

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM PRZY ULICY NAGÓRZYCKIEJ, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 180 I 181 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,9347 HA W OBRĘBIE 0031, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00054998/4



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

Data opracowania: 22 stycznia 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ, PO-
ŁOŻONEJ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM PRZY ULICY NAGÓRZYCKIEJ,
DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 180 I 181 O ŁĄCZNEJ PO-
WIERZCHNI 0,9347 HA W OBRĘBIE 0031, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00054998/4

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Nagórzyckiej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 180 i 181 o łącznej powierzchni 0,9347 ha w obrębie 0031.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PT1T/00054998/4.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Nagórzyckiej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 180 i 181 o łącznej powierzchni 0,9347 ha w obrębie 0031, należące do Marka Spały;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Marka Spały, pana Huberta Sidowskiego.

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Nagórzyckiej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 180 i 181 o łącznej powierzchni 0,9347 ha w obrębie 0031, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

800 000 zł

słownie: osiemset tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>22 stycznia 2026 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>22 stycznia 2026 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>12 stycznia 2026 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>12 stycznia 2026 roku</i>

6. Autor operatu: rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawa materialno-prawna	5
3.3 Podstawa metodyczne	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Uwarunkowania planistyczne	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	9
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
6.1 Wybór metodologii wyceny	13
6.2 Sposób wyceny	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	20
8.1 Określenie trendu czasowego	20
8.2 Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny	20
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	22
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	22

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 08 stycznia 2026 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 180 i 181, obręb 0031, miejscowość Tomaszów Mazowiecki, gmina Tomaszów Mazowiecki, powiat tomaszowski, województwo łódzkie;
- c) powierzchnia gruntu: 0,9347 ha;
- d) numer księgi wieczystej: PT1T/00054998/4.

Zakres wyceny

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Nagórzyckiej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 180 i 181 o łącznej powierzchni 0,9347 ha w obrębie 0031, należące do Marka Spały;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Marka Spały, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 22 grudnia 2025 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Marka Spały, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp/46/2025.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1071) – KC.
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 614) – PU.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące w dniu wyceny, w tym:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 12 stycznia 2026 roku.
2. Uchwała nr I/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego.
3. Uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 08 stycznia 2026 roku.
4. Badanie księgi wieczystej nr PT1T/00054998/4 w dniu 08 stycznia 2026 roku.
5. Dane z portali: <https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net/>; <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>22 stycznia 2026 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>22 stycznia 2026 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>12 stycznia 2026 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>12 stycznia 2026 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1T/00054998/4:**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 180

Identyfikator działki: 101601_1.0031.180

Obręb ewidencyjny (numer): 31

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

Ulica: Nagórzycka

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: 181

Identyfikator działki: 101601_1.0031.181

Obręb ewidencyjny (numer): 31

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

Ulica: Nagórzycka

Sposób korzystania: Br – grunty rolne zabudowane

Obszar całej nieruchomości: 0,9347 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Markowi Piotrowi Spale (s. Grzegorza i Romany), który nabył to prawo na podstawie: umowy majątkowej małżeńskiej, nr rep. 4970/2020, z dnia 2020-09-17; umowy o podział majątku wspólnego, nr rep. 2572/2020, z dnia 2020-10-02.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.

Zakaz zbywania i obciążania nieruchomości.

2. Inny wpis.

Czyni się wpis, iż postanowieniem z dnia 4 grudnia 2025 roku sygn. akt LD1M/GU/1188/2025, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy ogłosił upadłość dłużnika Marek Spała jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV: Hipoteki

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 2463848,00 (dwa miliony czterysta sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset czterdzieści osiem) zł tytułem zabezpieczenia grożącej markowi spale kary grzywny oraz przepadku równowartości mienia pochodzącego z przestępstwa, postanowienie w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego z dnia 12.11.2020 roku, sygn. akt PR 1 DS. 1773.2020 – na rzecz wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prokuraturę Rejonową Łódź-Bałuty z siedzibą w Łodzi.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w całości: Marek Piotr Spała.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
180	Tomaszów Maz.; Nagórzycka	grunty orne	RIIIb	0,6637	0,8447	PT1T/00054998/4 rep. A 2572/20
			RIVa	0,1810		
181		grunty rolne zabudowane	Br-RIIIb	0,0067	0,0900	
		grunty orne	RIIIb	0,0833		

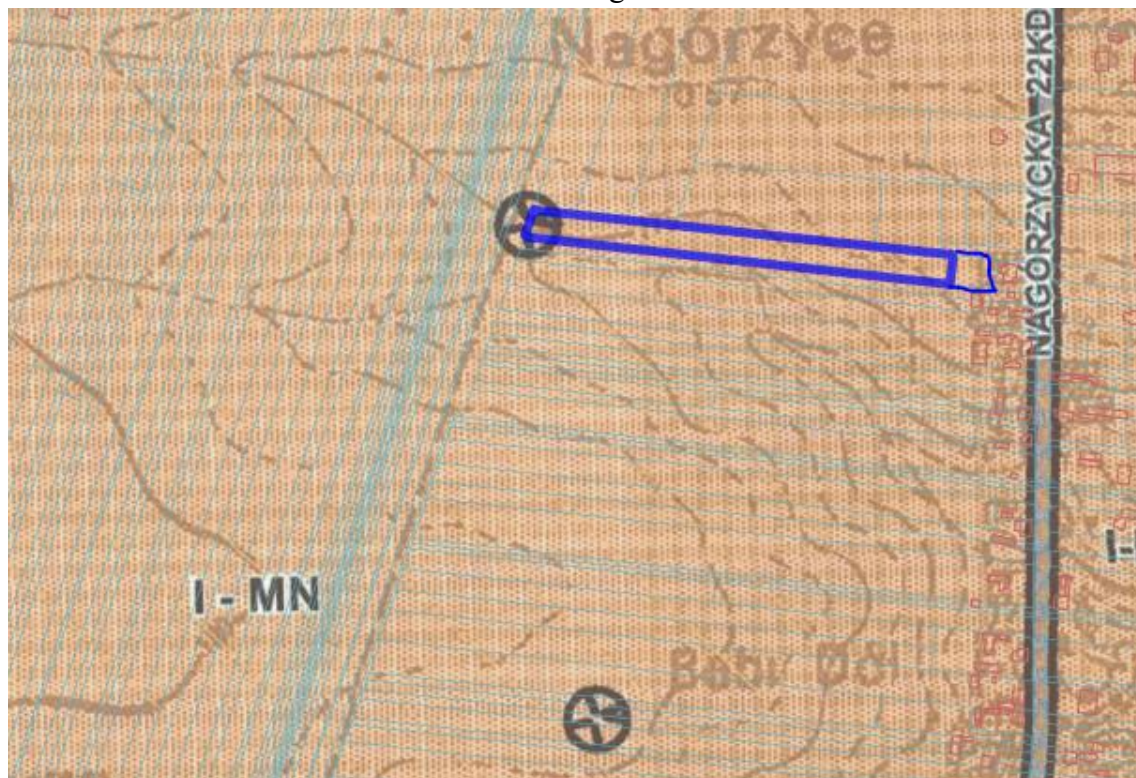
5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 UoGN przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub, w przypadku jej braku, profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym

gminy lub faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny miasta Tomaszów Mazowiecki nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr I/445/09 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie symbolem I-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodne jest to też z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości.

Upadły przedstawił też decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 22 listopada 2017 roku o numerze 154/W/2017 wydaną przez Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego. Na jej mocy wybudowano budynek mieszkalny na działce nr 182.

Mapa 1: Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://mtomaszowmazowiecki.e-mapa.net/>

„Podstawowe typy terenów wyróżnione ze względu na sposób użytkowania

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

MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Zabudowę należy kształtować zgodnie z gabarytami i charakterem zabudowy przeważającej w danym zespole. Dla nowych terenów określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nastąpić powinno na etapie opracowania planu miejscowego. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym i atrialnym. Zabudowa niska. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%.

Działania inwestycyjne na działkach niezabudowanych muszą być zgodne z zasadami kontekstu urbanistyczno-architektonicznego i nawiązywać w szczególności do gabarytów, rodzajów dachów, linii zabudowy, procentu zieleni itp. Obowiązuje zasada nawiązania do charakteru przeważającej zabudowy w danym zespole urbanistycznym, w drugiej kolejności do bezpośredniego sąsiedztwa.

Dopuszczenie lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej w szczególności w sąsiedztwie terenów zieleni.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

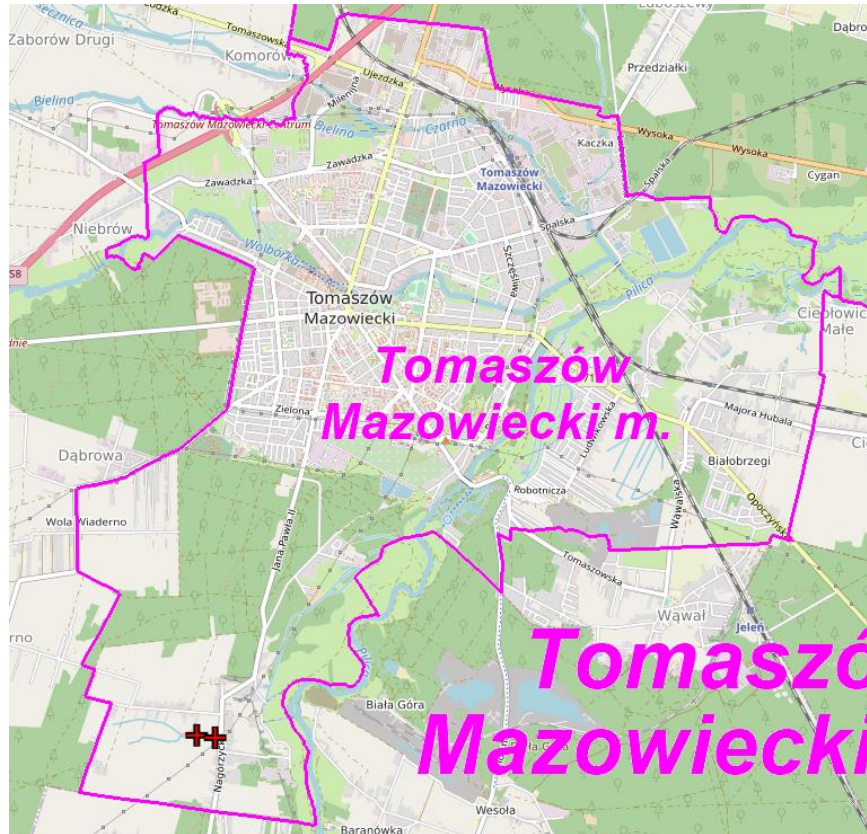
Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Tomaszów Mazowiecki znajduje się w centrum Polski, nad rzeką Pilicą, 110 km od Warszawy i 55 km od Łodzi. Miasto zamieszkuje ok. 56,6 tysięcy osób (stan na koniec 2024 r.). Zajmuje powierzchnię 41,3 km². Położenie geograficzne miasta wyznaczają współrzędne 20°01' długości geograficznej wschodniej i 51°31' szerokości geograficznej północnej.

Położony jest na terenie Równiny Piotrkowskiej w miejscu, gdzie styka się ona z Wysoczyzną Rawską i Doliną Białobrzeską. Krainy te zaliczane są do makroregionu Wzniesień Południowomazowieckich będących częścią Niziny Mazowieckiej. Krajobraz okolic miasta ukształtował się w okresie polodowcowym. Determinuje to jakość gleb w tym rejonie, które są uformowanych z gliny morenowej bądź piasków glaciofluwialnych. Tomaszów Mazowiecki otaczają rozległe Lasy Spalskie.

Przez miasto przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: międzynarodowa droga E-67 łącząca Warszawę poprzez Wrocław z Pragą, droga krajowa 48 (Tomaszów – Radom), droga wojewódzka 713 (Łódź – Opoczno) i linie kolejowe: Koluszki – Skarżysko-Kamienna i Koluszki – Radom.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle miasta Tomaszowa Mazowieckiego.



Źródło: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>

Przedmiot wyceny położony jest w Tomaszowie Mazowieckim, w jego południowej części, na osiedlu Nagórzyce.

Mapa 3: Przedmiot wyceny.



Źródło: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/>

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny niezabudowane i rolne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W odległości ok. 1 km w linii prostej znajduje się rzeka

Pilica. Ok. 1,5 km w linii prostej występuje kopalnia Biała Góra. Zaplecze usług bytowych intensyfikuje się bliżej centrum miasta.

Mapa 4: Otoczenie nieruchomości.



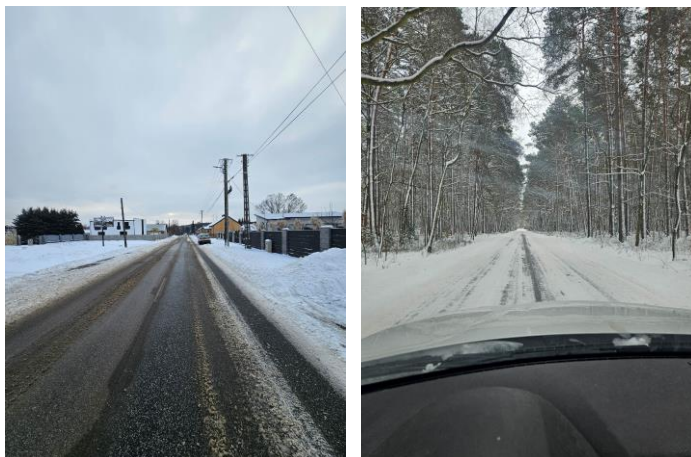
Źródło: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl>

Dojazd do nieruchomości

Nieruchomość ma zapewniony z 2 stron bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej (od strony zachodniej – dz. 89, od strony północnej – dz. 94/8).

Zdjęcia 1-5: Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.





Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiot wyceny jest niezbrojony. W bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna.

Mapa 5: Dostępność mediów i urządzeń infrastruktury technicznej.

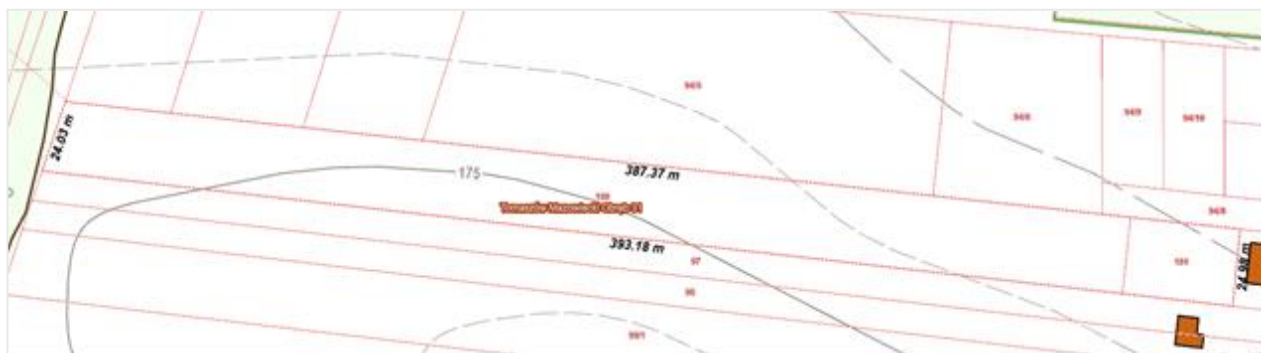


Źródło: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl>

Stan zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość niezabudowana, położona w obrębie 0031 w Tomaszowie Mazowieckim, składająca się z 2 działek gruntu o numerach ewidencyjnych 180 i 181 o łącznej powierzchni 0,9347 ha. Teren ma kształt zbliżony do prostokąta. Przedmiot wyceny jest płaski, nieogrodzony, nieporośnięty, nieutwardzony. Orientacyjne wymiary przedmiotowej nieruchomości przedstawiono na mapie nr 6.

Mapa 6: Orientacyjne wymiary i kształt przedmiotowej nieruchomości.



Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Zdjęcia 6-7: Zagospodarowanie terenu przedmiotowej nieruchomości.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. UoGN 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. Stan nieruchomości rozumiany jako 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 (art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:
„**Art. 149.** Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.”

Dla tego celu wyceny właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z celem wyceny na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. PU:

„**Art. 313. 1.** Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

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

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja i otoczenie,
- dojazd,
- warunki użytkowe terenu,
- powierzchnia gruntu,
- uwarunkowania planistyczne,
- dostępność mediów.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność)

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Dla rozpatrywanego przypadku opis cech rynkowych wraz z przypisanymi im wartościami został przedstawiony w tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy rynkowe i ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Dobre	Położenie na terenie miasta Tomaszów Mazowiecki lub tuż przy granicy z miastem (na obszarze wiejskim). W otoczeniu są potencjalne uciążliwości ze strony środowiska naturalnego (rzeka, kopalnia).
Średnie	Położenie na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki. W otoczeniu są uciążliwości od trasy szybkiego ruchu.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 2000-3999 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 4000-5000 m ² .
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 9000-10000 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Kształt regularny (np. niewydłużony prostokąt), teren płaski, nieporośnięty. Nie występują uciążliwości (np. napowietrzne sieci mediów przecinające teren). Maksymalnie 1 z cechy stanu cechy jest niespełnione.
Średnie	Co najmniej 2 z cechy opisane w stanie „dobre” są niespełnione.
Dojazd	
Bardzo dobry	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z 2 stron, o nawierzchni asfaltowej i gruntowej.
Dobry	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z 2 stron, o nawierzchni gruntowej.
Korzystny	Nieruchomość posiada z 1 strony bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Dostępność mediów	
Dobra	Istniejące przyłącze do 1 z wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja, zaś w drodze dostęp do 2 z wcześniej wymienionych sieci.
Średnia	Brak istniejących przyłączy, zaś w drodze dostęp do min. 2 z wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Słaba	Brak istniejących przyłączy, zaś w drodze dostęp do 1 z wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Uwarunkowania planistyczne	
Dobre	Dominują uwarunkowania planistyczne określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwiające zabudowę mieszaną.
Średnie	Dominują uwarunkowania planistyczne określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwiające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza gruntów niezabudowanych

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane umożliwiające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	Zarówno z kredytu, jak i gotówką (zwłaszcza przy niższych cenach łącznych).
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Mała.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości o możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej powierzchni gruntu (rzędu kilku tysięcy metrów do okolic hektara).
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeważają transakcje gruntami o powierzchni gruntu poniżej 1200 m ² , a czym większa powierzchnia, tym mniejsza podaż.
Ceny jednostkowe transakcyjne:	65,00 zł/m ² – 119,90 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednym z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy „lokalizacja” jest inny niż stan cechy „otoczenie”. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy „lokalizacja i otoczenie” został połączony i wyniósł 25%. Z analizy rynku wynika również, że nieruchomości zlokalizowane na obrzeżnych terenach miejskich lub ich bezpośrednich obrzeżach cieszą się większym powodzeniem niż na terenach stricte wiejskich. Kolej-

	<p>ną istotną cechą są również „warunki użytkowe terenu” wynoszące 35% rozstępu przedziału cen. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Taki sam wpływ na cenę ma cecha „dojazd” – 10%. Zdarza się bowiem, że grunty przeznaczone pod zabudowę mają zróżnicowanie zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Liczą się także uwarunkowania planistyczne. Możliwość ulokowania także zabudowy usługowej na terenie przede wszystkim wykorzystywanym pod zabudowę mieszkaniową jest dodatkowym atutem. Ich wpływ ocenia się na 10%. Ostatnią wyróżnioną cechą jest dostępność mediów. Zabudowie sprzyja duża ich dostępność. Wpływ tej cechy wyniósł 10%.</p> <p>Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji i otoczenia, powierzchni gruntu, uwarunkowań planistycznych i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji na rynku lokalnym i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (miasto Tomaszów Mazowiecki oraz gmina Tomaszów Mazowiecki) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Tabela 2: Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Data transakcji	Adres	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Obręb	Uwarunkowania planistyczne	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	12.03.2024	Wąwał	323 245,00	65,00	4973	Wąwał	studium: zabudowa mieszana (mieszaniowa, usługowa, przetwórcza i działalności gospodarczej), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	bezpośredni z 2 stron, asfaltowy i gruntowy	brak; w sąsiedztwie woda, prąd, kanalizacja, telekomunikacja	kształt prostokąta, płaski, częściowo porośnięty	tuż przy granicy z miastem, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i las, ok. 1,5 km do kopalni Biała Góra, ok. 1 km od torów kolejowych
2.	01.08.2024	Kolonia Zawada, Główna	210 000,00	69,98	3001	Kol. Zawada-Dąbrowa	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	bezpośredni z 2 stron, gruntowy	brak; w sąsiedztwie prąd, telekomunikacja	kształt prostokąta, nieutwardzony, nieogrodzony, płaski, porośnięty	wschodnia część gminy, ok. 900 m od S8, w otoczeniu las i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
3.	21.05.2025	Tomaszów Maz., Nagórzycka	872 850,00	90,03	9695	30	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rola	bezpośredni, asfaltowy	woda; w sąsiedztwie prąd, kanalizacja, telekomunikacja	3 dz. ewid. o kształtach wydłużonych prostokątów i razem tworzące wydłużony prostokąt, płaski, teren przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna, nieporośnięty	południowa część miasta, osiedle Babi Dół, ok. 800 m od rzeki Pilicy, ok. 1,3 km od kopalni Biała Góra
4.	18.09.2025	Tomaszów Maz., Nagórzycka	300 000,00	119,90	2502	30	studium: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	bezpośredni, asfaltowy	brak; w sąsiedztwie woda, prąd, kanalizacja, telekomunikacja	kształt prostokąta, płaski, porośnięty	południowa część miasta, osiedle Babi Dół, ok. 900 m od rzeki Pilicy, ok. 1,5 km od kopalni Biała Góra

C_{min} – C_{max} –

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w mieście i gminie Tomaszów Mazowiecki, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnej zmiany cen. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami niezabudowanymi umożliwiające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

8.2 Oszacowanie wartości przedmiotu wyceny

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną. Wybrano cenę jednostkową, bowiem rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę w pierwszej kolejności na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

cenę jednostkową transakcyjną minimalną	$C_{\min} = 65,00 \text{ zł/m}^2$
cenę jednostkową transakcyjną maksymalną	$C_{\max} = 119,90 \text{ zł/m}^2$
cenę jednostkową transakcyjną średnią	$C_{\text{śr}} = 86,23 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 119,90 \text{ zł/m}^2 - 65,00 \text{ zł/m}^2 = 54,90 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w tabeli nr 3.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe dla działki zabudowanej i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	10%	5,49	2	2,75
Dojazd	10%	5,49	2	2,75
Warunki użytkowe terenu	35%	19,22	1	19,22
Uwarunkowania planistyczne	10%	5,49	1	5,49
Lokalizacja i otoczenie	25%	13,73	1	13,73
Dostępność mediów	10%	5,49	2	2,75
Suma	100%	54,90		

Do bezpośrednich porównań przyjęto 4 transakcje, a ich cechy przedstawiono poniżej w tabeli nr 4.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	średnia	dobra	bardzo dobra	średnia	bardzo dobra
Dojazd	dobry	bardzo dobry	dobry	korzystny	korzystny
Warunki użytkowe terenu	dobre	dobre	dobre	średnie	dobre
Uwarunkowania planistyczne	średnie	dobre	dobre	średnie	średnie
Lokalizacja i otoczenie	dobre	dobre	średnie	dobre	dobre
Dostępność mediów	średnia	średnia	słaba	dobra	średnia

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 5: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	10%	5,49	2,75	-2,75	-5,49	0,00	-5,49
Dojazd	10%	5,49	2,75	-2,75	0,00	2,75	2,75
Warunki użytkowe terenu	35%	19,22	19,22	0,00	0,00	5,49	0,00
Uwarunkowania planistyczne	10%	5,49	5,49	-5,49	-5,49	0,00	0,00
Lokalizacja i otoczenie	25%	13,73	13,73	0,00	13,73	0,00	0,00
Dostępność mediów	10%	5,49	2,75	0,00	2,75	-2,75	0,00
Suma	100%	54,90		-10,98	5,49	5,49	-2,75
Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m²]				65,00	69,98	90,03	119,90
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł/m²]				54,02	75,47	95,52	117,16
Wartość 1 m² [zł/m²]				85,54			
Powierzchnia gruntu [m²]				9347			
Wartość całości prawa własności [zł]				799 557,55			

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została obliczona według wzoru:

$$W_R = ((\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek})/4) \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_R = ((54,02 \text{ zł/m}^2 + 75,47 \text{ zł/m}^2 + 95,52 \text{ zł/m}^2 + 117,16 \text{ zł/m}^2)/4) \times 9347 \text{ m}^2 = 799 557,55 \text{ zł}$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Nagórzyckiej, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 180 i 181 o łącznej powierzchni 0,9347 ha w obrębie 0031, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

800 000 zł

słownie: osiemset tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa niezabudowana.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowych wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy na wskazane daty szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 roku (II CSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Wartość rynkowa została oszacowana na dzień 22 stycznia 2026 roku.
4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.
7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0018852.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 23 (słownie: dwadzieścia trzy) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 08 stycznia 2026 roku.

STAROSTA TOMASZOWSKI

Województwo : **LÓDZKIE**

Powiat : **TOMASZOWSKI**

Jednostka ewidencyjna : **101601_1 TOMASZÓW MAZOWIECKI**

Obręb : **0031 31**

Nr kancelaryjny : GGN 5621.66.2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 08.01.2026

Jednostka rejestrowa : **G.108**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter		Udział		
		własności /	władania			
			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
180	TOMASZÓW MAZ. NAGÓRZYCKA	grunty orne	R1b	0,6637	0,8447	PT1T.X0054998/4 REP.A 2572/20
		grunty orne	R1Va	0,1810		
Id działki: 101601_1.0031.180						
181	TOMASZÓW MAZ. NAGÓRZYCKA	grunty rolne zabudowane	B-R1b	0,0067	0,0900	PT1T.X0054998/4 REP.A 2572/20
		grunty orne	R1b	0,0833		
Id działki: 101601_1.0031.181						

Razem powierzchnia działek :

0,9347 ha

Słownie : dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 08.01.2026

Sporządził : Iwona Kozar

08.01.2026

(imię / nazwisko osoby reprezentującej organ)

**Iwona
Kozar**

Elektronicznie
podpisany przez
Iwona Kozar
Data: 2026.01.08
12:51:38 +01'00'

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.

niniejszy dokument został podpisany elektronicznie

Załącznik nr 2: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, powstańców śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018852

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: 23/06/2025 - 22/06/2026

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 246.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szary Szary
Stary Szary Szary

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.