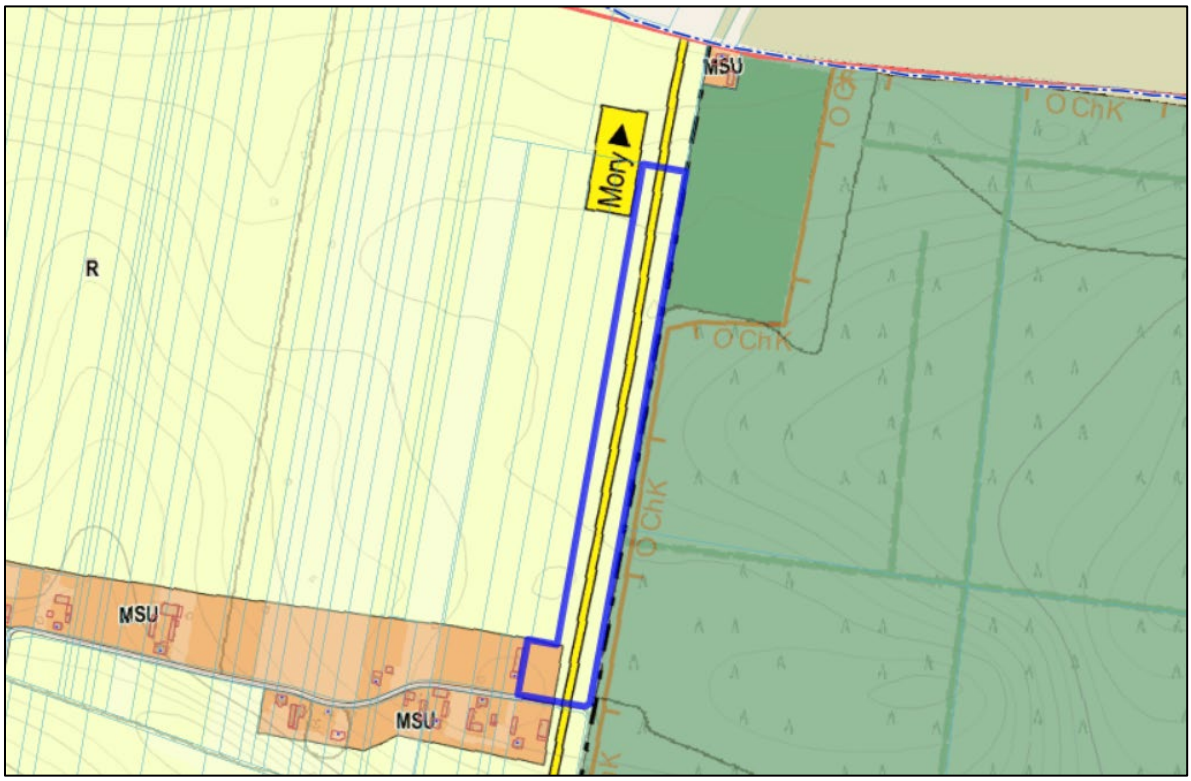
Stosownie do treści art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie obowiązują także ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania, działka nr ew. 132/1 jest nie zabudowana – odłogowana i porośnięta roślinnością samosiewną oraz w części uprawiana.

Według ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Lubochnia zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/205/16 z dnia 16.12.2016 r. Rady Gminy Lubochnia, teren szacowanej nieruchomości stanowi w części tereny wielofunkcyjne o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę

mieszkaniową – jednorodzinną, zagrodową lub usługową - MSU oraz w części tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem R. Przez działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.



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

<u>Działka nr 132/3</u>

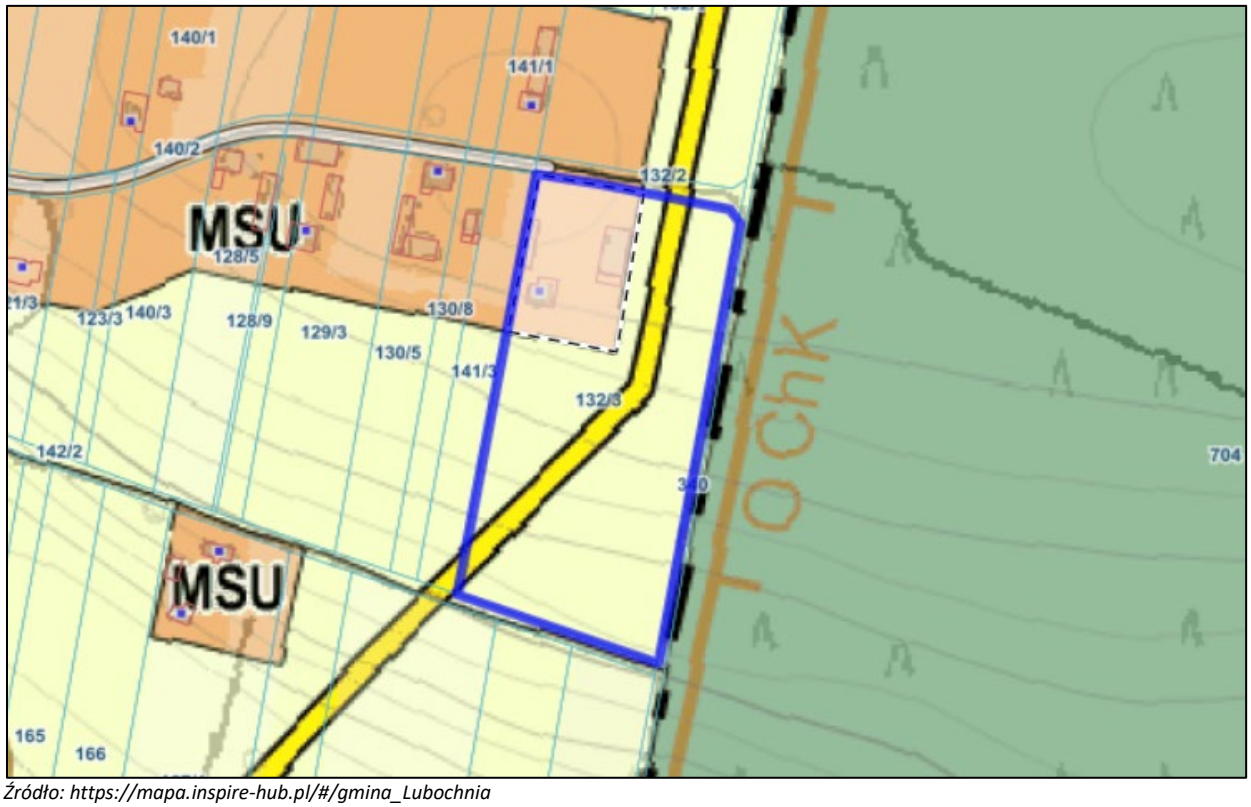
Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do treści art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie obowiązują także ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania, działka nr ew. 132/3 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi, w pozostałym zakresie uprawiana rolniczo.

Według Ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Lubochnia zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/205/16 z dnia 16.12.2016 r. Rady Gminy Lubochnia, teren szacowanej nieruchomości stanowią w części tereny wielofunkcyjne o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną, zagrodową lub usługową - MSU oraz w części tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem R. Przez działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.



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

6.7. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Tarnowska Wola na terenie gminy Lubochnia. Gmina Lubochnia administracyjnie stanowią część powiatu tomaszowskiego w województwie łódzkim.

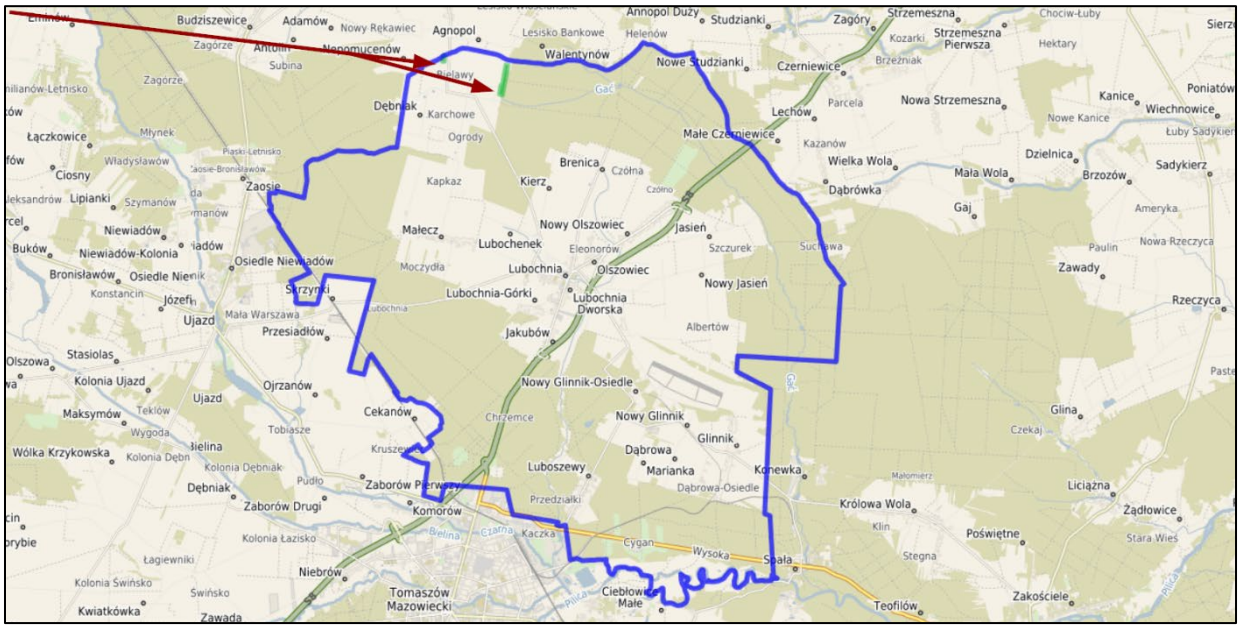
Powiat tomaszowski położony jest we wschodniej części województwa łódzkiego, a jego siedzibą jest miasto Tomaszów Mazowiecki. Powiat obejmuje 11 gmin i zajmuje powierzchnię 1 024,79 km². Według najnowszych danych GUS prezentowanych w serwisie Geoportal2 liczba ludności powiatu w 2025 r. wynosiła 108 638 osób. Powiat tomaszowski graniczy z powiatami województwa łódzkiego: opoczyńskim, piotrkowskim, łódzkim wschodnim, brzezińskim, skierniewickim i rawskim oraz z powiatami województwa mazowieckiego: grójeckim i przysuskim.

Gmina Lubochnia jest gminą wiejską położoną w centralnej części powiatu tomaszowskiego. Zajmuje powierzchnię 131,62 km², co stanowi około 12,8% powierzchni powiatu tomaszowskiego. Według danych GUS prezentowanych w serwisie Geoportal2 liczba ludności gminy w 2025 r. wynosiła 7 068 osób. Gmina ma charakter wiejski, z istotnym udziałem terenów leśnych i rolnych. W strukturze przestrzennej gminy znaczącą rolę odgrywają lasy i grunty leśne oraz użytki rolne, co wpływa na jej przyrodniczo-rekreacyjny i rolniczy charakter.

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność lokalizacyjną gminy Lubochnia jest jej położenie w sąsiedztwie większych ośrodków miejskich, w szczególności Tomaszowa Mazowieckiego, Rawy Mazowieckiej, Piotrkowa Trybunalskiego, Łodzi i Warszawy. Przez teren gminy przebiega droga ekspresowa S8 relacji Warszawa – Wrocław, a na obszarze gminy znajdują się węzły komunikacyjne: Lubochnia, Jakubów i Tomaszów-Północ. Położenie przy drodze ekspresowej S8 poprawia dostępność komunikacyjną gminy zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej.

Gospodarka gminy Lubochnia związana jest przede wszystkim z funkcją rolniczą, leśną, mieszkaniową oraz usługową. Bliskość Tomaszowa Mazowieckiego i dostęp do drogi ekspresowej S8 sprzyjają rozwojowi funkcji osadniczych oraz drobnej działalności gospodarczej. Jednocześnie znaczny udział terenów leśnych powoduje, że gmina posiada walory środowiskowe i rekreacyjne, istotne dla jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności terenów położonych poza zwartą zabudową.

Miejscowość Tarnowska Wola stanowi jednostkę osadniczą położoną na terenie gminy Lubochnia. Zgodnie z informacją Urzędu Gminy Lubochnia miejscowość ta tworzy sołectwo Tarnowska Wola. Jest to miejscowość o charakterze wiejskim, położona w otoczeniu terenów rolnych, leśnych i rozproszonej zabudowy. Lokalizacja w granicach gminy Lubochnia (powiat tomaszowski, województwo łódzkie) zapewnia dostęp do podstawowych funkcji administracyjnych i usługowych w siedzibie gminy oraz do szerszego zaplecza usługowego w Tomaszowie Mazowieckim.



Lokalizacja ogólna przedmiotu wyceny na mapie pobranej z *https://polska.e-mapa.net*

Lokalizacja szczegółowa

Nieruchomość usytuowana jest w północnej części terenów wiejskich gminy Lubochnia w miejscowości Tarnowska Wola, przy drodze gminnej, w odległości ok. 1 km od centrum wsi Tarnowska Wola.

Sąsiedztwo

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej, tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, tereny o dominującym przeznaczeniu pod las i tereny komunikacyjne.

Otoczenie bliższe

W otoczeniu dominują tereny rolne z usytuowaną wzdłuż ulic zabudową mieszkaniową jednorodzinną z zagrodową lub usługową, tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, tereny o dominującym przeznaczeniu pod las i tereny komunikacyjne. W ramach istniejącej zabudowy przeważają budynki mieszkalne o wysokości do 1,5 kondygnacji nadziemnej.

Szersze otoczenie

Szersze otoczenie obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej, tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, tereny o dominującym przeznaczeniu pod las, tereny aktywności gospodarczej, tereny produkcji energii elektrycznej i tereny komunikacyjne.

Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 1

Dostęp do drogi publicznej bezpośredni, nieruchomość usytuowana przy drodze gminnej, stanowiącej w tej części działkę nr ew. 81 – własność Gminy Lubochnia. Aktualnie droga gminna w dobrym stanie technicznym – nawierzchnia asfaltowa.

Działka nr 132/1

Dostęp do drogi publicznej bezpośredni, nieruchomość usytuowana przy drodze gminnej, stanowiącej w tej części działkę nr ew. 132/2 – własność Gminy Lubochnia. Aktualnie droga gminna w dobrym stanie technicznym – nawierzchnia asfaltowa.

Działka nr 132/3

Dostęp do drogi publicznej bezpośredni, nieruchomość usytuowana przy drodze gminnej, stanowiącej w tej części działkę nr ew. 132/2 – własność Gminy Lubochnia. Aktualnie droga gminna w dobrym stanie technicznym – nawierzchnia asfaltowa.

Dostępność komunikacyjna

Dostępność komunikacyjna zapewniona poprzez węzeł drogowy i kolejowy.

Odległość od głównych szlaków komunikacyjnych:

ok. 9 km – wjazd na S8

ok. 9 km – DW715

ok. 14 km – DK48

ok. 14 km – DW713

ok. 17 km – DK72

ok. 22 km – DW705

ok. 25 km – DW716

ok. 30 km – DW708

ok. 30 km – DW704

Odległość od centrum:

ok. 1,2 km – Tarnowska Wola

ok. 7 km – Lubochnia

ok. 9 km – Budziszewice

ok. 15 km – Ujazd

ok. 19 km – Tomaszów Mazowiecki

ok. 20 km – Spała

ok. 21 km - Koluszki

ok. 25 km – Inowłódz

ok. 30 km - Brzeziny

ok. 108 km – Warszawa

Komunikacja:

ok. 9 km – stacja kolejowa Skrzynki (dojazd do: Drzewica, Kielce Główne, Koluszki, Łódź Fabryczna, Łódź Kaliska, Opoczno, Radom Główny, Skarżysko-Kamienna, Tomaszów Mazowiecki)

Urządzenia infrastruktury technicznej dostępne w drodze gminnej – dla dz. nr 1:

- sieć wodociągowa,
- sieć energetyczna,

Urządzenia infrastruktury technicznej dostępne w drodze gminnej – dla dz. nr 132/1:

- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna

Urządzenia infrastruktury technicznej dostępne w drodze gminnej – dla dz. nr 132/3:

- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna

Czynniki środowiskowe

Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości gruntowych rolnych, częściowo zabudowanych na cele mieszkaniowe (zieleń, hałas itp.) – bardzo dobre. W bliskim sąsiedztwie brak obiektów uciążliwych.

Sklepy:

ok. 2 km – sklep mięsny

ok. 4 km – sklep spożywczy

ok. 7 km – supermarket *Dino*

ok. 9 km – stacja paliw *Orlen*

Usługi zdrowia:

ok. 9 km – przychodnia lekarska

ok. 18 km – apteka

Urzędy i instytucje użytku publicznego

ok. 7 km – Poczta Polska

ok. 7 km – Urząd Gminy Lubochnia

ok. 17 km – Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim

Edukacja:

ok. 4 km - Zespół Szkół w Budziszewicach

ok. 7 km – Szkoła Podstawowa Zespołu Szkolno – Przedszkolnego w Lubochni

ok. 9 km – Szkoła koedukacyjna w Ujeździe

ok. 12 km – Zespół Szkół w Ujeździe

ok. 14 km - Zespół Szkół Ponadpodstawowych nr 6. Technikum nr 5 w Tomaszowie Mazowieckim

ok. 17 km - III Liceum Ogólnokształcące im. Hojnowskiego w Tomaszowie Mazowieckim

<u>Lokalizację szczegółową oceniono jako średnią ze względu na:</u>

- położenie w otoczeniu terenów słabo zurbanizowanych,
- dalszą odległość od infrastruktury handlowo – usługowej i użyteczności publicznej,
- średnią dostępność komunikacyjną - połączenie komunikacyjne zapewnione głównie poprzez węzeł drogowy i kolejowy,
- dalszą odległość od centrum gminy Lubochnia,



Źródło: Google Maps

6.8. Stan zagospodarowania i stan techniczno – użytkowy nieruchomości

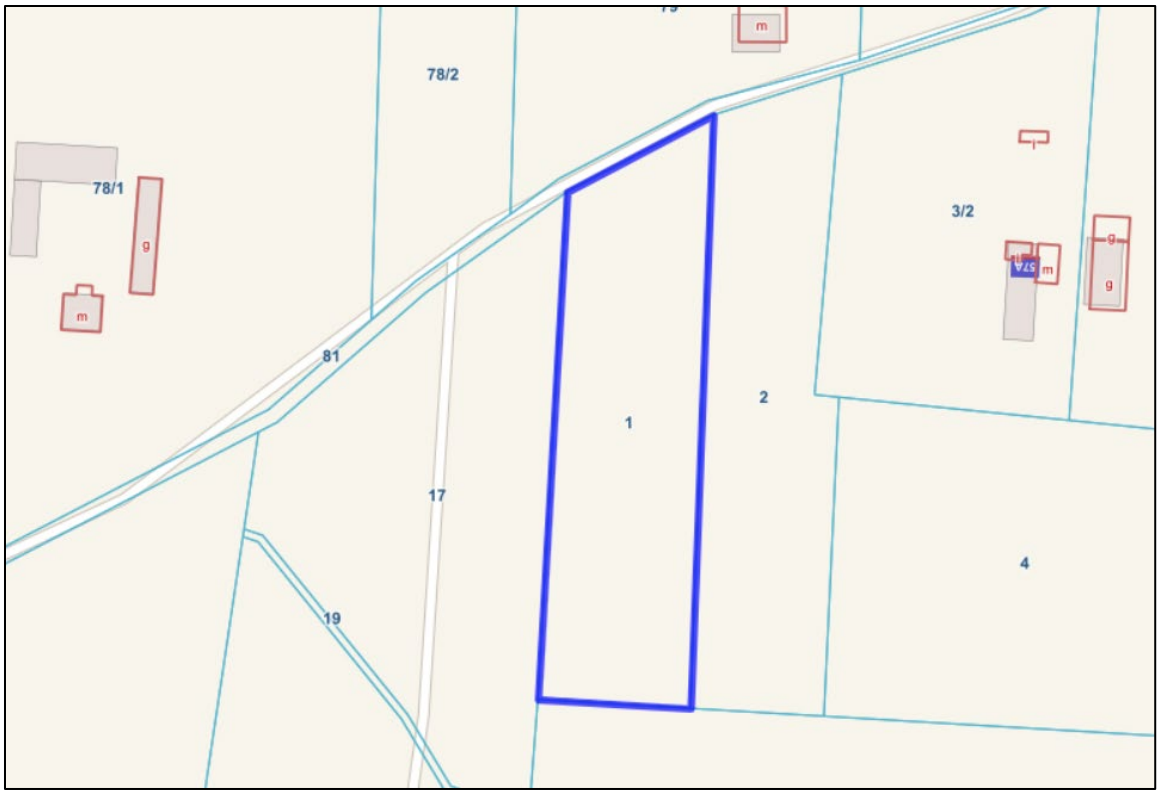
6.8.1. Opis działek ewidencyjnych

Szacowana nieruchomość składa się z trzech działek ewidencyjnych. Działka nr 1 posiada kształt trapezu o wymiarach wzdłuż granic wynoszących ok.: 43 m x 156 m. Działka nr 132/1 posiada kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach ok. 47 m x 591 m. Z kolei działka nr 132/3 posiada kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach wzdłuż granic wynoszących 81 x 167 m.

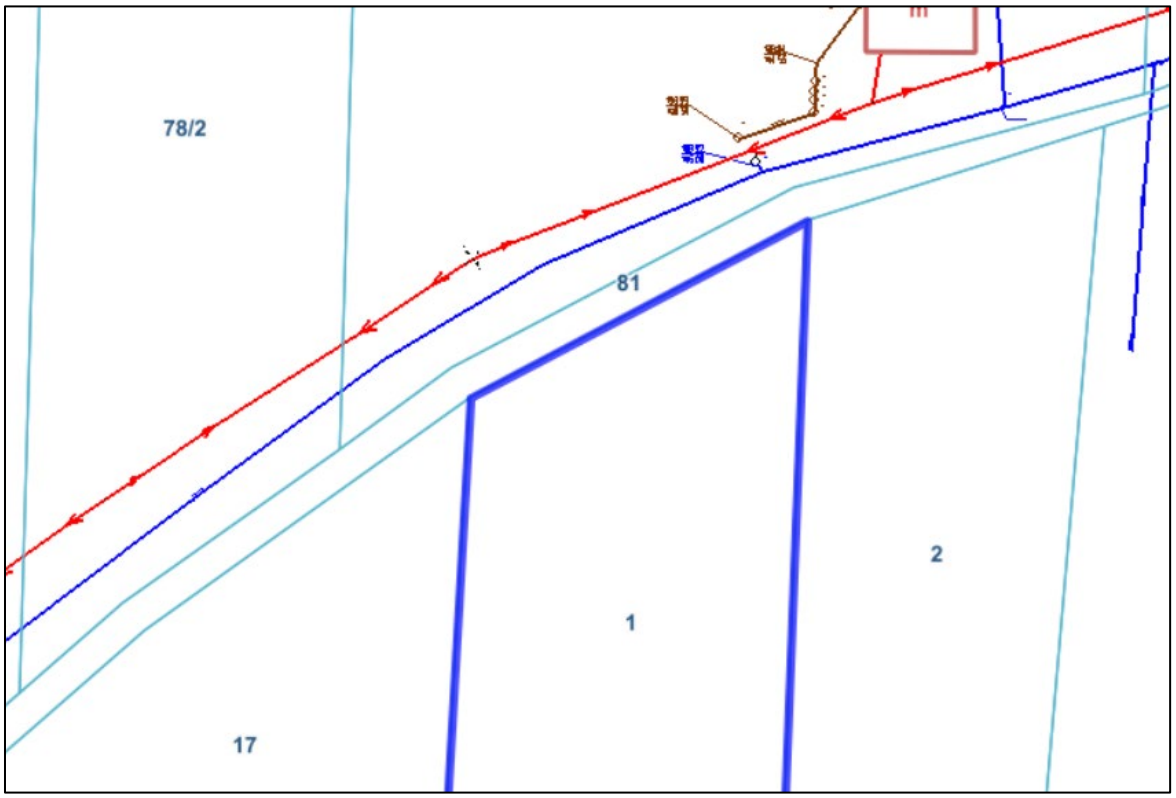
Działka nr 132/3 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym oraz budynkami gospodarczymi. Opis obiektów budowlanych w pkt 6.8.2. Do działki zostały doprowadzone urządzenia infrastruktury technicznej w postaci energii elektrycznej oraz wody. Na działce nr 132/3 usytuowana studnia kopana (kręgowa). Pozostałe działki (nr 1 oraz 132/1) są niezabudowane i usytuowane są w zasięgu sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej. Wszystkie działki częściowo uprawiane są rolniczo.

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

Działka nr 1

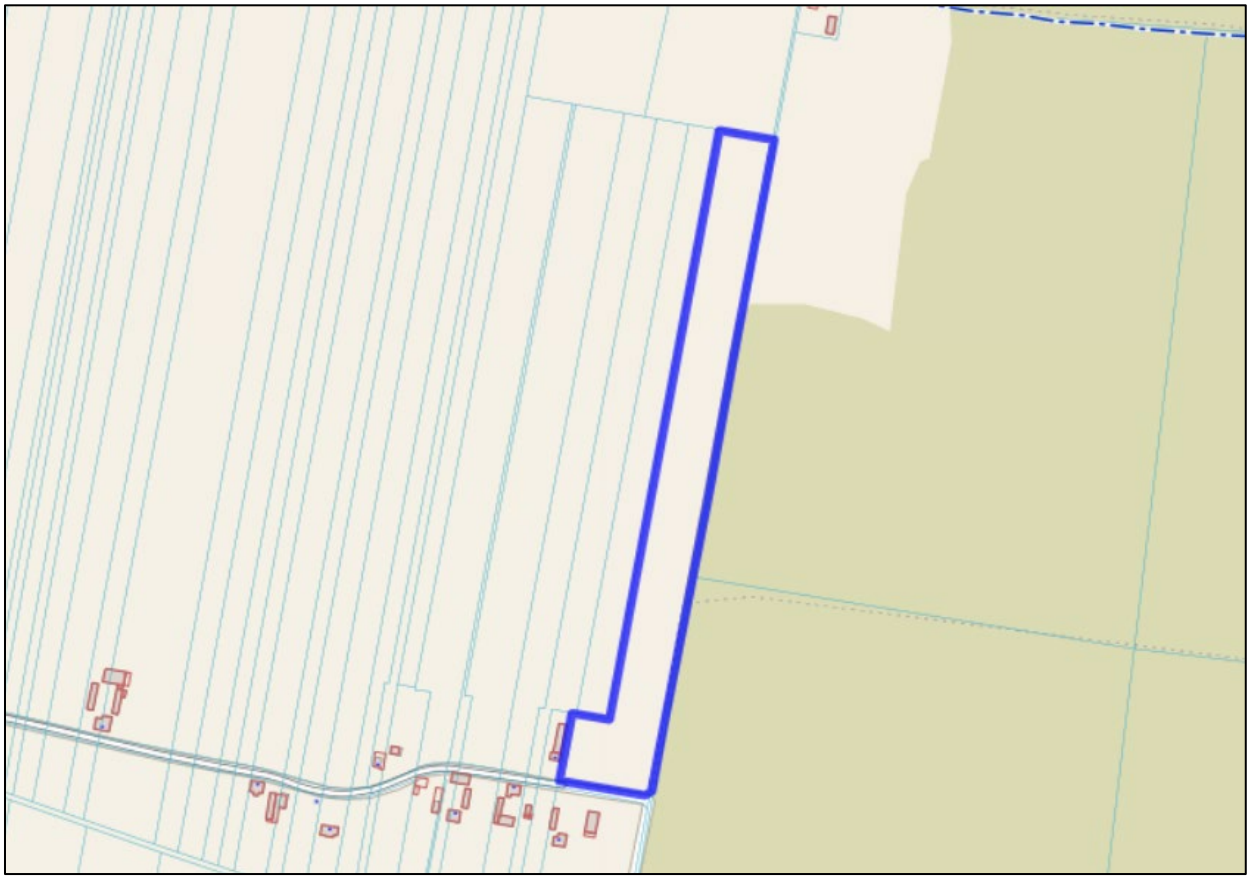


Źródło: https://polska.e-mapa.net

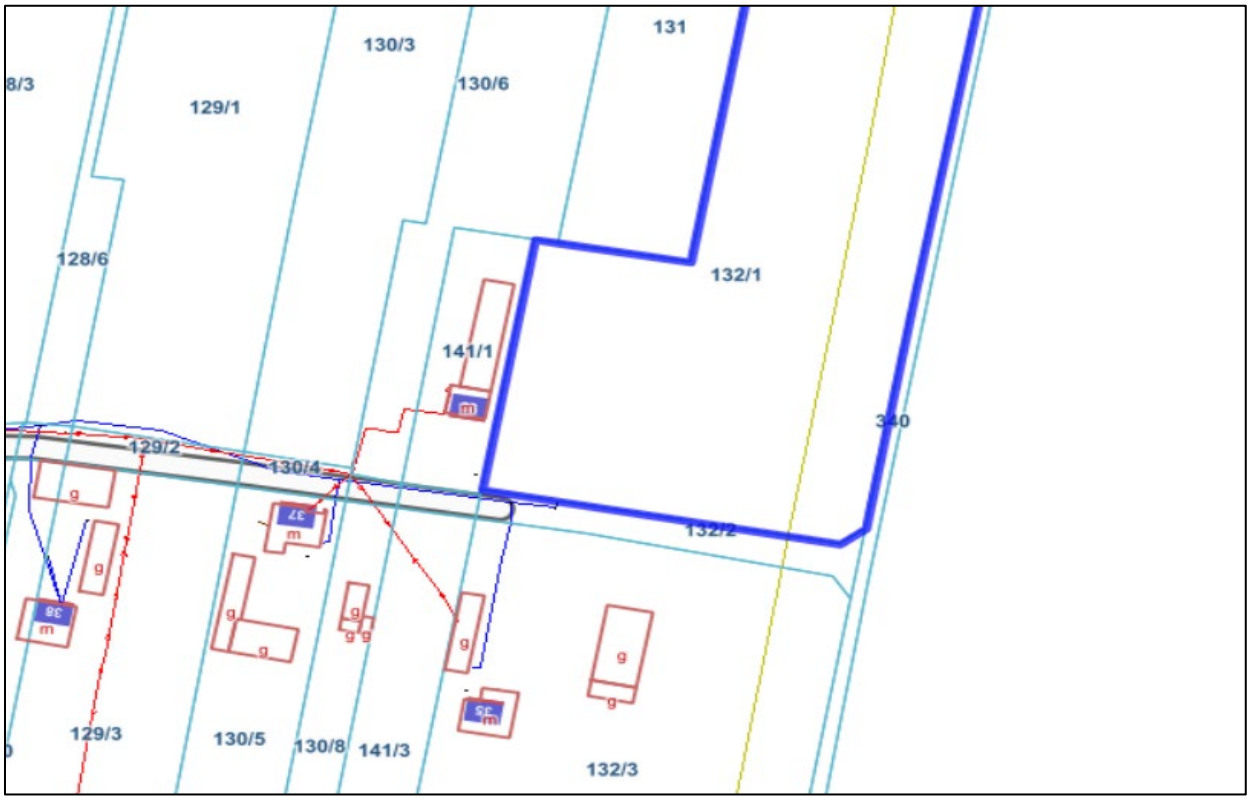


Źródło: https://polska.e-mapa.net

Działka nr 132/1



Źródło: https://polska.e-mapa.net

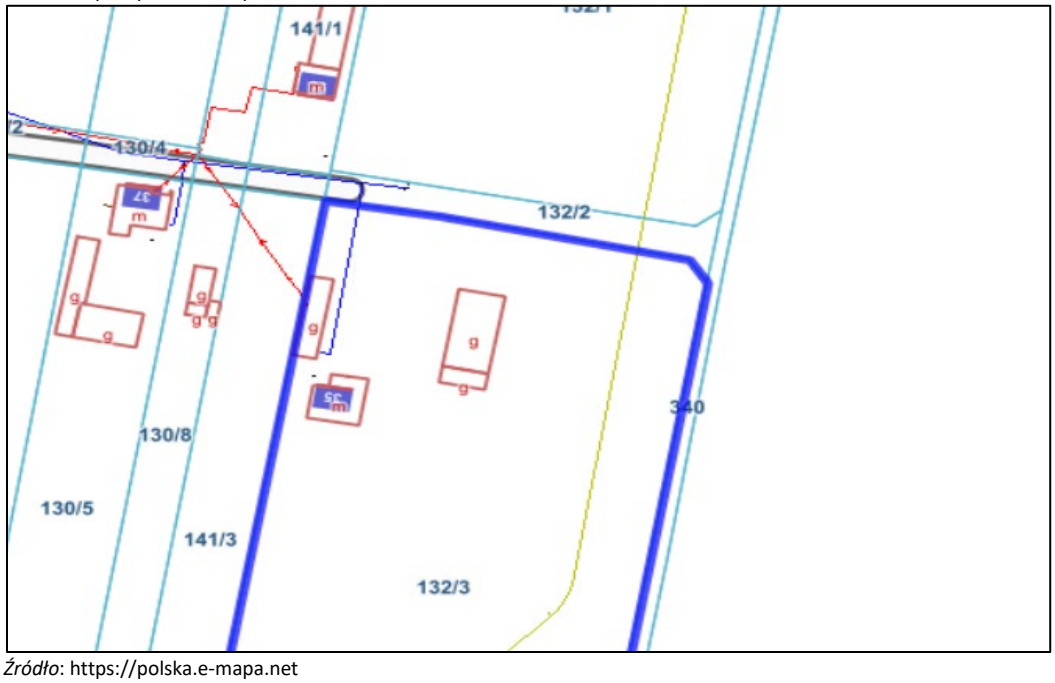


Źródło: https://polska.e-mapa.net

Działka nr 132/3



Źródło: https://polska.e-mapa.net



Źródło: https://polska.e-mapa.net

6.8.2. Opis obiektów budowlanych

Uwaga z uwagi na brak możliwości przeprowadzenia oględzin wewnątrz obiektów budowlanych, ich stan oraz opis został dokonany na podstawie informacji udzielonych przez współwłaściciela – [redacted] [redacted]



Źródło: Nieruchomości DNP

Zgodnie z przeprowadzonymi oględzinami wyłącznie na zewnątrz obiektów, szacowana nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym niepodpiwniczonym z poddaszem nieużytkowym i budynkami gospodarczymi.

Opis budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU MIESZKALNEGO *„1”*
101606_2.0024.241_BUD o pow. zabudowy 105 m^2

Charakterystyka ogólna

Budynek mieszkalny jednorodzinny został wzniesiony około lat 50 – tych w technologii tradycyjnej murowanej, kryty jest dachem dwuspadowym.

Parametry techniczne budynku mieszkalnego:

Według danych z ewidencji gruntów i budynków dla budynku mieszkalnego jest prowadzona kartoteka budynków.

Powierzchnia zabudowy – wg danych z kartoteki budynków: 105 m^2

Powierzchnia użytkowa – brak danych

Budynek oparty na planie prostokąta.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej, odpływ nieczystości do szamba,
- elektryczną,
- ogrzewania częściowego piecem tradycyjnym na węgiel.

Opis elementów konstrukcyjnych budynku:

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Konstrukcję obiektu tworzą:

- fundamenty z gruzobetonu,
- ściany nośne murowane parteru z cegły,
- strop drewniany,
- dach drewniany kryty papą,
- kominy murowane,
- stolarka okienna PCV dwuszybowa,
- stolarka drzwiowa – drzwi drewniane.

Stan techniczny budynku mieszkalnego i standard nieruchomości:

Zgodnie z przeprowadzonymi oględzinami na zewnątrz i uzyskanymi informacjami od współwłaściciela – Pana Szymona Kozarek, budynek mieszkalny jednorodzinny jest w średnim stanie technicznym, wymaga przeprowadzenia remontu zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz obiektu. Układ funkcjonalny budynku obejmuje korytarz, kuchnię, łazienkę oraz trzy pokoje. Część pomieszczeń ma charakter przechodni, co obniża funkcjonalność budynku i wpływa niekorzystnie na komfort jego użytkowania.

Podczas oględzin została wykonana dokumentacja fotograficzna, która stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

Opis budynków gospodarczych:

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU GOSPODARCZEGO „2”
101606_2.0024.242_BUD o pow. zabudowy 172 m^2

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

Parametry techniczne budynku gospodarczego

Powierzchnia zabudowy według ewidencji gruntów i budynków: 172 m^2.

Liczba kondygnacji n/p: 1/0

Konstrukcja:

Przedmiotowy budynek wzniesiony jest w konstrukcji tradycyjnej murowanej z pustaka szlakowego. Ściany wykonane z pustaka.

Ławy fundamentowe: z kamienia, betonu.

Dach: dwuspadowy, kryty papą.

Wykończenie zewnętrzne budynku:

Elewacje: nieotynkowana.

Stolarka drzwiowa: drzwi drewniane o charakterze gospodarczym

Obróbki blacharskie: wykonane z blachy.

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU GOSPODARCZEGO *„3”*
101606_2.0024.243_BUD o pow. zabudowy 88 m^2

Budynek gospodarczy parterowy, niepodpiwniczony, został zrealizowany w konstrukcji murowanej.

Parametry techniczne budynku gospodarczego

Powierzchnia zabudowy według ewidencji gruntów i budynków: 88 m^2.

Liczba kondygnacji n/p: 1/0

Konstrukcja:

Budynek o konstrukcji murowanej z pustaka oraz w części o konstrukcji lekkiej, drewnianej, wykonany w technologii mieszanej. Ściany zewnętrzne wykonane z pustaka i z desek drewnianych.

Ławy fundamentowe: brak tradycyjnych fundamentów. Budynek posadowiony bezpośrednio na gruncie lub na punktowych podkładach kamiennych i betonowych.

Dach: dach dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem.

Wykończenie zewnętrzne budynku:

Elewacje: elewacje wykonane z nieheblowanych desek drewnianych.

Stolarka drzwiowa: drzwi drewniane.

Stan techniczny obiektów gospodarczych:

Na podstawie przeprowadzonych oględzin ogólnych oraz udzielonych informacji przez współwłaściciela – Pana Szymona Kozarek ustalono, że wszystkie obiekty gospodarcze są w słabym stanie technicznym i przeznaczone są do remontu kapitalnego.

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU GOSPODARCZEGO *„4”*
101606_2.0024.244_BUD o pow. zabudowy 36 m^2

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

Parametry techniczne budynku gospodarczego

Powierzchnia zabudowy według ewidencji gruntów i budynków: 36 m^2.

Liczba kondygnacji n/p: 1/0

Konstrukcja:

Przedmiotowy budynek wzniesiony jest w konstrukcji tradycyjnej murowanej z pustaka szlakowego. Ściany wykonane z pustaka.

Ławy fundamentowe: brak tradycyjnych fundamentów. Budynek posadowiony bezpośrednio na gruncie lub na punktowych podkładach kamiennych i betonowych.

Dach: jednospadowy, o konstrukcji drewnianej, kryty papą.

Wykończenie zewnętrzne budynku:

Elewacje: nieotynkowana.

Stolarka drzwiowa: drzwi drewniane.

6.9. Najkorzystniejszy sposób użytkowania nieruchomości

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 gruntowej rolnej częściowo zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą jest zarazem najkorzystniejszym i zgodnym z przepisami prawa miejscowego.

7. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości

7.1. Charakterystyka gminy Lubochnia

Gmina Lubochnia to gmina wiejska położona w centralnej części powiatu tomaszowskiego, znajdująca się we wschodniej części województwa łódzkiego. Istotnym czynnikiem, który pozytywnie wpływa na rozwój gminy jest bliskość ośrodków miejskich: Tomaszowa Mazowieckiego – 11 km; Rawy Mazowieckiej – 28 km; Piotrkowa Trybunalskiego – 36 km; Łodzi – 54 km; Warszawy 101 km. Teren gminy przecina droga ekspresowa S8 Warszawa - Wrocław. Na terenie gminy zlokalizowane są 3 węzły komunikacyjne: Lubochnia, Jakubów i Tomaszów-Północ.

Obszar gminy jest stosunkowo rozległy – wynosi 13 155 ha (131,55 km^2), co stanowi 12,83% ogólnej powierzchni powiatu tomaszowskiego oraz 0,72% powierzchni województwa łódzkiego. Gmina Lubochnia jest drugą pod względem powierzchni w powiecie tomaszowskim. W skład gminy wchodzą tereny: rolne – 4985 ha (38% powierzchni ogólnej); lasy i grunty leśne - 7219 ha (54,8%); pozostałe tereny – 951 ha, (7,2%). Na terenie gminy znajduje się 29 jednostek osadniczych, w tym 20 sołectw oraz jednostka pomocnicza Osiedle Nowy Glinnik. Na terenie gminy znajduje się również Jednostka Wojskowa w Nowym Glinniku. Według stanu na koniec 2025 roku gminę Lubochnia zamieszkiwało 7.146 osób.

Gmina Lubochnia posiada na swoim terenie nieliczne, ale jakże piękne zabytki. W Dąbrowie znajduje się malownicza drożniczówka z początku XX wieku. W Małczu jest XIX – wieczny dwór i park. Piękną wizytówką Lubochni jest neobarokowy kościół parafialny, który został wzniesiony przez społeczeństwo w latach 1914-1920.

W gminie Lubochnia działa Gminne Centrum Kultury i Biblioteka Publiczna w którym funkcjonuje min.: Młodzieżowy Zespół Pieśni i Tańca „Lubochnianie", Teatr Młodych im. W. Bogusławskiego. Dumę gminy stanowią prężnie działające Koła Gospodyń Wiejskich: z Brenicy, Emilianowa, Glinnika, Kochanowa, Lubochni, Luboszew, Marianki oraz Tarnowskiej Woli. Koła Gospodyń Wiejskich biorą udział w licznych imprezach na szczeblu gminnym, powiatowym, wojewódzkim a także ogólnopolskim.

Gmina Lubochnia posiada tereny inwestycyjne zlokalizowane przy drodze ekspresowej S8 w miejscowości Lubochnia Dworska i Emilianów oraz przy drogach powiatowych w Lubochni i w Glinniku. Lokalizacja przy tak

ważnych drogach o znaczeniu krajowym i regionalnym to niepowtarzalny atut gminy Lubochnia, który umożliwia szybkie i bezpośrednie skomunikowanie z ważnymi ośrodkami kraju.

7.2. Rodzaj, obszar i okres badania rynku

7.2.1. Wprowadzenie

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.

Szacowana nieruchomość przeznaczona jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w części zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą, w pozostałym zakresie stanowi tereny rolne.

7.2.2. Analiza nieruchomości gruntowych zabudowanych rolnych

Zgodnie z przeprowadzoną analizą rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych rolnych podobnych do przedmiotu wyceny jest na terenie gminy Lubochnia w zakresie nieruchomości o większej powierzchni gruntu bardzo słabo rozwinięty. Rocznie odnotowuje się na rynku lokalnym kilka transakcji sprzedaży z rynku wtórnego. Z tego względu analizą objęto także pozostałe gminy powiatu to9maszowskiego.

Na potrzeby określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, analizą objęto transakcje dla innych nieruchomości gruntowych zabudowanych o podobnym stanie technicznym.

W świetle powyższych ustaleń na potrzeby wyceny określono:

- **rodzaj rynku** – nieruchomości gruntowe rolne, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z zabudową gospodarczą,
- **obszar rynku** – rynek lokalny obejmujący teren gminy Lubochnia oraz innych gmin powiatu tomaszowskiego,
- **okres analizy cen transakcyjnych** – od lipca 2024 r. do lipca 2026 r.
- **jednostkę porównawczą** - za jednostkę porównawczą przyjęto: całą nieruchomość rolną zabudowaną.

ANALIZA RYNKU DLA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ROLNYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI JEDNORODZINNYMI WRAZ Z ZABUDOWĄ GOSPODARCZĄ

Popyt i podaż nieruchomości gruntowych zabudowanych

Do wyceny zostały zatem przyjęte nieruchomości gruntowe o większej powierzchni gruntu, które są częściowo zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z zabudową gospodarczą a w pozostałym zakresie stanowią tereny rolne.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do przedmiotu wyceny jest na terenie gminy Lubochnia w zakresie nieruchomości o większej powierzchni gruntu średnio rozwinięty. Rocznie odnotowuje się na rynku lokalnym około kilku transakcji sprzedaży z rynku wtórnego, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe rolne zabudowane podobnym obiektami budowlanymi.

Najczęściej sprzedawany typ zabudowy

Najwięcej oferowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na lokalnym rynku to budynki w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej mniejszej niż 130 m^2. Budynki wolnostojące, o ciekawej

formie, potencjalne inwestycyjnym, wysokich walorach estetycznych, wykończone materiałami dobrej jakości charakteryzują się wyższymi cenami transakcyjnymi.

Najczęściej sprzedawana powierzchnia budynku

W badanym okresie przedmiotem obrotu na analizowanym rynku były głównie budynki mieszkalne jednorodzinne, których powierzchnia oscylowała w przedziale od około 53 m^2 do 167 m^2. Średnia powierzchnia użytkowa sprzedawanych na terenie obszaru objętego analizą budynków wynosiła około 106,12 m^2.

Najczęściej sprzedawana powierzchnia gruntu

Przedmiotem obrotu były nieruchomości rolne, których powierzchnia gruntu, zawierała się w przedziale od około 24 174 m^2 do 57 900 m^2.

Ceny transakcyjne i czynniki cenotwórcze

Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych są w dużej mierze uzależnione od lokalizacji, położenia. Czynnikiem determinującym cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest także ich powierzchnia użytkowa. W analizowanym przypadku wszystkie nieruchomości zabudowane były budynkami mieszkalnymi o podobnej powierzchni użytkowej, która jest preferowana przez nabywców. Wobec czego cecha ta nie miała wpływu na wartość rynkową nieruchomości. Wpływ na cenę ma także stan techniczny budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stan zabudowy gospodarczej, kultura rolna (czy grunt jest uprawiany rolniczo) oraz powierzchnia gruntu. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości zlokalizowane na terenach dobrze zurbanizowanych, w nieznacznej odległości od infrastruktury handlowo – usługowej. Rozpiętość cen wynika z różnic, które występują w zakresie wyżej wskazanych cech fizycznych nieruchomości.

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

- lokalizacja szczegółowa – przy określaniu lokalizacji brano pod uwagę takie parametry jak: odległość od infrastruktury handlowo – usługowej i użyteczności publicznej, odległość od głównych szlaków komunikacyjnych, komunikacji miejskiej,
- stan techniczny budynku mieszkalnego – wyższe ceny uzyskują nieruchomości zabudowane budynkami o dobrym stanie technicznym, przeznaczone w części do remontu i modernizacji. Niższe uzyskują nieruchomości zabudowane obiektami w średnim stanie technicznym, które przeznaczone są w całości do remontu, modernizacji i wykończenia,
- stan techniczny zabudowy zagrodowej – gospodarczej - wyższe ceny uzyskują nieruchomości zabudowane budynkami o dobrym stanie technicznym, najniższe uzyskują nieruchomości zabudowane obiektami w słabym stanie, które wymagają znacznych nakładów,
- powierzchnia gruntu – preferowana powierzchnia gruntu do 5 ha, mniej preferowana powyżej 5 ha.
- kultura rolna – grunt uprawiany rolniczo osiąga wyższe ceny niż grunt odłogowany.

Ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych w zależność od w/w cech dla nieruchomości oscylują w przedziale od 200 000 zł do 495 000 zł.

Trend zmiany cen

Analiza trendu cenowego nie została uwzględniona, z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji rynkowych, która nie pozwala na wiarygodne i statystycznie uzasadnione określenie kierunku oraz dynamiki zmian cen na analizowanym rynku.

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 przyjęte do porównań

Do analizy nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wyselekcjonowano z analizy całej bazy danych 5 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 (obręb, gmina, powiat)		Cena transakcyjna	Powierzchnia gruntu [m²]		Cena jednostkowa zł/m²pu	Powierzchnia użytkowa budynku [m²]	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Stan techniczny zabudowy gospodarczej	Kultura rolna
1.	07.04.2026	Rękawiec, Budziszewice, tomaszowski	średnia	255 000 zł	57 900	średnia	4 761,90	53,55	średni	słaby	grunt odłogowany
2.	29.01.2026	Jasień Nowy, Lubochnia, tomaszowski	średnia	280 000 zł	28 831	dobra	3 022,13	92,65	średni	słaby	grunt odłogowany
3.	01.12.2025	Węgrzynowice-Modrzewie, Budziszewice, tomaszowski	dobra	**495 000 zł Cmax**	27 900	dobra	2 971,19	166,60	dobry	dobry	grunt uprawiany
4.	06.08.2025	Dąbrowa / Glinnik Dąbrowa / Henryków, Lubochnia, tomaszowski	średnia	**200 000 zł Cmin**	24 174	dobra	1 434,72	139,40	średni	średni	grunt odłogowany
5.	30.07.2024	Czerniewice, Czerniewice, tomaszowski	dobra	400 000 zł	43 306	dobra	5 102,04	78,40	dobry	dobry	grunt uprawiany

8. Sposób wyceny

8.1. Podstawa wyceny – rodzaj określanej wartości

Zakresem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie istniejącym rolnej częściowo zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą oraz w pozostałym zakresie stanowiącej tereny rolne.

Stosownie do zapisów rozporządzenia nr 575/2013- „CRR" artykuł 4 paragraf 76 Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako *„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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

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 rozeznaniem 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 do ceny. Rzeczoznawca 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 kontynuacje 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 jest zarazem najkorzystniejszym.

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 uwarunkowaniach planistycznych terenu,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i otoczeniu 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 lokalnego nieruchomości, do oszacowania wartości rynkowej zastosowano:

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej rolnej częściowo zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywanie parami

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 Ministra Rozwoju i Technologii 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.

Stosownie do §7 ww. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Przy metodzie porównywania parami zgodnie z §8 ww. rozporządzenia, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej, posłużono się podejściem porównawczym i metodą porównywania parami wg następującej procedury:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno 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 lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 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 punku widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Uzasadnienie wyboru metodyki: zdecydowano się na zastosowanie w niniejszej wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami, ponieważ wycena dotyczy prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie istniejącym rolnej, częściowo zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą. Analiza rynku pozwoliła na wytypowanie kilku nieruchomości podobnych w zakresie nieruchomości 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. Z przedstawionych względów niezbędne jest zastosowanie podejścia porównawczego do określenia aktualnej wartości rynkowej szacowanej nieruchomości, według jego stanu istniejącego oraz według cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

9. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej w stanie istniejącym zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą, w pozostałym zakresie stanowiącej tereny rolne

9.1. Wprowadzenie

Analizą objęte zostały nieruchomości gruntowe rolne, które zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z zabudową gospodarczą, które w pozostałej części stanowiły tereny rolne i usytuowane były na terenach gmin wiejskich powiatu tomaszowskiego.

9.2. 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 (obręb, gmina, powiat)		Cena transakcyjna	Powierzchnia gruntu [m²]		Cena jednostkowa zł/m²pu	Powierzchnia użytkowa budynku [m²]	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Stan techniczny zabudowy gospodarczej	Kultura rolna
1.	07.04.2026	Rękawiec, Budziszewice, tomaszowski	średnia	255 000 zł	57 900	średnia	4 761,90	53,55	średni	słaby	grunt odłogowany
2.	29.01.2026	Jasień Nowy, Lubochnia, tomaszowski	średnia	280 000 zł	28 831	dobra	3 022,13	92,65	średni	słaby	grunt odłogowany
3.	01.12.2025	Węgrzynowice-Modrzewie, Budziszewice, tomaszowski	dobra	**495 000 zł Cmax**	27 900	dobra	2 971,19	166,60	dobry	dobry	grunt uprawiany

4.	06.08.2025	Dąbrowa / Glinnik Dąbrowa / Henryków, Lubochnia, tomaszowski	średnia	**200 000 zł Cmin**	24 174	dobra	1 434,72	139,40	średni	średni	grunt odłogowany
5.	30.07.2024	Czerniewice, Czerniewice, tomaszowski	dobra	400 000 zł	43 306	dobra	5 102,04	78,40	dobry	dobry	grunt uprawiany

Zakres kwotowy ΔC

C_{max}	495 000 zł
C_{min}	200 000 zł
Δ cen	295 000 zł

9.3. 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 **$\Delta C = C_{max} - C_{min}$.** 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 poszczególnych wag określonych na podstawie analizy rynku. W przedmiotowym operacie szacunkowym, cechy rynkowe zostały określone na podstawie analizy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego.

Opis metody obliczania wag cech rynkowych

W celu określenia wag poszczególnych cech rynkowych zastosowano analizę statystyczną zależności pomiędzy ceną jednostkową a wybranymi cechami nieruchomości. Dla każdej z analizowanych cech obliczono współczynnik korelacji zupełnej (r), wyrażający siłę związku pomiędzy poziomem cen a daną cechą.
W dalszej kolejności wyznaczono kwadrat współczynnika korelacji (r^2), który informuje o tym, jaka część zmienności cen jednostkowych jest wyjaśniana daną cechą rynkową. Cechy, dla których wartość r^2 była większa od 0,05, uznano za istotnie wpływające na poziom cen i uwzględniono je w dalszych obliczeniach.
Wagi cech rynkowych ustalono proporcjonalnie do kwadratu współczynnika korelacji według zależności:

$$w_i = \frac{r_i^2}{\sum r_i^2}$$

gdzie:

- w_i – waga i-tej cechy,
- r_i^2 – kwadrat współczynnika korelacji zupełnej dla i-tej cechy,
- $\sum r_i^2$ – suma kwadratów współczynników korelacji dla cech istotnych.

Tak obliczone wagi odzwierciedlają stopień wpływu poszczególnych cech na poziom cen rynkowych nieruchomości w badanym obszarze. Cechy o wyższej wartości r^2 uzyskały wyższe wagi, co wskazuje na ich większe znaczenie w kształtowaniu wartości nieruchomości.

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Cena trans. [zł]	Lokalizacja	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Stan techniczny zabudowy gospodarczej	Kultura rolna	Powierzchnia gruntu
1.	07.04.2026	Rękawiec, Budziszewice, tomaszowski	255 000 zł	1	1	1	1	1
2.	29.01.2026	Jasień Nowy, Lubochnia, tomaszowski	280 000 zł	1	1	1	1	2
3.	01.12.2025	Węgrzynowice-Modrzewie, Budziszewice, tomaszowski	495 000 zł	2	2	3	2	2
4.	06.08.2025	Dąbrowa / Glinnik Dąbrowa / Henryków, Lubochnia, tomaszowski	200 000 zł	1	1	2	1	2
5.	30.07.2024	Czerniewice, Czerniewice, tomaszowski	400 000 zł	2	2	3	2	2
WSPÓŁCZYNNIKI KORELACJI ZUPEŁNEJ [r]				0,929	0,929	0,753	0,929	0,332
KWADRAT WSP. KORELACJI ZUPEŁNEJ [r2]				0,863	0,863	0,567	0,863	0,110
ZAZNACZ KORELACJE ISTOTNE GDY r2 > 0,05				TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
WAGI CECH RYNKOWYCH				**26%**	**26%**	**17%**	**26%**	**5%**
SUMA ISTOTNYCH				**3,266**				

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja	26%
2.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	26%
3.	Stan techniczny zabudowy gospodarczej	17%
4.	Kultura rolna	26%
5.	Powierzchnia gruntu	5%
Suma		**100%**

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Rodzaj cechy	Maksymalny wpływ cechy na cenę		Częściowy wpływ cechy na cenę: - wartość cechy - wpływ procentowy - wpływ kwotowy			
Lokalizacja	26%	76 700 zł	dobra	Nieruchomości usytuowane w nieznacznej odległości od centrum gminy oraz pełnej infrastruktury handlowo - usługowej (odl. do 4 km) i użyteczności publicznej, dobry dostęp komunikacyjny.	26%	76 700
			średnia	Nieruchomości usytuowane w znacznej odległości od infrastruktury handlowo - usługowej i użyteczności publicznej (odl. powyżej 4 km), gorszy dostęp komunikacyjny.	0%	0
Stan techniczny budynku mieszkalnego	26%	76 700 zł	dobry	Budynki mieszkalne przeznaczone w części do remontu i modernizacji.	26%	76 700
			średni	Budynki mieszkalne przeznaczone w całości do remontu i modernizacji.	0%	0
Stan techniczny zabudowy gospodarczej	17%	50 150 zł	dobry	Budynki gospodarcze w dobrym stanie technicznym.	17%	50 150
			średni	Budynki gospodarcze przeznaczone w części do remontu i modernizacji.	8,5%	25 075
			słaby	Budynki gospodarcze w całości przeznaczone do remontu i modernizacji.	0%	0
Kultura rolna	26%	76 700 zł	Grunt uprawiany rolniczo		26%	76 700
			Grunt odłogowany		0%	0
Powierzchnia gruntu	5%	14 750 zł	dobra	do 5 ha	5%	14 750
			średnia	powyżej 5 ha	0%	0
Suma	**100%**	**295 000 zł**				

9.4. Opis nieruchomości szacowanej w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Ocena nieruchomości szacowanej pod kątem cech rynkowych

Zgodnie z postanowieniami Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny Noty Interpretacyjnej Nr 1 (PKZW NI 1- pkt 5.2.6.), przeprowadzono charakterystykę szacowanej nieruchomości. Na podstawie oględzin, przeprowadzonej analizy transakcji oraz opisu nieruchomości dokonanej w pkt 6 niniejszego operatu szacunkowego, przeprowadzono oceny cech rynkowych, biorąc pod uwag stan nieruchomości szacowanej i stan nieruchomości podobnych przyjętych do porównań.

Cechy rynkowe szacowanej nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy	Opis cech szacowanej nieruchomości
1.	Lokalizacja	26%	76 700	średnia
2.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	26%	76 700	średni
3.	Stan techniczny zabudowy gospodarczej	17%	50 150	słaby
4.	Kultura rolna	26%	76 700	grunt uprawiany
5.	Powierzchnia gruntu	5%	14 750	dobra

9.5. Opis nieruchomości przyjętych do porównań

Poz. 1,4,5 z poniższej tabeli

Lp.	Data zawarcia transakcji	Lokalizacja (obręb, gmina, powiat)		Cena transakcyjna	Powierzchnia gruntu [m²]		Cena jednostkowa zł/m²pu	Powierzchnia użytkowa budynku [m²]	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Stan techniczny zabudowy gospodarczej	Kultura rolna
1.	07.04.2026	Rękawiec, Budziszewice, tomaszowski	średnia	255 000 zł	57 900	średnia	4 761,90	53,55	średni	słaby	grunt odłogowany
4.	06.08.2025	Dąbrowa / Glinnik Dąbrowa / Henryków, Lubochnia, tomaszowski	średnia	200 000 zł	24 174	dobra	1 434,72	139,40	średni	średni	grunt odłogowany
5.	30.07.2024	Czerniewice, Czerniewice, tomaszowski	dobra	400 000 zł	43 306	dobra	5 102,04	78,40	dobry	dobry	grunt uprawiany

9.6. Przeprowadzenie porównań nieruchomości i określenie wielkości poprawek

W poniższej tabeli dokonano porównania nieruchomości szacowanej kolejno z wybranymi nieruchomościami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku atrybuty oraz ich wpływ na cenę nieruchomości. Różnica ocen pomiędzy nieruchomościami podobnymi a nieruchomością szacowaną stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek. Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Stwierdza się, że nieruchomość szacowana jest lepsza bądź gorsza od nieruchomości podobnych, przyjętych do porównań, przez co cena nieruchomości porównywanych podlega odpowiedniej korekcie.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy	Opis cech szacowanej nieruchomości	Nieruchomość 1 (poz.1)		Nieruchomość 2 (poz.4)		Nieruchomość 3 (poz.5)	
					Opis cechy	Poprawka w zł	Opis cechy	Poprawka w zł	Opis cechy	Poprawka w zł
1.	Lokalizacja	26%	76 700	średnia	średnia	0	średnia	0	dobra	-76 700
2.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	26%	76 700	średni	średni	0	średni	0	dobry	-76 700
3.	Stan techniczny zabudowy gospodarczej	17%	50 150	słaby	słaby	0	średni	-25 075	dobry	-50 150
4.	Kultura rolna	26%	76 700	grunt uprawiany	grunt odłogowany	76 700	grunt odłogowany	76 700	grunt uprawiany	0
5.	Powierzchnia gruntu	5%	14 750	dobra	średnia	14 750	dobra	0	dobra	0
SUMA		**100%**	**295 000**							
Cena transakcyjna [zł]						255 000	x	200 000	x	400 000
Suma poprawek [zł]						91 450	x	51 625	x	-203 550
Wartość po poprawkach [zł]						346 450	x	251 625	x	196 450
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]						264 841,67				

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej określono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen transakcyjnych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach:

W_{NGZ} = (346 450 zł + 251 625 zł + 196 450 zł) ÷ 3 = 264 841,67 zł

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej, częściowo zabudowanej, określona dla udziału wynoszącego 1/8:

264 841,67 zł ÷ 8 = 33 105,21 zł

Przyjęto: 33 105 zł

Słownie złotych: trzydzieści trzy tysiące sto pięć



10. Ustalenia końcowe i uzasadnienie wyniku

Zgodnie z celem, przedmiotem i zakresem wyceny oraz dostępnością danych określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej w stanie istniejącym w części zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wraz z zabudową gospodarczą a w pozostałym zakresie niezabudowanej, położonej w miejscowości Tarnowska Wola, gmina Lubochnia, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym 0024 Tarnowska Wola jako działki nr 1 o pow. 0,5590 ha, 132/1 o pow. 2,9884 ha, 132/3 o pow. 1,3673 ha.

Dla nieruchomości nie jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydziale Ksiąg Wieczystych – księga wieczysta.

Wartość rynkowa prawa własności udziału w wysokości 1/8 części nieruchomości gruntowej rolnej, częściowo zabudowanej wynosi:

33 105 zł

Słownie złotych: trzydzieści trzy tysiące sto pięć

Niniejszej wyceny dokonano z uwzględnieniem stanu nieruchomości istniejącego na dzień przeprowadzenia oględzin (10 lipca 2026 r.) 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 rolnych częściowo zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z zabudową gospodarczą w pozostałym zakresie stanowiącym tereny rolne oraz ogólną sytuację gospodarczą i specyfikę regionu, a także szczególne cechy szacowanej nieruchomości.

Określona 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.

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 został przyjęty zgodnie z księgą wieczystą nieruchomości i aktem poświadczenia dziedziczenia.
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 i o których nie uzyskał informacji od zleceniodawcy.
6. Ocena stanu technicznego obiektów budowlanych nie stanowi ekspertyzy budowlanej.
7. Z uwagi na brak wiarygodnych danych dotyczących powierzchni użytkowej niektórych budynków usytuowanych na nieruchomości porównawczych, dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej powierzchnię tą wyliczono z powierzchni zabudowy z uwzględnieniem współczynnika budowlanego 0,85.
8. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
9. Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego „Excel", w zaokrągleniu do 0,01 (arkusz 'Excel" zaokrągla w stosunku 4↓, 5↑). Ewentualne błędy zaokrągleń nie mają wpływu na poziom szacowanej wartości.
10. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
11. 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 Niźnikowska - Przedpełska. 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,
    - ograniczenia przetwarzania, na podstawie art.18 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.
12. 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. Wypis z rejestru gruntów.
2. Kopia mapy ewidencyjnej.
3. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości.
4. Protokół z badania uwarunkowań planistycznych terenu.
5. Polisa OC.

Gałków Duży, dn. 11 lipca 2026 r.



Autorka operatu szacunkowego

STAROSTA TOMASZOWSKI

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **ŁÓDZKIE**
Powiat : **TOMASZOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **101606_2 LUBOCHNIA**
Obręb : **0024 TARNOWSKA WOLA**

Nr kancelaryjny : GGN.6621.2377.2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 29.05.2026

Jednostka rejestrowa : **G.30**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARIUSZ FELIKS KOZAREK Rodzice:WACŁAW,MIROSŁAWA TARNOWSKA WOLA 35; 97-217 gm. LUBOCHNIA;	Własność	1/8
2	MIROSŁAWA KOZAREK Rodzice:STANISŁAW,JANINA TARNOWSKA WOLA 35; 97-217 gm. LUBOCHNIA;	Własność	5/8
3	SZYMON RAFAŁ KOZAREK Rodzice:WACŁAW,MIROSŁAWA TARNOWSKA WOLA 35; 97-217 gm. LUBOCHNIA;	Własność	1/8
4	SABINA MAŁGORZATA NOWAK Rodzice:WACŁAW,MIROSŁAWA BRENICA 76; 97-217 gm. LUBOCHNIA;	Własność	1/8

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1		grunty orne	RIVb	0,5590	0,5590	I NS 776/12 REP.6506/95
Id działki: **101606_2.0024.1**						
132/1	TARNOWSKA WOLA; 35	grunty orne grunty orne	RV RVI	1,7561 1,2323	2,9884	I NS 776/12 REP.6506/95
Id działki: **101606_2.0024.132/1**						
132/3	TARNOWSKA WOLA; 35	grunty rolne zabudowane grunty orne	Br-RVI RVI	0,1295 1,2378	1,3673	I NS 776/12 REP.6506/95
Id działki: **101606_2.0024.132/3**						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **101606_2.0024.241_BUD**
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 105
Adres budynku: TARNOWSKA WOLA; 38

Ident. działek: 101606_2.0024.132/3

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **101606_2.0024.242_BUD**

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 172

Adres budynku: TARNOWSKA WOLA; 35

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 101606_2.0024.132/3

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **101606_2.0024.243_BUD**

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 88

Adres budynku: TARNOWSKA WOLA; 14
TARNOWSKA WOLA; 16
TARNOWSKA WOLA; 35

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 101606_2.0024.132/3

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **101606_2.0024.244_BUD**

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 36

Adres budynku: TARNOWSKA WOLA; 35

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 101606_2.0024.132/3

Razem powierzchnia działek : 4,9147 ha

Słownie : cztery ha. dziewięć tysięcy sto czterdzieści siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 29.05.2026

Sporządził : Roksana Trebacz

STAROSTWO POWIATOWE W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty
inż. Roksana Trębacz
Referent

29.05.2026 .....

(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.

Województwo: **ŁÓDZKIE**

Powiat: **TOMASZOWSKI**

STAROSTA TOMASZOWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Jednostka ewidencyjna:**101606_2 LUBOCHNIA**

Obręb ewidencyjny:**24 TARNOWSKA WOLA**

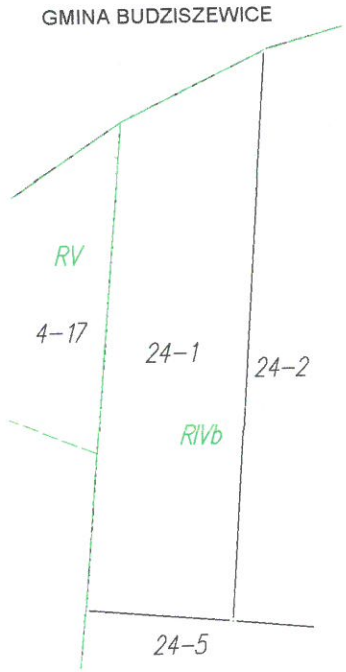
Nr kancelaryjny: GGN.6621.2377.2026

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa: **G.30**

Skala 1:2000





STAROSTWO POWIATOWE W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM

DZIAŁKA NR 1

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty
mgr Roksana Trębacz
Referent

Sporządził: **Trębacz Roksana**

28.05.2026 r......
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Sporządził: Trębacz Roksana dnia 2026.05.28.

STAROSTA TOMASZOWSKI
(nazwa organu wydającego dokument)

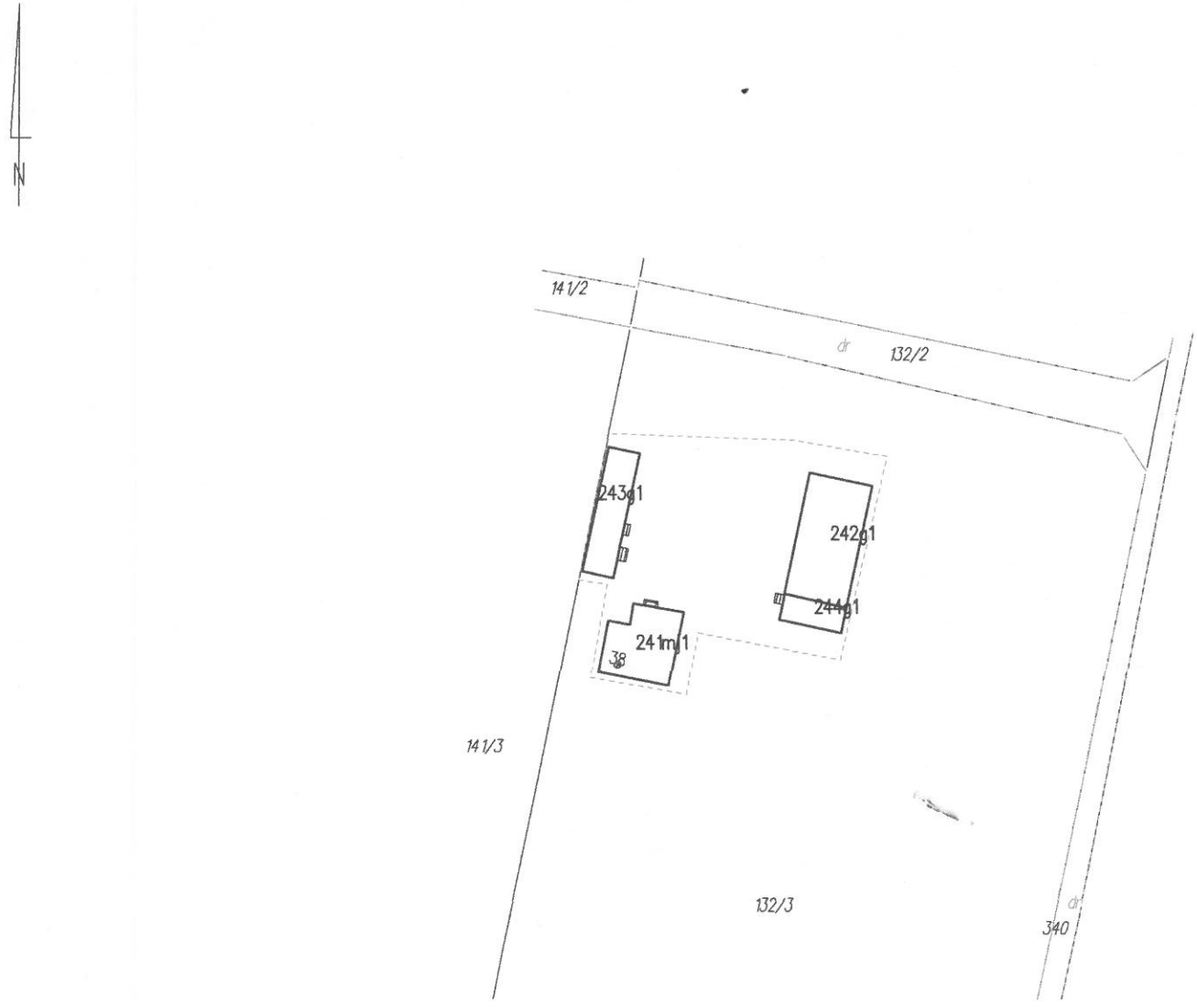
Nr kancelaryjny: GGN.6621.2377.2026

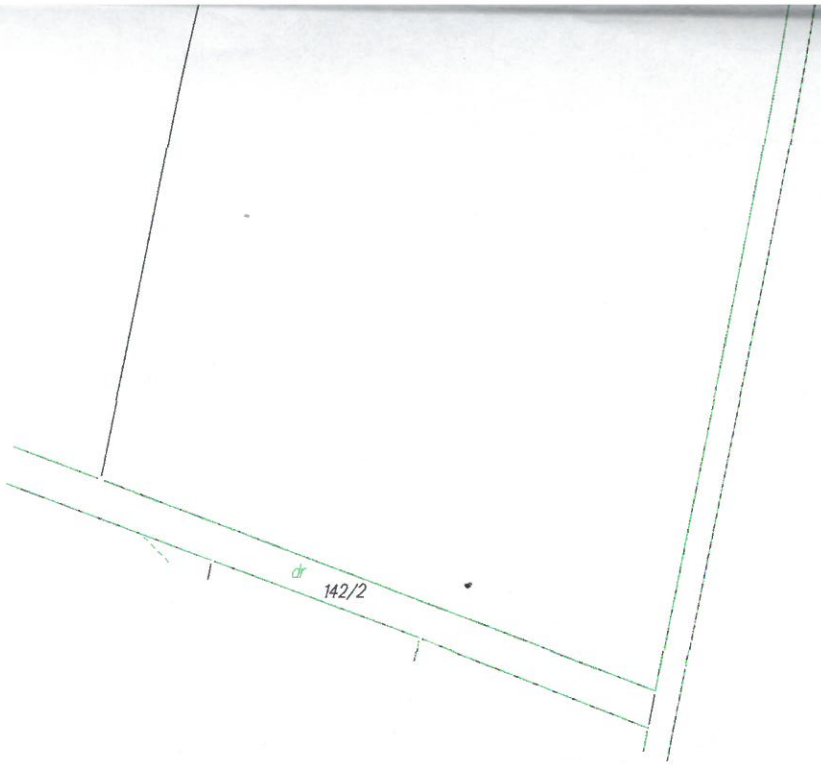
Województwo: **ŁÓDZKIE**
Powiat: **TOMASZOWSKI**
Jednostka ewidencyjna: **101606_2 LUBOCHNIA**
Obręb ewidencyjny: **24 TARNOWSKA WOLA**

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Jednostka rejestrowa **G.30**

Skala 1:1000





STAROSTWO POWIATOWE W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM

DZIAŁKA NR 132/3

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

z up. Starosty
mgr Roksana Trębacz
Refefent

Sporządził: **Trębacz Roksana**

28.05.2026 r. .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Sporządził: Trębacz Roksana dnia 2026.05.28.

Województwo: **ŁÓDZKIE**

Powiat: **TOMASZOWSK**

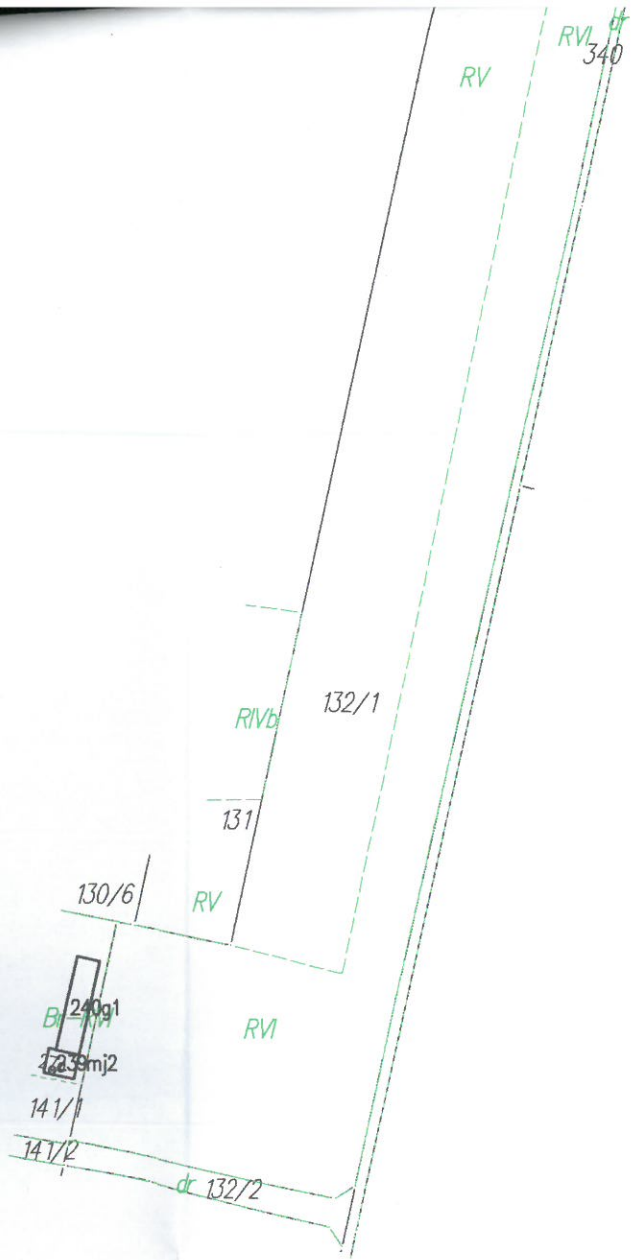
Jednostka ewidencyjna: **101606_2 LUBC**

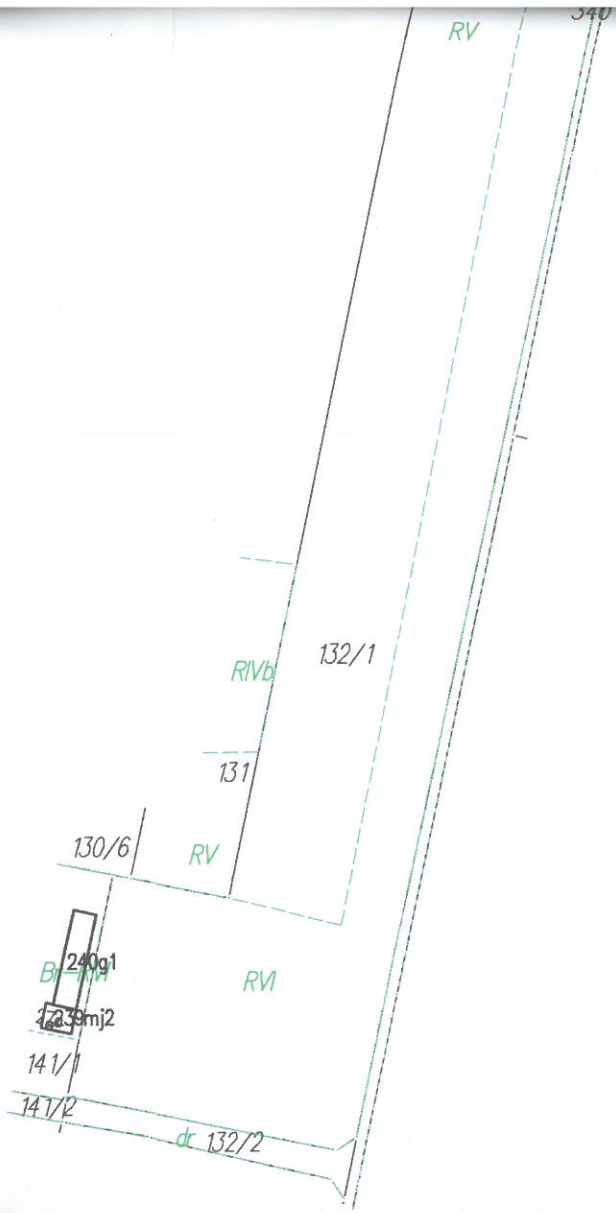
Obręb ewidencyjny: **24 TARNOWSK**

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:2000




RV
RVI
340
132/1
RIVb
131
130/6
RV
240g1
RVI
223mj2
141/1
141/2
dr 132/2


RV
340
132/1
RIVb
131
130/6
RV
240g1
RVI
141/1
141/2
dr 132/2

STAR
(naz HNIA
Nr ka WOLA

Jedn

STAROSTWO POWIATOWE W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM

DZ

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Zast. Starosty
mgr Roksana Trębacz
Referent

8.05.2026 r. .....
Sp (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Sporządził: Trębacz Roksan

NIERUCHOMOŚCI DNP
Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niźnikowska – Przedpełska
95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, *e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl*

Załącznik nr 3

dz. nr 1







NIERUCHOMOŚCI DNP
Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niźnikowska – Przedpełska
95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, *e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl*

dz. nr 132/3





NIERUCHOMOŚCI DNP
Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niźnikowska – Przedpełska
95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, *e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl*

dz. nr 132/1





RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
DAGMARA NIŹNIKOWSKA-PRZEDPEŁSKA
95-041 GAŁKÓW DUŻY
UL. GŁÓWNA 48
TEL. 501-564-284
(600-01)
UPRAWNIENIA NR 7052

NIERUCHOMOŚCI DNP
Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niźnikowska – Przedpełska
95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, *e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl*

Załącznik nr 4

Protokół z badania uwarunkowań planistycznych terenu

Działka nr 1

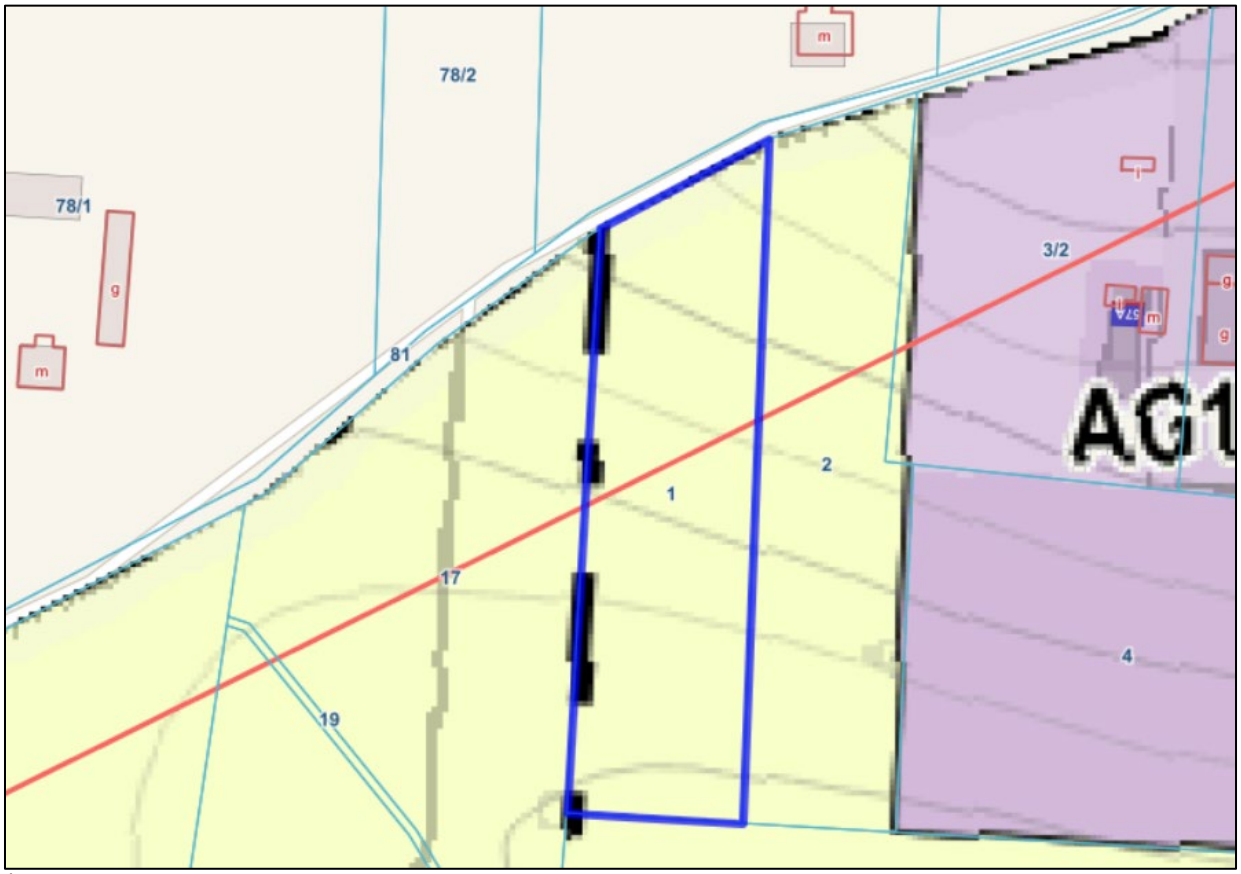
Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do treści art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie obowiązują także ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania, działka nr ew. 1 jest niezabudowana częściowo uprawiana i częściowo odłogowana i porośnięta roślinnością samosiewną.

Według ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Lubochnia zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/205/16 z dnia 16.12.2016 r. Rady Gminy Lubochnia, teren szacowanej nieruchomości stanowią tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem R. Przez działkę przebiega linia napowietrzna średniego napięcia.



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

NIERUCHOMOŚCI DNP
Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niźnikowska – Przedpełska
95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, *e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl*

Działka nr 132/1

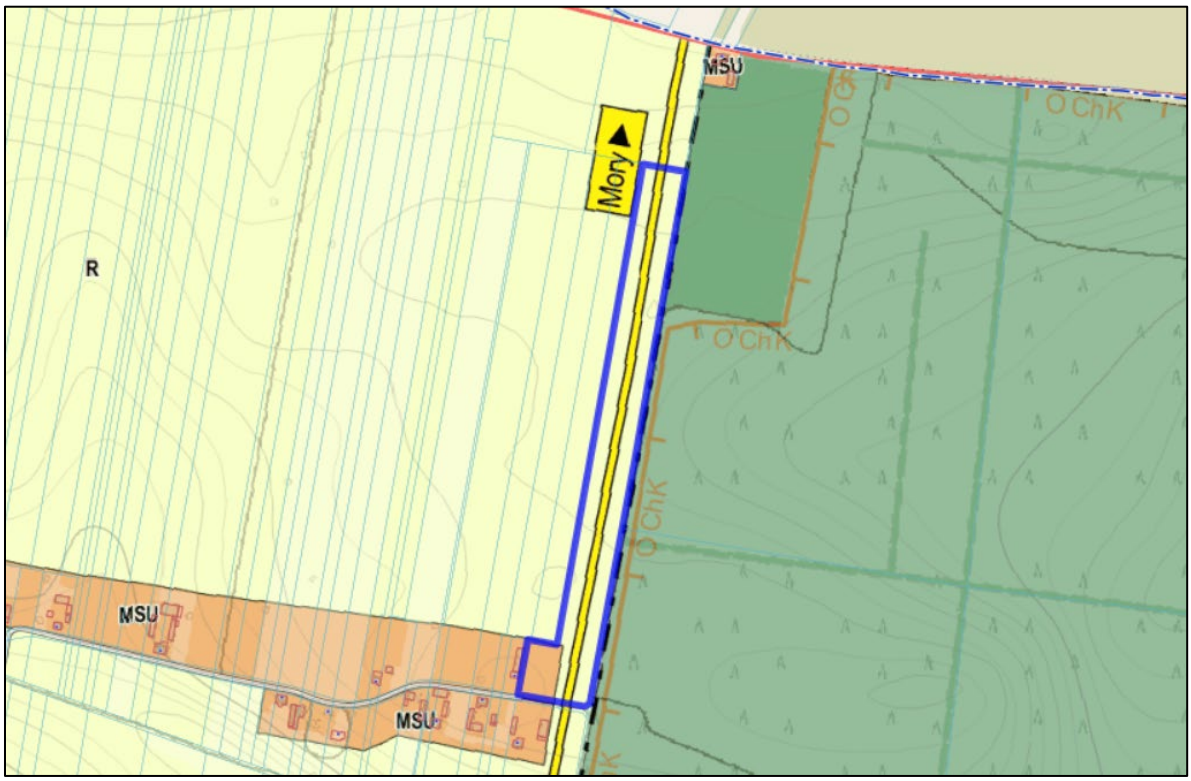
Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do treści art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie obowiązują także ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania, działka nr ew. 132/1 jest nie zabudowana – odłogowana i porośnięta roślinnością samosiewną oraz w części uprawiana.

Według ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Lubochnia zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/205/16 z dnia 16.12.2016 r. Rady Gminy Lubochnia, teren szacowanej nieruchomości stanowi w części tereny wielofunkcyjne o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną, zagrodową lub usługową - MSU oraz w części tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem R. Przez działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.



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

Działka nr 132/3

Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

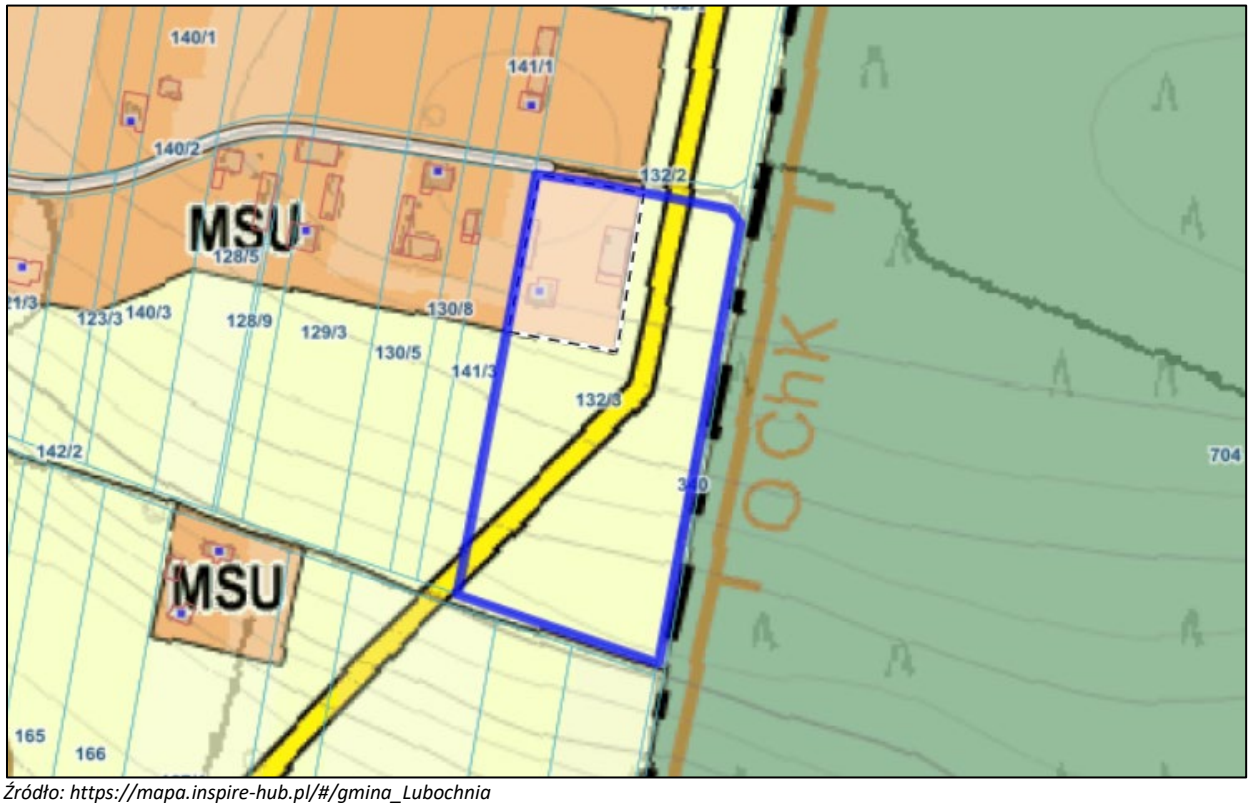
NIERUCHOMOŚCI DNP
Rzeczoznawca Majątkowy Dagmara Niźnikowska – Przedpełska
95-041 Gałków Duży, ul. Główna 48, tel. 0501 564 284, *e-mail: wycena@nieruchomosci-dnp.pl*

Stosownie do treści art. 154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

Dla szacowanej nieruchomości nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie obowiązują także ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania, działka nr ew. 132/3 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkami gospodarczymi, w pozostałym zakresie uprawiana rolniczo.

Według Ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Lubochnia zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/205/16 z dnia 16.12.2016 r. Rady Gminy Lubochnia, teren szacowanej nieruchomości stanowią w części tereny wielofunkcyjne o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną, zagrodową lub usługową - MSU oraz w części tereny o dominującym przeznaczeniu pod użytki rolne z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem R. Przez działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia.



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

Gałków Duży, dnia 11.07.2026 r.

Sporządziła:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
DAGMARA NIŹNIKOWSKA-PRZEDPEŁSKA
95-041 GAŁKÓW DUŻY
UL. GŁÓWNA 48
TEL. 501-564-284
UPRAWNIENIA NR 7052

iExpert

PZU

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Nieruchomości DNP Dagmara Niźnikowska-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