

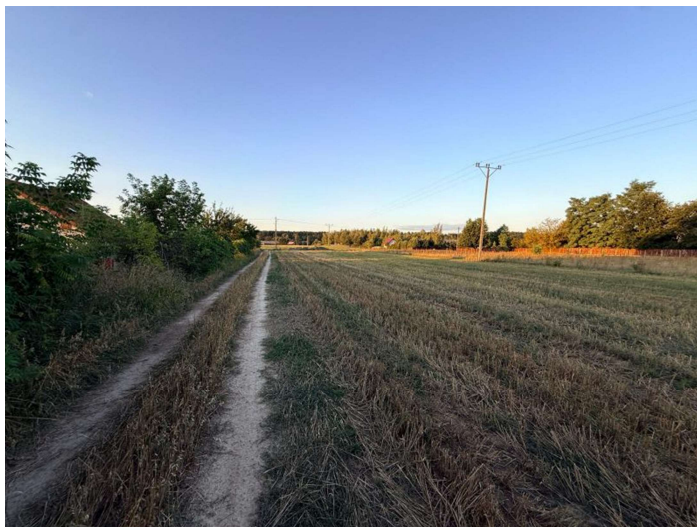
OPERAT SZACUNKOWY

Prawo własności nieruchomości gruntowej rolnej



Adres nieruchomości:

Lubocz, gmina Rzeczyca,
powiat tomaszowski,
województwo łódzkie



Działka nr 106/2, powierzchnia 11 200 mkw., obręb 0013 Lubocz
Księga wieczysta nr PT1T/00041182/7

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	Lubocz, gmina Rzeczyca, powiat tomaszowski, województwo łódzkie.
EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	Działka ewidencyjna nr 106/2, powierzchnia 11 200 mkw. (1,12 ha), obręb 0013 Lubocz.
KSIĘGI WIECZyste	Księga wieczysta nr PT1T/00041182/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	STAN NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ OGŁĘDZIN Działka o powierzchni 11 200 mkw. o kształcie regularnym, prostokątnym, mocno wydłużonym. Szerokość, długość: ok. 25 m x 450 m. Działka niezabudowana, nieogrodzona, nieutwardzona. Ukształtowanie terenu stosunkowo płaskie, z minimalnym, łagodnym nachyleniem w kierunku drogi dojazdowej. Działka rolna o strukturze użytków RV (5 600 mkw.) oraz RVI (5 600 mkw.). Sieci infrastruktury technicznej w drodze przyległej: elektroenergetyczna, wodociągowa. Dojazd do nieruchomości bezpośredni – droga gminna utwardzona asfaltem (dz. nr 139). Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzeczyca Uchwała XXXII/221/2021 Kierunki w studium: wąski pas od drogi dojazdowej (Z – drogi zbiorcze), tereny zabudowy zagrodowej (RM) – około 2300 mkw. tereny dolesień (ZLd) – około 8900 mkw.
ZAKRES WYCENY	Prawo własności ww. nieruchomości gruntowej rolnej niezabudowanej wraz ze wszystkimi częściami składowymi, wg stanu na dzień oględzin.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej wg stanu na dzień oględzin dla potrzeb sprzedaży masy upadłościowej.
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	▪ Wartość rynkowa na dzień oględzin: 65 000 PLN słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych
PIECZĘĆ I PODPIS RZECZOSNAW CZYNI MAJĄTKOWEJ	 Elektronicznie podpisany przez: MARIA MAGDALENA WOJTECKA Data: 2026-9-14 23:23:33
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	11.08.2026 r.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	14.09.2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY	5
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2 ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA	5
3.1 PODSTAWA FORMALNA.....	5
3.2 PODSTAWY PRAWNE.....	5
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
4. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1.1 KSIĘGA WIECZYSTA	6
5.1.2 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	7
5.1.3 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	8
5.2.1 LOKALIZACJA.....	8
5.2.2 SĄSIEDZTWO	9
5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	9
5.4 STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	9
5.4.1 GRUNT, ZAGOSPODAROWANIE.....	9
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY.....	10
6.1 USTALENIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	10
6.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	10
6.2.1 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	11
7.1 RYNEK GRUNTÓW ROLNYCH W POLSCE	11
7.2 UWARUNKOWANIA PRAWNE DOT. OBROTU GRUNTAMI ROLNYMI W POLSCE	14
7.3 GRUNTY ROLNE W GMINIE RZECZYCA.....	16
7.4 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	16
7.4.1 TREND CZASOWY	18
7.4.2 NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	18
9. WYNIK KOŃCOWY	20

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	20
11. ZAŁĄCZNIKI.....	21

1. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiot opracowania stanowi nieruchomość gruntowa rolna niezabudowana położona w miejscowości Lubocz, gm. Rzeczyca, powiat tomaszowski, województwo łódzkie. Stan nieruchomości rozpatrywany na dzień oględzin.

Oznaczenie wg danych ewidencyjnych:

- 106/2, powierzchnia 11 200 mkw. (1,12 ha), obręb 0013 Lubocz.

Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej: KW nr PT1T/00041182/7.

1.2 ZAKRES WYCENY

Prawo własności ww. nieruchomości gruntowej rolnej niezabudowanej wraz ze wszystkimi częściami składowymi, wg stanu na dzień oględzin.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej wg stanu na dzień oględzin dla potrzeb sprzedaży masy upadłościowej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1 PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie doradczyni restrukturyzacyjnej Joanny Gałązki prowadzącej działalność przy al. 1 Maja 87 (p. 211) w Łodzi, działającej w imieniu i na rzecz Anny Tomczyk oraz Sławomira Tomczyka.

3.2 PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późn. zmianami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875, 912).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688 i 1762).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 795 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 941).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912).

3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dn. 11.08.2026 r.,
- Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych prowadzona przez Ministerstwo Sprawiedliwości,
- Uchwała Nr XXXII/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzeczyca,
- Projekt planu ogólnego gminy Rzeczyca udostępniony na <https://rejestrplanowogolnych.pl/>,
- Wypis z rejestru gruntów z 09.09.2026 r.,
- Mapa ewidencyjna z 10.09.2026 r.,
- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości (nr obwieszczenia 20260513/00485) na rzecz Anny Tomczyk,
- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości (nr obwieszczenia 20260514/00240) na rzecz Sławomira Tomczyka,
- Informacje zebrane z lokalnego rynku transakcji sprzedaży oraz ofert sprzedaży nieruchomości podobnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA

1. Data sporządzenia operatu szacunkowego: **14.09.2026 r.**
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **11.08.2026 r.**
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: **11.08.2026 r.**
4. Data dokonania oględzin nieruchomości: **11.08.2026 r.**

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

5.1.1 KSIĘGA WIECZYSTA

KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1T/00041182/7

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

W poszczególnych działach księgi wieczystej brak wzmianek.

Dz. I – Sp: brak wpisów.

Dz. II:

Właściciel: ANNA BEATA TOMCZYK, udział: 1/1.

Dział III – brak wpisów.

Dział IV – brak wpisów.

KOMENTARZ

Księga prowadzona przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Wydruk księgi z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości stanowi załącznik do opracowania.

5.1.2 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Dane ewidencyjne na dzień 09.09.2026 r.:

Lp.	Nr działki	Położenie	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		KW lub inny dokument własności
				użytku (ha)	działki (ha)	
1	106/2		RV	0,56	1,12	PT1T/00041182/7
			RVI	0,56		
				1,12	1,12	

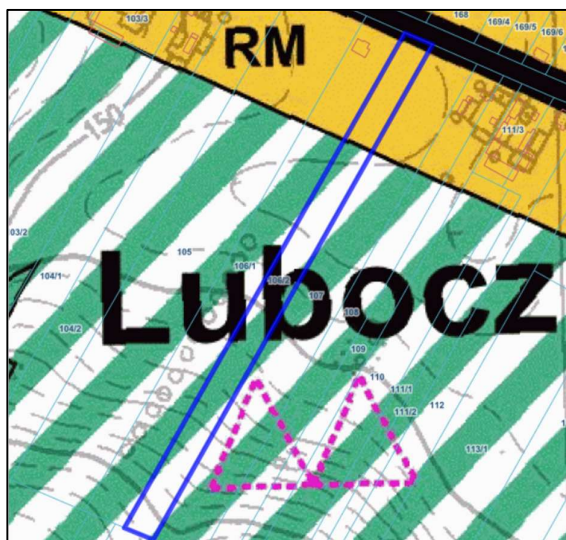
KOMENTARZ

W zakresie możliwym do zweryfikowania dla ww. działki stwierdzono zgodność zapisów ewidencji gruntów w stosunku do księgi wieczystej.

5.1.3 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poza planem ogólnym gminy, brak planu miejscowego w opracowaniu. Brak wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Fragment rysunku studium



Źródło: <https://rzeczyca.e-mapa.NET/>

Kierunki rozwoju w studium (Uchwała Nr XXXII/221/2021 Rady Gminy Rzeszyca z dnia 10 września 2021 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rzeszyca):

- wąski pas od strony drogi dojazdowej (około 100 – 200 mkw.) - drogi zbiorcze (Z),
- tereny zabudowy zagrodowej (RM) – około 2300 mkw.,
- tereny doleśień (ZLd) – około 8900 mkw.

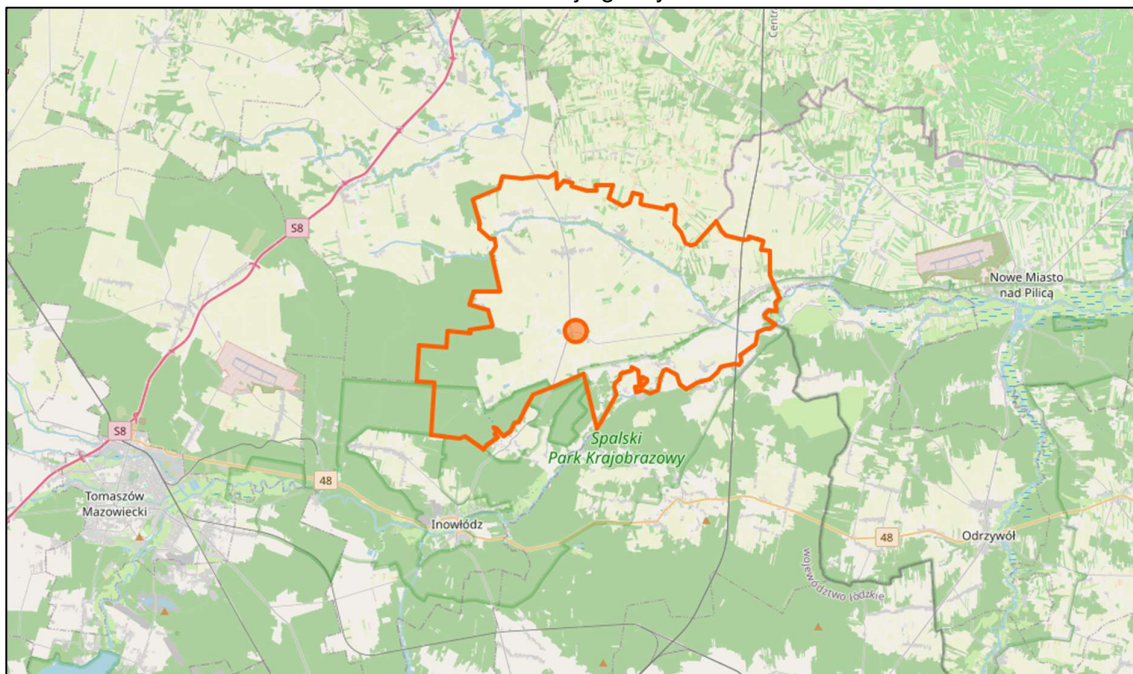
5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

5.2.1 LOKALIZACJA

Lokalizacja: Lubocz, gmina Rzeczyca, powiat tomaszowski, województwo łódzkie. Siedzibą władz gminy jest Wieś Rzeczyca.

Obszar gminy: 108 km², co stanowi ok. 10,5% powierzchni powiatu. Populacja: ok. 4,3 tys. osób, gęstość zaludnienia: 41 osób/km². Zarówno gmina, jak i wieś Rzeczyca, zlokalizowane są na północny wschód od Tomaszowa Mazowieckiego. Gmina graniczy z następującymi jednostkami samorządu terytorialnego: z powiatu tomaszowskiego – gm. Czerniewice i Inowłódz, z powiatu rawskiego – gm. Cielądz, z powiatu opoczyńskiego – Poświętne oraz z województwem mazowieckim i powiatem przysuskim. W sąsiedniej gminie Sulejów zlokalizowany jest Zalew Sulejowski (Jez. Sulejowskie) – duży, sztuczny zbiornik wodny zasilany przez wody Pilicy i Luciąży. Na wschód od Rzeczyca przepływa rzeka Pilica oraz dopływ - Luboczanka. W gminie znajduje się kilka mniejszych lokalnych zbiorników wodnych. Pomimo znacznych walorów przyrodniczych i krajobrazowych gmina Rzeczyca ma przede wszystkim charakter rolniczy, z dużym udziałem gruntów rolnych.

Lokalizacja gminy



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Dostęp do dróg o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym dobry. Przez teren gminy przebiegają drogi wojewódzkie i powiatowe zapewniające połączenie z głównymi ośrodkami miejskimi regionu, w tym z Tomaszowem Mazowieckim i Rawą Mazowiecką.

Przez teren gminy przebiega m.in. droga wojewódzka nr 726 łącząca Rawę Mazowiecką, Rzeczycę, Inowłódz, Opoczno i Żarnów. Droga ta zapewnia dogodne połączenie z ważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu oraz z drogami krajowymi i drogą ekspresową S8.

5.2.2 SĄSIEDZTWO

Lubocz to wieś położona we wschodniej części gminy. Miejscowość położona jest w odległości ok. 32 km na wschód od centrum Tomaszowa Mazowieckiego. Dojazd do centrum miasta zajmuje średnio ok. 35 min. Dojazd do Rzeczy, siedziby gminy, zajmuje niecałe 10 minut. Odległość wynosi ok. 8 km.

Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Bezpośrednie sąsiedztwo: zabudowa siedliskowa i mieszkaniowa jednorodzinna, tereny użytkowane rolniczo i leśne, tereny rolne z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. Dostęp do komunikacji publicznej słaby. Transport autobusowy na terenie gminy jest ograniczony, a połączenia komunikacyjne z większymi ośrodkami miejskimi, w szczególności z Tomaszowem Mazowieckim i Rawą Mazowiecką, mają charakter lokalny i nie zapewniają wysokiej częstotliwości kursowania.

Na terenie gminy zlokalizowane są: szkoły podstawowe wraz z oddziałem przedszkolnym, punkty usługowe, lokalne sklepy spożywcze, supermarkety i małe ośrodki rekreacji. Większy zasób placówek usługowo – handlowych znajduje się w Tomaszowie Mazowieckim.

5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Dojazd do nieruchomości bezpośredni – droga gminna utwardzona asfaltem (dz. nr 139).

5.4 STAN ZAGOSPODAROWANIA

5.4.1 GRUNT, ZAGOSPDOAROWANIE

Mapa poglądowa



Źródło: geoportal.gov.pl

Nieruchomość gruntowa obejmująca wyodrębnioną geodezyjnie działkę gruntu nr 106/2 o powierzchni 11 200 mkw., obręb 0013 Lubocz. Działka o kształcie regularnym, prostokątnym, mocno wydłużonym. Szerokość, długość: ok. 25 m x 450 m. Działka niezabudowana, nieogrodzona, nieutwardzona. Ukształtowanie terenu stosunkowo płaskie, z minimalnym, łagodnym nachyleniem w kierunku drogi dojazdowej. Działka rolna o strukturze użytków RV (5 600 mkw.) oraz RVI (5 600 mkw.). Na dzień oględzin teren użytkowany rolniczo.

Sieci infrastruktury technicznej w drodze przyległej: elektroenergetyczna, wodociągowa.

6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

6.1 USTALENIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość nieruchomości w operacie szacunkowym określa się z uwzględnieniem celu, dla którego sporządza się opracowanie. Biorąc pod uwagę powyższą podstawę wyceny w niniejszym opracowaniu stanowi wartość rynkowa.

Definicję wartości rynkowej zawiera art. 151 pkt. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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 rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

6.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Art. 154 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wybór właściwego podejścia, metody i techniki służącej do określenia wartości nieruchomości pozostawia rzeczoznawcy

majątkowemu, który powinien w szczególności uwzględnić cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową nieruchomości można określić wykorzystując podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane.

Zakres opracowania stanowi niezabudowany grunt rolny o powierzchni przekraczającej 1ha. Wartość rynkową nieruchomości gruntowej określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

6.2.1 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosowane jest przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cechy tych nieruchomości, które wpływają na poziom ich cen. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz w razie konieczności, uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Do porównań przyjmuje się nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym dzień wyceny.

Do ustalenia cech nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny takie jak np.:

- dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów,
- dane z dokumentów planistycznych,
- dane zawarte w katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- informacje pochodzące z oględzin nieruchomości itp.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

W podejściu porównawczym wyróżnia się trzy metody: porównywania parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku, z czego trzecia z wymienionych metod związana jest z określaniem wartości katastralnej nieruchomości.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1 RYNEK GRUNTÓW ROLNYCH W POLSCE

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA SEKTORA ROLNEGO

Polska należy do największych gospodarek Unii Europejskiej. Według danych Eurostatu za 2024 r. udział naszego państwa w PKB Unii Europejskiej wynosił około 4,7%, co plasowało kraj na szóstym miejscu w UE pod względem wielkości gospodarki. Jednocześnie Polska pozostaje jednym z najważniejszych państw rolniczych Unii. Według danych Eurostatu dotyczących powierzchni użytków rolnych (UAA) za 2023 r. Polska dysponowała około 9,3% całkowitej powierzchni użytków rolnych UE, zajmując pod tym względem czwarte miejsce, po Francji, Hiszpanii i Niemczech. W przypadku samych gruntów ornych posiadała około 11,2 mln ha, tj. około 11,4% powierzchni gruntów ornych Unii.

W porównaniu do całego rynku pracy Unii Europejskiej rolnictwo krajowe nadal odgrywa relatywnie znaczącą rolę. Według danych GUS w 2024 r. w sekcji „rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo” pracowało około 7,9% ogółu pracujących, podczas gdy średnio w UE udział zatrudnienia w rolnictwie, leśnictwie i rybactwie wynosił około 4,0%. Długookresowo obserwowany jest jednak spadek znaczenia zatrudnienia rolniczego, wynikający m.in. ze zmian demograficznych, postępu technologicznego, mechanizacji produkcji, wzrostu wydajności pracy oraz konsolidacji gospodarstw.

Sektor rolnictwa pozostaje szczególnie podatny na wpływ czynników zewnętrznych. Do najważniejszych czynników mogących oddziaływać na opłacalność produkcji rolnej, a pośrednio także na poziom cen i popyt na nieruchomości rolne, należą:

- zmienność warunków pogodowych oraz coraz częstsze zjawiska ekstremalne związane ze zmianami klimatycznymi;
- sytuacja geopolityczna i konflikty zbrojne wpływające na handel produktami rolnymi i ceny surowców;
- sytuacja gospodarcza w Polsce i na głównych rynkach zagranicznych;
- poziom cen płodów rolnych i produktów pochodzenia zwierzęcego;
- ceny energii, paliw, nawozów, środków ochrony roślin i pozostałych środków produkcji;
- poziom stóp procentowych i dostępność finansowania;
- regulacje prawne dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi oraz kształt Wspólnej Polityki Rolnej UE.

ŚREDNIA POWIERZCHNIA GOSPODARSTW ROLNYCH

W 2025 r. średnia powierzchnia gruntów rolnych przypadająca na gospodarstwo rolne, obliczona na podstawie powierzchni deklarowanych do płatności bezpośrednich przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, wyniosła w Polsce 11,75 ha, wobec 11,59 ha w 2024 r. Największą średnią powierzchnię gospodarstwa odnotowano w województwie zachodniopomorskim – 34,04 ha, następnie warmińsko-mazurskim – 24,33 ha oraz lubuskim – 24,07 ha. Najbardziej rozdrobniona struktura agrarna występowała natomiast w województwach małopolskim – 4,40 ha, podkarpackim – 5,27 ha oraz świętokrzyskim – 6,18 ha.

Województwo	Średnia powierzchnia gruntów rolnych w gospodarstwie w 2025 r. [ha]
Zachodniopomorskie	34,04
Warmińsko-mazurskie	24,33
Lubuskie	24,07
Pomorskie	20,84
Opolskie	20,39
Dolnośląskie	18,90
Kujawsko-pomorskie	18,00
Wielkopolskie	14,90
Podlaskie	13,02

Województwo	Średnia powierzchnia gruntów rolnych w gospodarstwie w 2025 r. [ha]
Mazowieckie	9,12
Śląskie	8,82
Lubelskie	8,45
Łódzkie	8,34
Świętokrzyskie	6,18
Podkarpackie	5,27
Małopolskie	4,40
POLSKA	11,75

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ogłoszenia Prezesa ARiMR z dnia 10 września 2025 r.

STRUKTURA UŻYTKÓW ROLNYCH

Według danych ewidencji geodezyjnej na 1 stycznia 2024 r. użytki rolne zajmowały około 18,67 mln ha, czyli około 59,5% powierzchni kraju, natomiast grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione około 30,3% powierzchni. Łącznie obie kategorie obejmowały zatem blisko 90% powierzchni Polski.

W strukturze użytków rolnych zdecydowanie dominowały grunty orne, zajmujące około 13,49 mln ha, czyli około 72,2% całkowitej powierzchni użytków rolnych. Łąki trwałe stanowiły około 11,8%, a pastwiska trwałe około 8,3%. Łącznie grunty orne, łąki i pastwiska obejmowały zatem ponad 92% powierzchni użytków rolnych.

Rodzaj użytku rolnego	Powierzchnia [ha]	Udział w użytkach rolnych [%]
Grunty orne	13 486 866	72,2
Łąki trwałe	2 207 182	11,8
Pastwiska trwałe	1 540 583	8,3
Grunty rolne zabudowane	569 422	3,0
Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	374 305	2,0
Sady	275 861	1,5
Grunty pod rowami	128 523	0,7
Grunty pod stawami	89 560	0,5
Razem	18 672 302	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i GUGiK, stan na 1 stycznia 2024 r.

CENY GRUNTÓW ROLNYCH

Obowiązujące dane za I półrocze 2025 r. wskazują na bardzo duże zróżnicowanie regionalne rynku ziemi rolnej. Najwyższy przeciętny poziom cen gruntów ornych odnotowano w województwie wielkopolskim – około 97,4 tys. PLN/ha, kujawsko – pomorskim – około 82,7 tys. PLN/ha oraz podlaskim

– około 79,2 tys. PLN/ha. Najniższe przeciętne ceny występowały natomiast w województwach zachodniopomorskim – około 43,6 tys. PLN/ha, lubuskim – około 45,5 tys. PLN/ha oraz podkarpackim – około 48,2 tys. PLN/ha. W województwie łódzkim przeciętna cena gruntów ornych wynosiła około 72,1 tys. PLN/ha. Średnia dla kraju wynosiła około 69,8 tys. PLN/ha.

Województwo	Ogółem [PLN/ha]	Dobre I, II, IIIa [PLN/ha]	Średnie IIIb, IV [PLN/ha]	Słabe V, VI [PLN/ha]
Wielkopolskie	97 394	123 333	102 253	73 669
Kujawsko-pomorskie	82 704	99 286	82 272	62 197
Podlaskie	79 168	113 333	83 035	74 132
Mazowieckie	72 418	87 407	78 071	58 308
Łódzkie	72 129	86 613	76 901	57 811
Opolskie	69 966	94 333	65 957	55 800
Pomorskie	67 013	81 273	68 433	56 885
Małopolskie	65 987	77 654	63 250	41 667
Warmińsko-mazurskie	63 704	67 500	66 258	55 610
Śląskie	61 222	81 731	62 936	43 659
Świętokrzyskie	59 193	72 740	49 833	37 655
Lubelskie	58 501	76 128	54 325	42 250
Dolnośląskie	57 333	69 103	55 079	44 826
Podkarpackie	48 225	58 439	47 076	35 564
Lubuskie	45 503	54 909	47 353	41 230
Zachodniopomorskie	43 600	53 000	45 059	32 400
POLSKA	69 752	83 177	70 859	57 092

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS przekazanych przez ARiMR – I półrocze 2025 r.; dane obowiązujące od 9 marca 2026 r.

Należy podkreślić, że powyższe wartości mają charakter danych statystycznych i orientacyjnych. Zgodnie z metodologią GUS ceny gruntów ornych w obrocie prywatnym oznaczają przeciętne ceny transakcji kupna/sprzedaży gruntów dokonanych w gospodarstwie ankietowanego rolnika lub w jego okolicy i przeznaczonych na cele rolnicze. Źródłem informacji jest reprezentacyjne badanie prowadzone wśród użytkowników gospodarstw indywidualnych. Dane te nie stanowią zatem kompletnego rejestru wszystkich transakcji notarialnych zawieranych na danym rynku lokalnym. W konsekwencji przy określaniu wartości rynkowej konkretnej nieruchomości gruntowej dane GUS i ARiMR mogą stanowić przede wszystkim tło oraz materiał pomocniczy służący ocenie ogólnych tendencji rynkowych.

7.2 UWARUNKOWANIA PRAWNE DOT. OBROTU GRUNTAMI ROLNYMI W POLSCE

Obrót nieruchomościami rolnymi w Polsce podlega szczególnym regulacjom wynikającym przede wszystkim z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 941), zwanej dalej „Ustawą”. Przepisy te wprowadzają ograniczenia dotyczące zarówno kręgu

podmiotów uprawnionych do nabywania nieruchomości rolnych, jak i sposobu dalszego dysponowania nabytymi nieruchomościami.

Zakres stosowania Ustawy zależy m.in. od powierzchni nieruchomości oraz powierzchni znajdujących się w niej użytków rolnych. Zgodnie z art. 1a pkt 1 lit. b Ustawy jej przepisów nie stosuje się do nieruchomości rolnych, w których powierzchnia użytków rolnych jest mniejsza niż 0,3 ha. Oznacza to, że dla zastosowania tego wyłączenia decydująca jest powierzchnia użytków rolnych znajdujących się w nieruchomości, a nie wyłącznie całkowita powierzchnia nieruchomości.

Podstawową zasadę dotyczącą nabywania nieruchomości rolnych określa art. 2a ust. 1 Ustawy, zgodnie z którym nabywcą nieruchomości rolnej może być co do zasady rolnik indywidualny, chyba że Ustawa stanowi inaczej. Jednym z istotnych wyjątków od powyższej zasady jest nabycie nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 1 ha. W takim przypadku nabywcą może być również podmiot nieposiadający statusu rolnika indywidualnego.

W konsekwencji obrót nieruchomościami rolnymi o powierzchni mniejszej niż 1 ha podlega łagodniejszym ograniczeniom podmiotowym niż obrót nieruchomościami o powierzchni 1 ha i większej. Nie oznacza to jednak całkowitego wyłączenia takich nieruchomości spod regulacji Ustawy, o ile nie zachodzi jeden z przypadków wyłączenia jej stosowania, w szczególności określony w art. 1a Ustawy. W przypadku nieruchomości rolnych o powierzchni 1 ha i większej nabycie przez podmiot niebędący rolnikiem indywidualnym jest co do zasady ograniczone. Ustawa przewiduje jednak szereg wyjątków podmiotowych i przedmiotowych, a w pozostałych przypadkach nabycie może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, wydawaną w drodze decyzji administracyjnej po spełnieniu przesłanek określonych w art. 2a ust. 4 Ustawy.

Regulacje Ustawy dotyczą również sposobu korzystania z nabytej nieruchomości. Stosownie do art. 2b Ustawy nabywca nieruchomości rolnej jest co do zasady zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość, przez okres co najmniej 5 lat od dnia jej nabycia, a w przypadku osoby fizycznej – prowadzić to gospodarstwo osobiście. W tym okresie nieruchomość co do zasady nie może zostać zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Ustawa przewiduje jednak wyjątki od tych obowiązków, a w określonych przypadkach możliwe jest uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego KOWR na wcześniejsze zbycie lub oddanie nieruchomości w posiadanie.

Dla oceny możliwości obrotu konkretną nieruchomością istotne znaczenie ma również ustawowa definicja nieruchomości rolnej. Zgodnie z art. 2 pkt 1 Ustawy przez nieruchomość rolną rozumie się nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że samo położenie nieruchomości w granicach administracyjnych miasta nie powoduje automatycznego wyłączenia stosowania przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Na dzień 14 września 2026 r. art. 1b Ustawy, przewidujący wcześniej szczególne wyłączenie dotyczące określonych nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jest uchylony.

Powyższe ograniczenia prawne mają znaczenie dla funkcjonowania rynku nieruchomości rolnych, ponieważ mogą wpływać na krąg potencjalnych nabywców, płynność rynku oraz możliwości dalszego rozporządzania nieruchomością. Przy analizie konkretnej nieruchomości każdorazowo konieczne jest zatem uwzględnienie jej powierzchni, powierzchni i rodzaju użytków rolnych, przeznaczenia

planistycznego oraz pozostałych przesłanek i wyjątków przewidzianych w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego.

7.3 GRUNTY ROLNE W GMINIE RZECZYCA

Gmina Rzeczyca stanowi gminę o charakterze typowo rolniczym. Według danych z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego użytki rolne zajmują ok. 8 330 ha, tj. co stanowi około 77% całkowitej powierzchni gminy. Dominującą formą użytkowania rolniczego są grunty orne stanowiące około 64% powierzchni gminy. Ponadto w strukturze użytków rolnych występują m.in. pastwiska trwałe obejmujące niecałe 7% powierzchni gminy, a także łąki trwałe (ok. 2%) ha oraz sady (ok. 1%).

Rolnicza przestrzeń produkcyjna charakteryzuje się przewagą gleb o stosunkowo niskiej przydatności rolniczej. Grunty klas bonitacyjnych V i VI stanowią około 63% powierzchni gruntów ornych, grunty klasy IV około 32%, natomiast grunty klasy III jedynie około 5%. Najczęściej występują gleby klasy V. Najlepsze gleby, zaliczane przede wszystkim do klas III i IVa, koncentrują się w centralnej i zachodniej części gminy, m.in. w rejonie miejscowości Brzozów, Bobrowiec, Głina, Rzeczyca, Rzeczyca Nowa, Sadykierz, Zawady i Jeziorzec. Z kolei gleby najslabsze, w tym klasy VI, występują m.in. w rejonie doliny Pilicy i Luboczanki. Wśród gruntów ornych największy udział ma kompleks żytńi słaby – ok. 42%, następnie kompleks żytnio-łubinowy – ok. 22% oraz żytni dobry – ok. 21%.

Istotnym elementem struktury przestrzennej gminy są również tereny leśne. Według Studium grunty leśne, obejmujące lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, zajmują ok. 1 975 ha, tj. około 18% powierzchni gminy. Około 79% powierzchni lasów stanowią lasy państwowe pozostające w zarządzie Nadleśnictwa Spała. Tworzą one zwarty kompleks w południowo-zachodniej części gminy, stanowiący fragment Puszczy Nadpilickiej. Pozostałe około 21% powierzchni lasów stanowią przede wszystkim mniejsze kompleksy lasów prywatnych i gminnych. W drzewostanach dużego kompleksu leśnego dominują lasy sosnowe, występujące m.in. na siedliskach boru świeżego, boru mieszanego świeżego i wilgotnego oraz lasu mieszanego.

Uwarunkowania przyrodnicze powodują, że część najslabszych gruntów rolnych, szczególnie gleb wytworzonych z piasków luźnych i charakteryzujących się niedoborem wilgoci, wskazywana jest w Studium jako predysponowana do zalesienia. Jednocześnie trwałe użytki zielone położone na terasie zalewowej Pilicy powinny być zachowywane w dotychczasowym sposobie użytkowania, m.in. ze względu na ich znaczenie przyrodnicze oraz położenie w granicach obszarów Natura 2000.

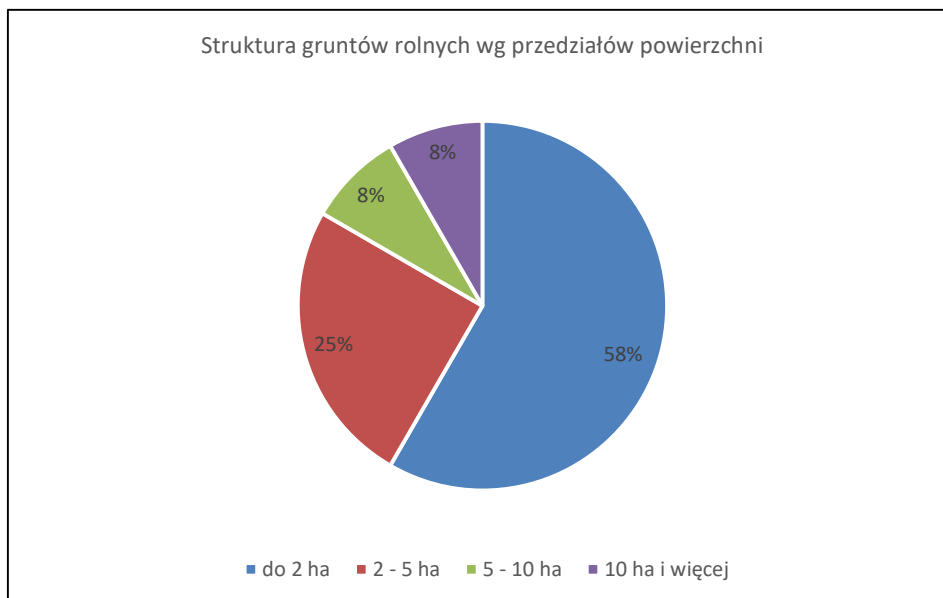
7.4 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

KRYTERIA

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych rolnych;
- Okres badania cen: od stycznia 2025;
- Obszar rynku: gmina Rzeczyca;
- Powierzchnia gruntu: od 1 ha.

Zgromadzono próbkę 12 transakcji sprzedaży. W badanym czasie sprzedano łącznie ok. 33,9 hektara ziemi rolnej. Powierzchnie sprzedawanych gruntów zwiierały się w przedziale od około

1,1 do ok. 11,9 ha (około 11 000 – 119 000 mkw.). Największą liczbę transakcji odnotowano dla gruntów do 2 ha, których sprzedaż objęła około 58%. Najmniejszy udział miały grunty z przedziałów 5 – 10 ha oraz od 10 ha, które osiągnęły pułap po ok. 8%. Grunty od 2 do 5 ha stanowiły ok. 25% w sprzedaży ogółem.



Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych RCN.

Jednostkowe ceny transakcyjne wahały się w przedziale około 31 – 75 tys. za hektar ziemi rolnej (ok. 3,1 – 7,5 PLN/mkw.). Średnia cena jednostkowa w próbie wyniosła ok. 50 tys., mediana ceny jednostkowej – również około 50 tys. za hektar.

Rozpiętość cen całkowitych wyniosła 42 000 – 500 000 PLN, przy medianie na poziomie około 88 000 PLN/ha. Całkowity wolumen sprzedaży wyniósł 1 157 tys. złotych.

Ceny ziemi rolnej kształtowały przede wszystkim: lokalizacja, powierzchnia gruntu, klasa bonitacyjna, rozłóg oraz potencjał inwestycyjny.

Grunty o średniej i niskiej przydatności rolniczej, bez potencjału inwestycyjnego osiągały najniższe ceny w zbiorze. Wyższe ceny notowano dla gruntów o dobrej i bardzo dobrej klasie bonitacji lub dla gruntów z potencjałem inwestycyjnym. Na rynku lokalnym główny potencjał inwestycyjny odnotowano dla zabudowy siedliskowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacyjnej, a także dla zabudowy związanej z infrastrukturą OZE.

Istotnymi elementami dla potencjalnych kupujących były też rozłóg (kształt w kontekście łatwości uprawy ziemi, rozczłonkowanie działek) oraz powierzchnia gruntu. Dla przeciętnego rolnika indywidualnego, biorąc pod uwagę fakt, że w strukturze indywidualnych gospodarstw rolnych znaczny udział mają gospodarstwa małe, mniejszy areal gruntu zazwyczaj oznaczał mniejszy wydatek.

7.4.1 TREND CZASOWY

W niniejszej analizie nie uwzględniono poprawek z tytułu upływu czasu i przyjęto trend na poziomie 0%. Wahania cen jednostkowych były niewielkie, nie miały istotnego wpływu na zmiany cen w czasie.

7.4.2 NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

W poniższej tabeli zaprezentowano zbiór nieruchomości podobnych odnotowanych na rynku lokalnym, przyjętych do dalszej wyceny.

Lp.	Gmina	Miejscowość	Data transakcji	Pole powierzchni gruntu [mkw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena 1 mkw. [PLN]
1	Rzeczyca (gw)	Brzozów	2026-05-11	20 100	150 000	7,46
2	Rzeczyca (gw)	Bobrowiec	2025-12-05	20 300	120 000	5,91
3	Rzeczyca (gw)	Brzozów	2025-11-13	14 200	100 000	7,04
4	Rzeczyca (gw)	Rzeczyca	2025-11-07	68 946	250 000	3,63
5	Rzeczyca (gw)	Głina	2025-09-09	13 000	65 000	5,00
6	Rzeczyca (gw)	Kanice	2025-09-09	12 800	63 000	4,92

W powyższej próbce całkowite ceny transakcyjne zawierały się w przedziale ok. 63 000 – 250 000 PLN. Przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe z przedziału powierzchni działek ok. 13 000 – 69 000 mkw. Ceny jednostkowe oscylowały w przedziale 3,6 – 7,5 PLN/mkw.

W toku analizy preferencji nabywców do dalszej wyceny przyjęto następujące cechy: potencjał inwestycyjny, powierzchnia gruntu, klasa bonitacyjna, rozłóg.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Próbkę transakcji przyjętą do obliczeń oparto na transakcjach możliwie najświeższych. Jednostkę odniesienia stanowi 1 mkw. powierzchni gruntu.

Lp.	Gmina	Miejscowość	Data transakcji	Pole powierzchni gruntu [mkw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena 1 mkw. [PLN]
1	Rzeczyca (gw)	Brzozów	2026-05-11	20 100	150 000	7,46
2	Rzeczyca (gw)	Bobrowiec	2025-12-05	20 300	120 000	5,91
3	Rzeczyca (gw)	Brzozów	2025-11-13	14 200	100 000	7,04
4	Rzeczyca (gw)	Rzeczyca	2025-11-07	68 946	250 000	3,63
5	Rzeczyca (gw)	Głina	2025-09-09	13 000	65 000	5,00
6	Rzeczyca (gw)	Kanice	2025-09-09	12 800	63 000	4,92

Transakcje oznaczone kolorem pomarańczowym przyjęto do dalszych obliczeń jako nieruchomości porównawcze.

Parametry skrajne, średnia, delta:

C _{max}	C _{min}	ΔC	C _{śr}
7,46	3,63	3,83	5,66

Cechy rynkowe, wagi cech, gradacja:

Cecha	Gradacja	Waga cechy [%]
Potencjał inwestycyjny	2	20
Powierzchnia gruntu	2	35
Klasa bonitacyjna	3	35
Rozłóg	2	10
Suma (PLN)		100

Charakterystyka cech rynkowych:

Lp.	Cechy porównawcze	Gradacja cech (ocena)	Gradacja, opis cech
1.	Potencjał inwestycyjny	2	Bardzo dobry – grunt rolny z możliwością zabudowy zagrodowej/siedliskowej na jego fragmencie – zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi; brak cech ograniczających możliwość zabudowy, w tym odpowiednia szerokość/długość obszaru. Gorszy – grunt rolny bez możliwości zabudowy zagrodowej/siedliskowej na całym terenie – zgodnie z obowiązującymi dokumentami planistycznymi.
2.	Powierzchnia gruntu	2	Bardzo dobra – do 30 000 mkw.; Gorsza – powyżej 30 000 mkw.;
3.	Klasa bonitacyjna	3	Bardzo dobra – grunty z udziałem klasy III, ewentualnie niewielkim udziałem klas V, VI. Dobra – grunty bez klasy III, ze znacznym udziałem klasy IV oraz z udziałem klas V i/lub VI. Gorsza – grunty z przewagą klasy V i/lub VI, tereny częściowo zadrzewione lub predysponowane do zalesienia.
4.	Rozłóg	2	Bardzo dobry – nieruchomość składająca się z jednej działki. Gorszy – nieruchomość składająca się z kilku działek nie położonych w sąsiedztwie.

Ocena cech:

Lp.	Zbiór nieruchomości	Cechy porównawcze			
		Potencjał inwestycyjny	Powierzchnia gruntu	Klasa bonitacyjna	Rozłóg
1.	Brzozów	bdb	bdb	bdb	g
2.	Bobrowiec	g	bdb	db	bdb
3.	Brzozów	g	bdb	bdb	bdb
4.	Rzeczycza	bdb	g	g	bdb
5.	Głina	g	bdb	db	bdb
6.	Kanice	g	bdb	g	bdb

Określenie wartości rynkowej:

Dane o nieruchomościach	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
		1	2	4
Miejscowość	Lubocz	Brzozów	Bobrowiec	Rzeczycza
Data transakcji	x	2026-05-11	2025-12-05	2025-11-07
Powierzchnia gruntu (mkw.)	11 200	20 100	20 300	68 946
Cena transakcyjna (PLN)	x	150 000	120 000	250 000

Cena jednostkowa (PLN/mkw.)						7,46	5,91	3,63
Lp.	Cechy porównawcze	Gradacja cech (ocena)	Wagi cech (%)	Kwota poprawki (PLN)	KALKULACJA			
					bardzo dobra	bardzo dobra	gorsza	bardzo dobra
1.	Potencjał inwestycyjny	2	20%	0,77	Korekta	0	0,77	0
					bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	gorsza
2.	Powierzchnia gruntu	2	35%	1,34	Korekta	0	0	1,34
					gorsza	bardzo dobra	dobra	gorsza
3.	Klasa bonitacyjna	3	35%	1,34	Korekta	-1,34	-0,67	0
					bardzo dobra	gorsza	bardzo dobra	bardzo dobra
4.	Rozłóg	2	10%	0,38	Korekta	0,38	0	0
Suma			100%	3,83		-0,96	0,10	1,34
Poprawki na cenie jednostkowej						6,50	6,01	4,97
Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej (PLN/mkw.)						5,83		
Całkowita wartość rynkowa nieruchomości wycenianej (PLN)						65 259		
Całkowita wartość rynkowa nieruchomości wycenianej po zaokrągleniu (PLN)						65 000		

9. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Lubocz, gm. Rzeczyca, powiat tomaszowski, województwo łódzkie, wynosi:

- wg stanu na dzień oględzin:

65 000 PLN

słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa zakresu opracowania mieści się w przedziale cen jednostkowych uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Biorąc pod uwagę parametry nieruchomości określoną wartość rynkową uznaje się za adekwatną do sytuacji rynku lokalnego. Korzystnie na wartość nieruchomości wpływa powierzchnia gruntu, potencjał inwestycyjny oraz rozłóg. Wartość nieruchomości obniża klasa bonitacyjna.

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Wartość rynkową nieruchomości określono wg stanu oględzin, w poziomie cen z dnia sporządzenia opracowania (przyjęty stan tożsamy).
- Przyjęto, że ewentualne wzmianki oraz wpisy w dziale III/IV KW prowadzonej dla nieruchomości nie mają wpływu na wartość rynkową.
- Określona wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Założono, że rzeczoznawczyni majątkowej ujawniono wszystkie okoliczności, dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości.
- Przy wycenie nieruchomości posłużono się zebranymi informacjami oraz wiedzą własną.
- Opracowanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa.
- Opracowanie zostało sporządzone wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

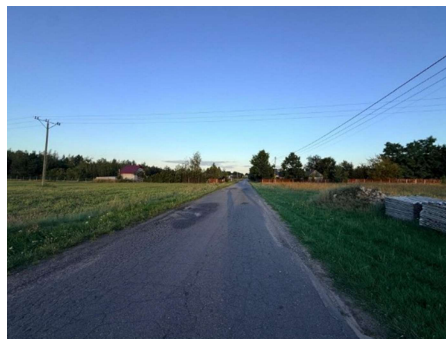
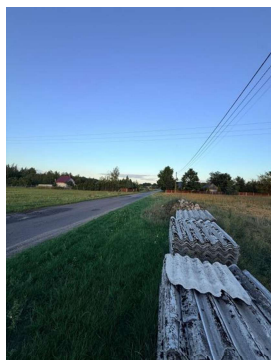
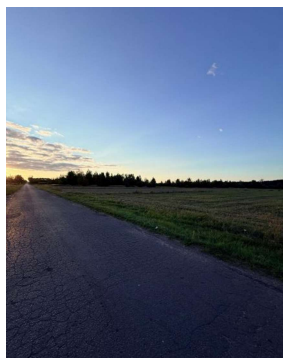
- Opracowanie może być wykorzystane przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Za wykorzystanie opracowania do innych celów, jak również przez osoby trzecie, autorka nie ponosi odpowiedzialności.
- Opracowanie nie może być publikowane w całości ani w części bez zgody autorki za wyjątkiem czynności związanych z celem wyceny tj. sprzedaży masy upadłościowej Strony Zamawiającej.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.

11. ZAŁĄCZNIKI

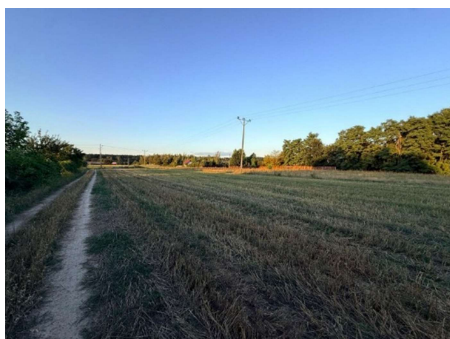
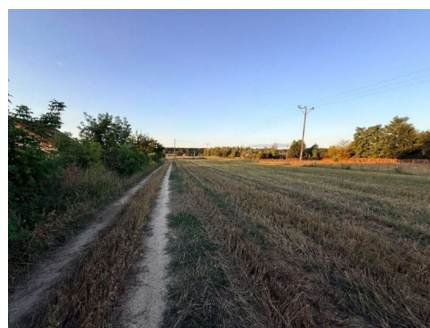
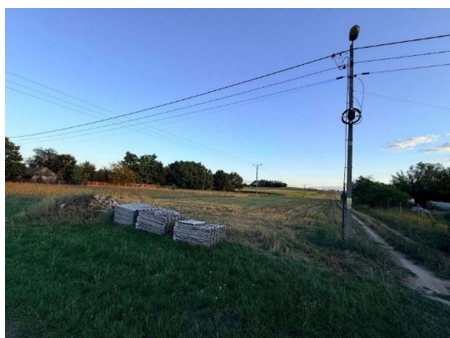
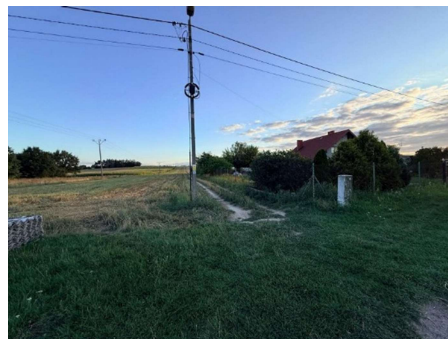
- Dokumentacja fotograficzna z 11.08.2026 r.,
- Wydruk księgi wieczystej nr PT1T/00041182/7 z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych z dn. 11.09.2026 r.,
- Wypis z rejestru gruntów z 09.09.2026 r.,
- Mapa ewidencyjna z 10.09.2026 r.,
- Polisa OC.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z 11.08.2026 R.

Sąsiedztwo, dojazd



Nieruchomość



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		106/2		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PIOTRKOWSKIE, RZECZYCA, LUBOCZ	
Sposób korzystania		NIERUCHOMOŚĆ ROLNA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	11200,0000 M2	1

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001883/98/, 1998-04-03, 1998-07-28, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PT1T/00041182/7**, STAN Z DNIA 2026-09-11 12:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 /1	---	2
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		ANNA BEATA TOMCZYK, JÓZEF, ANIELA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWY DAROWIZN , 608/98, 1998-01-30, MAGDALENA GEMEL, TOMASZÓW MAZOWIECKI; 36, /00029149/ (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej</i>) DZ. KW./00001883/98/, 1998-04-03, 1998-07-28, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PT1T/00041182/7**, STAN Z DNIA 2026-09-11 12:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Nr kancelaryjny : GGN.6621.4050.2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 09.09.2026

Jednostka rejestrowa : G.108

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANNA TOMCZYK Rodzice: JÓZEF, ANIELA OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 220m86 BEŁCHATÓW;	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
106/2		grunty orne	RV	0,56	1,12	KW 41182
		grunty orne	RVI	0,56		REP.A 608/98

Id działki: 101608_2.0013.106/2

Razem powierzchnia działek :

1,12 ha

Słownie : jeden ha. dwanaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 09.09.2026

Sporządził : Iwona Kozar

Z up. Starosty
mgr Iwona Kozar
Inspektor

09.09.2026

(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.

niniejszy dokument został podpisany elektronicznie

Iwona
Kozar

Elektronicznie
podpisany przez
Iwona Kozar
Data: 2026.09.09
14:58:43 +02'00'

Mapa ewidencyjna

Skala 1:2000

Województwo: łódzkie

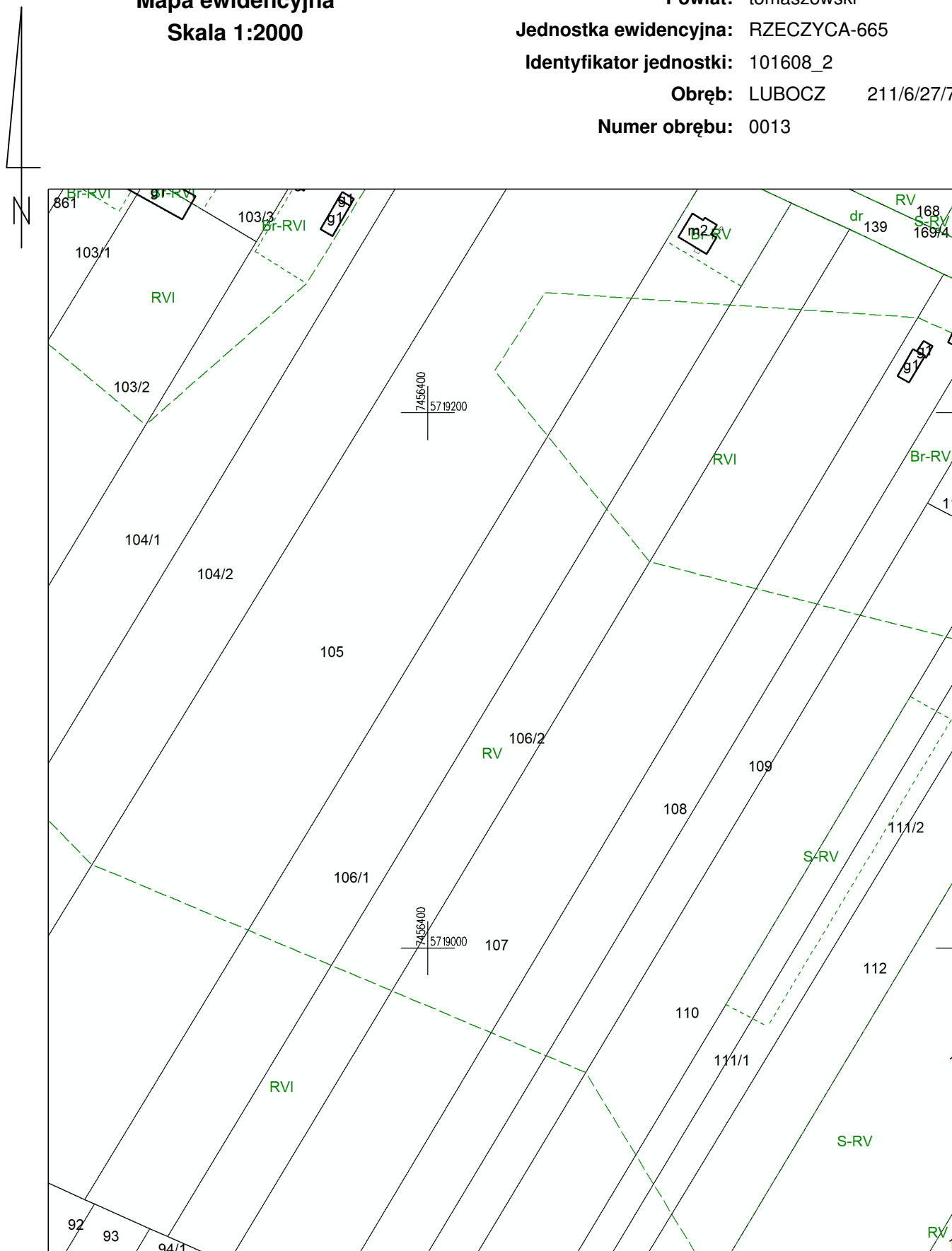
Powiat: tomaszowski

Jednostka ewidencyjna: RZECZYCA-665

Identyfikator jednostki: 101608_2

Obręb: LUBOCZ 211/6/27/75

Numer obrębu: 0013



ID weryfikacji: 200411-fef69dac (na stronie: <https://powiat-tomaszowski.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>)

Dokument wygenerowany automatycznie dnia: 10.09.2026 r. Wniosek: GGN.6642.3.3002.2026

Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1025060576



1	Okres ubezpieczenia: od 11.11.2025 r. do 10.11.2026 r.	
2	Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA Adres siedziby: PRZYBYSZEWSKIEGO 99 m. 13, 93-126 ŁÓDŹ E-mail: WOJTECKAMARIA@GMAIL.COM Telefon: +48603118041 REGON: 340734724	
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA Adres siedziby: PRZYBYSZEWSKIEGO 99 m. 13, 93-126 ŁÓDŹ E-mail: WOJTECKAMARIA@GMAIL.COM Telefon: +48603118041 REGON: 340734724	
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
		Suma gwarancyjna
		Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		25 000 EUR 25 000 EUR
4	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
Postanowienia dodatkowe		
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych		
Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		
		Suma gwarancyjna
		Na jeden wypadek Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	200 000 PLN 200 000 PLN
Składka łączna: 783,95 PLN		
6	Jednorazowo	
Kwota w PLN		783,95
Termin płatności		20.11.2025
7	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 42 1240 6960 3014 0110 1407 2142 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1025060576	
8	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. 2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.	
Postanowienia dodatkowe		
Ubezpieczenie obowiązkowe		
9	Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.	
Oświadczenia		
10	1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 5. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 7. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 8. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 9. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU	

1025060576/fa75636c-99c8-40f2-966f-75f33bb2088a/BE20 PIN: 6584



Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D,

02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

Finansowego wniosku dotyczącego:

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

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

Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA
E-mail: WOJTECKAMARIA@GMAIL.COM
Telefon: +48603118041

Dodatkowych informacji udzieli:

Agent Ubezpieczeniowy Katarzyna Staniszevska
tel.: +48 605343666

Data zawarcia umowy: 06.11.2025 r.

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

Maria Wojtecko

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA
Ubezpieczający

Maria Wojtecko

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Katarzyna Staniszevska
90 446 4002, Al. Kościuszki 116/2
tel. 605-343-666
kstaniszevska@agentpzu.pl
Regon 471445220, NIP 7251287066

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1025060576/fa75636c-99c8-40f2-966f-75f33bb2088a/BE20 PIN: 6584

801 102 102 pzu.pl

2/2

