

OPERAT SZACUNKOWY

Udział w wysokości 3/8 części w prawie własności
nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

 **Adres nieruchomości:**

Zgierz, ul. Jaracza 1B,
gmina miejska Zgierz, powiat zgierski,
województwo łódzkie



Dz. nr 817, obręb 0123, powierzchnia 312 mkw.,
księga wieczysta nr LD1G/00000330/0

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	Zgierz, ul. Jaracza 1B, gmina miejska Zgierz, powiat zgierski, województwo łódzkie.
EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	Działka nr 817, powierzchnia 312 mkw., obręb 0123.
KSIĘGA WIECZYSTA	Księga wieczysta nr LD1G/00000330/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	Działka gruntu o powierzchni 312 mkw. zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Obiekt w zabudowie bliźniaczej z budynkiem posadowionym na działce sąsiedniej. Nieruchomość posiadająca bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Jaracza). Dostępne sieci infrastruktury technicznej: prąd, woda, gaz (w ulicy). Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Faktyczne użytkowanie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynek mieszkalny to dom posiadający jedną kondygnację nadziemną i strych nieużytkowy. Na dzień oględzin zły stan budynku. Poza budynkiem mieszkalnym na działce zlokalizowane szopy gospodarcze.
ZAKRES WYCENY	Udział w wysokości 3/8 części w prawie własności ww. nieruchomości gruntowej wraz ze wszystkimi częściami składowymi wg stanu na dzień oględzin.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej zakresu opracowania dla potrzeb sprzedaży masy upadłościowej.
WARTOŚCI	<ul style="list-style-type: none">▪ Wartość rynkowa udziału wg stanu na dzień oględzin: 31 500 PLN słownie: trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:	20.11.2025 r.
DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA:	20.02.2026 r.
PIECZEĆ I PODPIS RZECZOZNAWCZYNI MAJĄTKOWEJ:	

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	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.1.1 PODSTAWA NABYCIA	6
5.1.2 KSIĘGA WIECZYSTA	6
5.1.3 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	7
5.1.4 OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE	8
5.1.5 POZOSTAŁE DOKUMENTY	8
5.1.6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	8
5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	8
5.2.1 LOKALIZACJA	8
5.2.1 SĄSIEDZTWO	9
5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	11
5.4 STAN ZAGOSPODAROWANIA	11
5.4.1 GRUNT, ZAGOSPDOAROWANIE	11
5.4.2 BUDYNEK MIESZKALNY	12
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	13
6.1 USTALENIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	13
6.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	13
6.2.1 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	14
7.1 RYNEK SPRZEDAŻY DOMÓW JEDNORODZINNYCH – INFORMACJE OGÓLNE	14
7.1.1 NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE	16

7.1.2	TREND CZASOWY	16
8.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	17
9.	WYNIK KOŃCOWY	19
10.	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	19
11.	ZAŁĄCZNIKI.....	20

1. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiot opracowania stanowi nieruchomość gruntowa położona w Zgierzu, przy ul. Jaracza 1B, gmina miejska Zgierz, powiat zgierski, województwo łódzkie, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Dane ewidencyjne:

- działka nr 817, powierzchnia 312 mkw., obręb 0123, ul. Jaracza 1B.

Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej: KW nr LD1G/00000330/0.

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania stanowi udział w wysokości 3/8 części w prawie własności ww. nieruchomości gruntowej wraz ze wszystkimi częściami składowymi, wg stanu na dzień oględzin.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej zakresu opracowania dla potrzeb sprzedaży masy upadłościowej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1 PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie doradczyni restrukturyzacyjnej Joanny Gałązki prowadzącej działalność przy ul. al. 1 Maja 87 (p. 211) w Łodzi, działającej w imieniu i na rzecz Renaty Małgorzaty Durdy.

3.2 PODSTAWY PRAWNE

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późn. zmianami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z późn. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508).

3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dn. 20.11.2025 r.,
- Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych prowadzona przez Ministerstwo Sprawiedliwości,

- Uchwała Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27.08.2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza w granicach administracyjnych miasta Zgierza,
- Wypis z rejestru gruntów z 20.02.2026 r.,
- Geoportal powiatu zgierskiego,
- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości Renaty Durdy, z datą 19.05.2025 r.,
- Informacje o cenach transakcyjnych kupna - sprzedaży nieruchomości zawartych na lokalnym rynku nieruchomości,
- Informacje zebrane z lokalnego rynku ofert sprzedaży nieruchomości podobnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA

1. Data sporządzenia opracowania: **20.02.2026 r.**
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **20.11.2025 r.**
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: **20.11.2025 r.**
4. Data dokonania oględzin nieruchomości: **20.11.2025 r.**

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

5.1.1 PODSTAWA NABYCIA

Rzeczoznawcy majątkowej nie przedstawiono podstawy nabycia udziału w nieruchomości. Zgodnie z treścią księgi wieczystej nabycie nastąpiło na skutek zniesienia współwłasności z datą 2018-11-29.

5.1.2 KSIĘGA WIECZYSTA

KSIĘGA WIECZYSTA NR LD1G/00000330/0

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

W poszczególnych działach KW brak wzmianek.

Właściciele:

1. RENATA MAŁGORZATA DURDA, udział: 3/8.
2. KRZYSZTOF MAREK DOMINIAK, udział: 3/8.
3. TOMASZ GŁUSZCZ, udział: 1/8.
4. ZOFIA DOMINIAK, udział: 1/8.

Dział III: brak wpisów.

Dz. IV:

Lp. 1. Hipoteka przymusowa.

KOMENTARZ

Księga prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Wydruk księgi wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości z 20.02.2026 r. stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.1.3 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Dane dot. nieruchomości na podstawie wypisu z rejestru gruntów z 20.02.2026 r.:

Województwo: łódzkie

Powiat: Zgierz

Jednostka ewidencyjna: Zgierz – miasto

Obręb: 0123

Lp.	Nr działki	Położenie	Opis użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		KW lub inny dokument własności
					użytku (ha)	działki (ha)	
1	817	Zgierz, ul. Jaracza 1B		B	0,0312	0,0312	-
Razem:					0,0312	0,0312	

Fragment mapy udostępnionej na geoportalu miasta Zgierza:



Źródło: Portal Interesanta

KOMENTARZ

Stwierdzono zgodność zapisów ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej w zakresie możliwym do weryfikacji.

5.1.4 OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE

Na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz informacji zebranych z należytą starannością przyjęto brak obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi obciążającymi udział 3/8 należący do Renaty Durdy w upadłości.

5.1.5 POZOSTAŁE DOKUMENTY

Obwieszczeniem z 19.05.2025 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych postanowił ogłosić upadłość dłużnika Renaty Durdy.

5.1.6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Brak obowiązujące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki w studium: 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; granice zewnętrznego obszaru objętego rewitalizacją (obszar "Stare Przedmieścia"); grunty słabonośne, o ograniczonej przydatności do zabudowy.

Faktyczny sposób użytkowania: zabudowa jednorodzinna.

5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

5.2.1 LOKALIZACJA

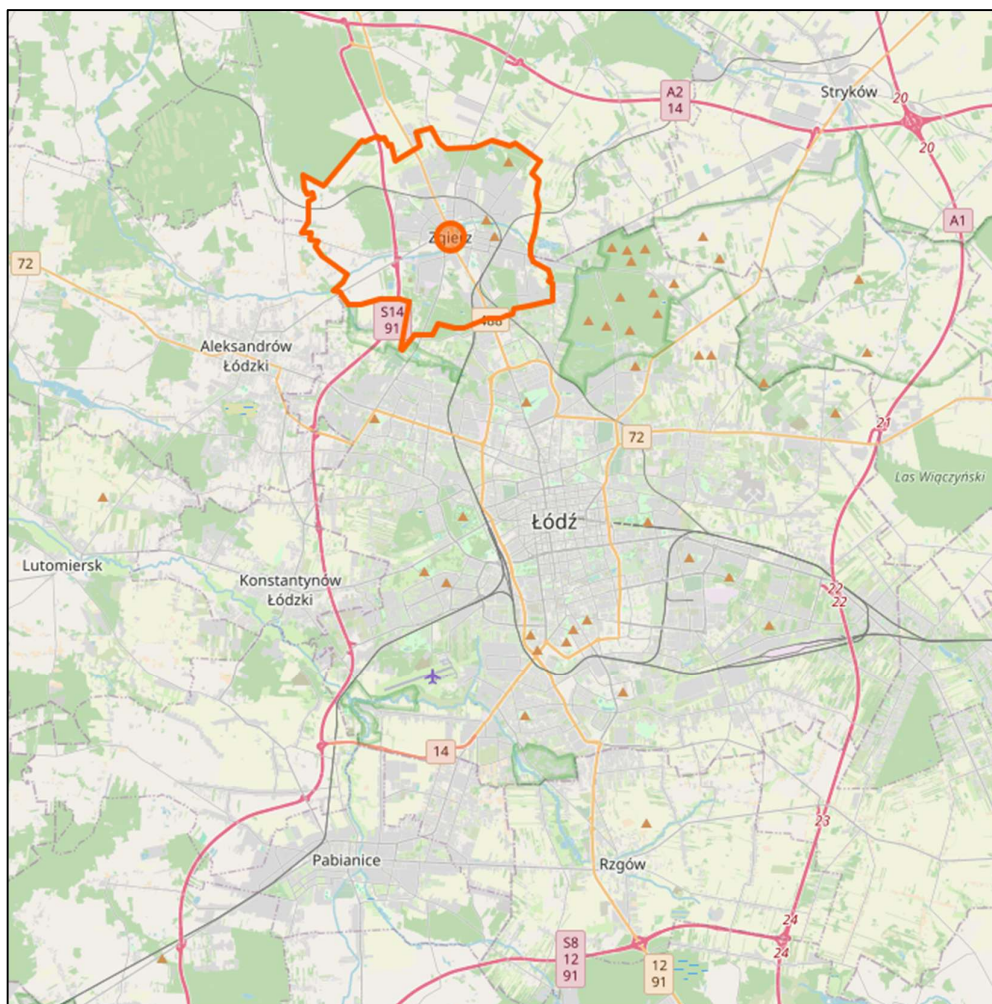
Zgierz to miasto będące siedzibą władz lokalnych: miejskich, gminnych i powiatowych, zlokalizowane na północ od Łodzi. Miasto graniczy z gminami Zgierz i Aleksandrów Łódzki oraz z Łodzią – stolicą województwa. Obszar miasta wynosi 42,3 km², co stanowi ok. 5% powierzchni powiatu. Populacja liczy ok. 53 tys. osób.

Zgierz położony jest bezpośrednio przy północnej granicy Łodzi – czwartym co do wielkości i czwartym co do liczby ludności ośrodkiem miejskim w Polsce. Zgierz posiada bardzo korzystne położenie względem dróg o znaczeniu ponad lokalnym. Krzyżują się tu dwie drogi krajowe: DK nr 91 (północ – południe, która jednocześnie stanowi drogę dojazdową do Łodzi) oraz DK nr 71 (wschód – zachód). Ponadto przez teren miasta biegnie droga wojewódzka nr 72 w kierunku Kutna. Ponadto miasto posiada jeden główny i trzy lokalne dworce kolejowe. Tory kolejowe będą od Łodzi w kierunku Kutna, Łowicza i Warszawy. Zgierz posiada bardzo dobre połączenie z autostradami: A2, której najbliższy węzeł znajduje się w miejscowości Emilia, a także A1 (dojazd przez A2 do węzła Łódź Północ).

Miasto posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć lokalnego transportu zbiorowego. Przez jego teren przebiega trasa tramwajowa, kursuje tu też kilka linii autobusowych.

Zgierz wchodzi w skład Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej cechującej się silną więzią powiązań gospodarczo – społecznych. Jest jednym z prężniej rozwijających się ośrodków aglomeracji. Miasto posiada wysoki stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną, która w ostatnich latach ulega systematycznej modernizacji. Znajdują się tu placówki oświaty tj. szkoły podstawowe, gimnazjalne i średnie oraz publiczne przedszkola.

Położenie miasta



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

Podobnie, jak wiele innych ośrodków miejskich w kraju, Zgierz od lat 90. ubiegłego wieku boryka się z ujemnym saldem migracji, które jest m.in. pokłosiem upadku lokalnego przemysłu włókienniczego. Na przestrzeni ostatnich lat podjęto starania, by przestawić lokalną gospodarkę na tory produkcji nowoczesnej, co umożliwiło m.in. wyodrębnienie podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

5.2.1 SĄSIEDZTWO

Położenie: wschodnia część Zgierza, Osiedle Jana Pietrusińskiego.

Drogi dojazdowe to lokalne ulice miejskie o umiarkowanym natężeniu ruchu. Odcinek Jaracza, przy którym zlokalizowana jest nieruchomość, stanowi drogę asfaltową o znikomym ruchu. Nieruchomość położona jest w pośredniej części Zgierza, z dobrym dostępem do głównych arterii komunikacyjnych miasta, w tym ul. Piątkowskiej i Łódzkiej. Odległość od centrum Łodzi (Plac Wolności) wynosi ok. 11,5 km. Dojazd zajmuje średnio ok. 30 – 40 minut w zależności od natężenia ruchu.

Bezpośrednie sąsiedztwo:

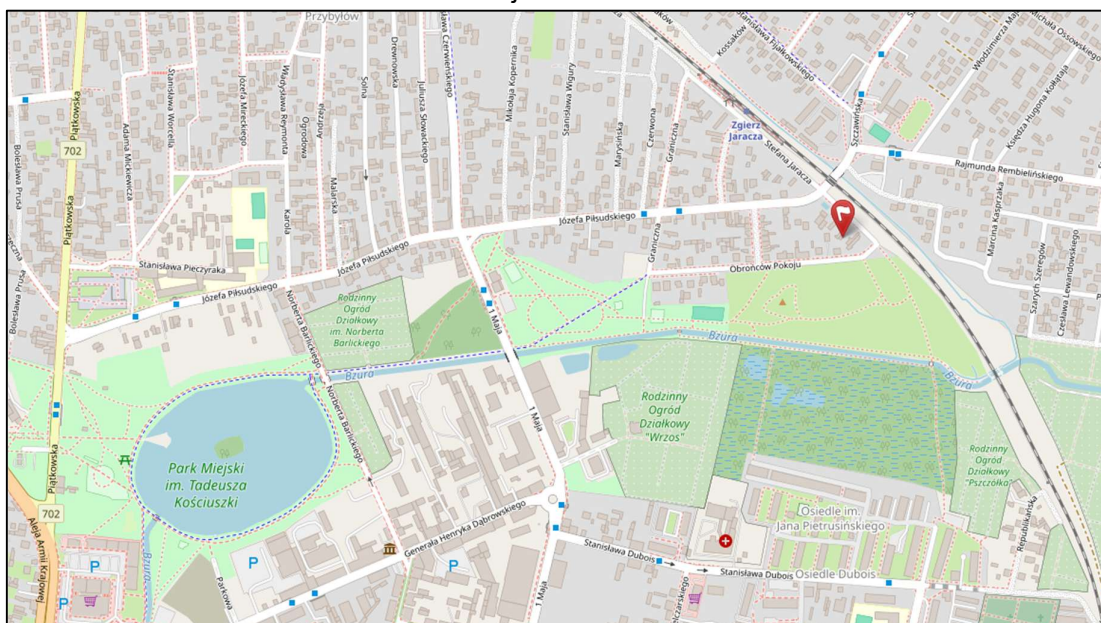
- zabudowa jednorodzinna, towarzysząca nieuciążliwa działalność gospodarcza (drobne usługi, warsztaty itp.),
- działki budowlane,
- tereny kolejowe, w tym dworzec Zgierz Jaracza,
- tereny zieleni miejskiej oraz rekreacyjne, koryto rzeki Bzury.

Najbliższy park miejski to Park im. Kościuszki położony w odległości ok. 1,1 km od budynku. Park zlokalizowany jest w centrum miasta.

W Zgierzu zapewniona jest infrastruktura przedszkolna, szkolna, sportowa i rekreacyjna. W odległości ok. 1,7 km zlokalizowana jest Galeria Zgierska.

Miasto obsługiwane jest przez linie autobusowe, tramwajowe oraz kolej. Najbliższe przystanki autobusowe znajdują się około 350 metrów od budynku, tramwajowe – ok. 1,3 km. Stacja kolejowa Zgierz Jaracza znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie.

Lokalizacja nieruchomości



Ogrodzenie mieszane: od strony frontowej siatka stalowa na słupach, z furtką wejściową oraz bramą wjazdową o konstrukcji stalowej, z pozostałych stron siatka stalowa, płot z prefabrykatów, płot drewniany.

Dz. nr 817 – fragment mapy satelitarnej geoportalu



Źródło: geoportal.gov.pl

Ciągi komunikacyjne utwardzone płytami betonowymi i kostką betonową, fragmentami kamień. Obszar nieutwardzony z zielenią urządzoną, w tym trawnikiem, krzewami ozdobnymi oraz pojedynczymi drzewami.

Budynek mieszkalny posadowiony wzdłuż granicy, w południowo – zachodniej części gruntu. W tylnej części działki, za budynkiem mieszkalnym, zlokalizowane szopy gospodarcze o prostej konstrukcji, częściowo w granicach działki.

Dostępne sieci infrastruktury technicznej: prąd, woda, gaz (w ulicy). Do budynku doprowadzony prąd, woda ze studni. Brak kanalizacji.

5.4.2 BUDYNEK MIESZKALNY

Budynek mieszkalny to dom posiadający jedną kondygnację nadziemną i strych nieużytkowy. Obiekt w zabudowie bliźniaczej z budynkiem posadowionym na działce sąsiedniej.

GLÓWNE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE I WYKOŃCZENIOWE

- konstrukcja budynku drewniana,
- ściany zewnętrzne drewniane, wykończenie tynkiem cienkowarstwowym i powłoką malarską,

- ściany wewnętrzne drewniane,
- dach jednospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty papą,
- stolarka okienna drewniana,
- stolarka drzwiowa drewniana,
- podłogi: deski, na deskach linoleum,
- ściany: powłoka malarska.

GLÓWNE INSTALACJE

- elektryczna z sieci miejskiej,
- c.o. – lokalne.

Brak wody bieżącej, wody ciepłej oraz kanalizacji. Brak systemowego ogrzewania.

PARAMENTRY TECHNICZNE

- łączna przybliżona powierzchnia zabudowy: ok. 41 mkw.

STAN BUDYNKU

Budynek konstrukcji drewnianej, wykazujący cechy wieloletniego użytkowania. Stan budynku oceniany jako zły - widoczne duże zużycie elementów wykończeniowych. Obiekt bez typowej łazienki i kuchni, wymagający podłączenia większości mediów. Budynek z I połowy XX wieku.

6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

6.1 USTALENIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość nieruchomości w operacie szacunkowym określa się z uwzględnieniem celu, dla jakiego sporządza się opracowanie. Biorąc pod uwagę powyższe 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 rozważnie 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 udział 3/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z pozostałymi częściami składowymi, wg stanu na dzień oględzin. Mając na uwadze powyższe wartość rynkową zakresu opracowania dla stanu aktualnego określono w następujący sposób:

- dokonano oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jako całości; zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami (na podstawie próbki sprzedaży nieruchomości możliwie najbardziej podobnych);
- w wyżej określonej wartości rynkowej wyodrębniono udział 3/8 części przypadający na Renatę Durdę w upadłości.

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 LOKALNEGO

7.1 RYNEK SPRZEDAŻY DOMÓW JEDNORODZINNYCH – INFORMACJE OGÓLNE

KRYTERIA

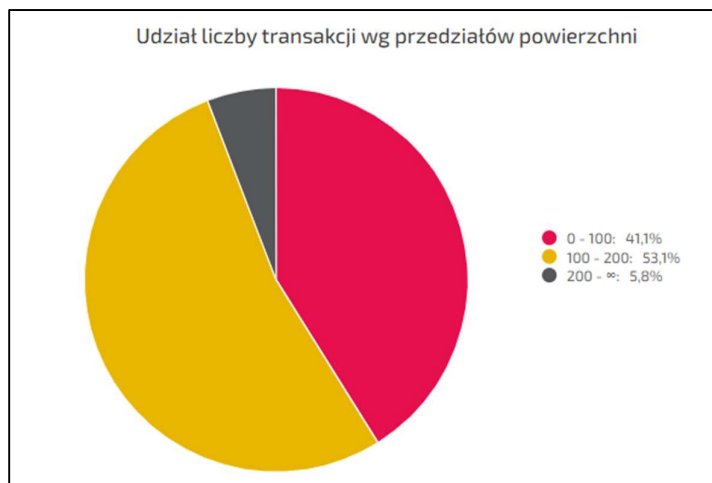
- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, obrót wtórny;
- Okres badania cen: ostatnie dwa lata poprzedzające wycenę;
- Obszar rynku: powiat zgierski;
- Dodatkowe kryteria: nieruchomości do 2 999 mkw. powierzchni gruntu.

W badanym okresie w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w obrocie wtórnym, na omawianym obszarze zanotowano około 260 transakcji spełniających powyższe kryteria. Około 16% transakcji dotyczyło budynków zlokalizowanych na gruntach o powierzchni poniżej 500 mkw., ok. 38% - na gruntach z przedziału 500 – 999 mkw., zaś pozostałe ok. 37% - na działkach z przedziału 1 000 – 1 999 mkw. Ostatnią grupę stanowiły nieruchomości na gruntach od 2 000 mkw., które objęły około 9% spośród wszystkich zawartych transakcji.

Ceny transakcyjne nieruchomości były bardzo zróżnicowane i przyjmowały wartości od ok. 60 000 do 1 700 000 PLN. Mediana ceny transakcyjnej wyniosła ok. 600 000 PLN.

Ceny jednostkowe kształtowały się na poziomie od ok. 1 500 PLN/mkw. do ok. 12 200 PLN/mkw. Średnia cena jednostkowa wyniosła ok. 5 900 PLN/mkw., mediana ceny jednostkowej – ok. 5 800 PLN/mkw.

Przedmiotem obrotu na rynku wtórnym były domy jednorodzinne, których powierzchnia oscylowała w przedziale od ok. 30 mkw. do ok. 300 mkw. usytuowane na działkach z przedziału ok. 150 do 2 940 mkw. Około 41% transakcji dotyczyło budynków o powierzchni użytkowej poniżej 100 mkw., zaś ok. 6% - o powierzchni powyżej 200 mkw. Pozostałe transakcje (ok. 53%) objęły nieruchomości z budynkami w przedziale 100 – 200 mkw.



Źródło: Baza transakcji (evaluer2.pl)

Rozstęp cen wynika ze zróżnicowania cech przedmiotowych nieruchomości, tj.: lokalizacji, sąsiedztwa i otoczenia, stanu budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni gruntu, typu zabudowy, dodatkowych powierzchni (np. piwnica, garaż, budynki gospodarcze) itp. Najwyższe ceny jednostkowe osiągają budynki nowe, o charakterze rezydencjalnym,

z nowymi instalacjami, w tym efektywnymi systemami grzewczymi i odzyskiem energii, zlokalizowane w rejonach postrzeganych przez potencjalnych nabywców jako bardziej atrakcyjne (z bardzo dobrym dostępem do lokalnych punktów handlowo-usługowych, do szkół i przedszkoli, w sąsiedztwie terenów zielonych i rekreacyjnych, z bardzo dobrym dojazdem, z dostępem do wszystkich lub większości mediów). Poziom cen jednostkowych determinowany jest też wielkością powierzchni użytkowej (z reguły im większa powierzchnia tym nieruchomość mniej atrakcyjna, o gorszej płynności), a także wielkością i stanem zagospodarowania gruntu (im większa działka, tym nieruchomość bardziej atrakcyjna). Potencjalni nabywcy zwracają również uwagę na wielkość i stan dodatkowych powierzchni, a także na typ zabudowy – za najmniej atrakcyjną uważa się zabudowę szeregową, a zwłaszcza szeregi środkowe.

Tym samym najniższe ceny dotyczą obiektów o niewielkich gabarytach, niejednokrotnie w ruinie lub wymagających kapitalnego remontu, zlokalizowane w rejonach słabo zurbanizowanych lub miejscach, w których występują czynniki obniżające atrakcyjność lokalizacji. Często są to jednocześnie nieruchomości z gruntami o stosunkowo niewielkiej powierzchni.

7.1.1 NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

W poniższej tabeli zaprezentowano zbiór nieruchomości podobnych odnotowanych na rynku lokalnym, przyjętych do dalszej kalkulacji. Za jednostkę porównawczą przyjęto nieruchomość jako całość. Wszystkie budynki posiadały jedną kondygnację mieszkalną.

Próbka transakcji:

Lp.	Gmina	Miejscowość	Ulica	Data transakcji	Cena transakcyjna [PLN]	Przybliżona pow. zabudowy [mkw.]	Pow. gruntu [mkw.]
1	Zgierz (gmina miejska)	Zgierz	ul. Solna	2025-09-29	63 000	32	342
2	Zgierz (gmina miejska)	Zgierz	ul. Inżynierska	2024-12-27	200 000	65	608
3	Zgierz (gmina miejska)	Zgierz	ul. Piłsudskiego	2024-10-21	70 000	76	228
4	Zgierz (gmina miejska)	Zgierz	ul. Ogrodowa	2024-10-02	135 000	31	189

W powyższej próbce całkowite ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od 63 000 PLN do 200 000 PLN. Przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe z przedziału powierzchni działek ok. 190 – 610 mkw., zabudowane budynkami od około 30 do ok. 80 mkw. powierzchni zabudowy.

W toku analizy preferencji nabywców do dalszej wyceny przyjęto następujące cechy: lokalizacja, stan budynku, powierzchnia budynku, powierzchnia gruntu, typ zabudowy.

7.1.2 TREND CZASOWY

Z uwagi na niewielką próbkę nieruchomości podobnych w niniejszej analizie nie uwzględniono poprawek z tytułu upływu czasu i przyjęto trend na poziomie 0%.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Próbkę transakcji przyjętą do obliczeń oparto na transakcjach możliwie najświeższych.

Nieruchomości podobne przyjęte do porównań:

Lp.	Gmina	Miejscowość	Ulica	Data transakcji	Cena transakcyjna [PLN]	Przybliżona pow. zabudowy [mkw.]	Pow. gruntu [mkw.]
1	Zgierz (gmina miejska)	Zgierz	ul. Solna	2025-09-29	63 000	32	342
2	Zgierz (gmina miejska)	Zgierz	ul. Inżynierska	2024-12-27	200 000	65	608
3	Zgierz (gmina miejska)	Zgierz	ul. Piłsudskiego	2024-10-21	70 000	76	228
4	Zgierz (gmina miejska)	Zgierz	ul. Ogrodowa	2024-10-02	135 000	31	189

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

Parametry skrajne, średnia, delta:

Dane ze zbioru nieruchomości podobnych			
C _{max}	C _{min}	ΔC	C _{sr}
200 000	63 000	137 000	117 000

Cechy rynkowe, wagi, gradacja cech:

Cecha	Gradacja	Waga cechy [%]
Lokalizacja	2	20
Stan budynku	2	45
Powierzchnia budynku	2	15
Powierzchnia gruntu	2	15
Typ zabudowy	2	5
Suma (PLN)		100

Charakterystyka cech rynkowych:

Lp.	Cechy porównawcze	Gradacja cech (ocena)	Gradacja, opis cech
1.	Lokalizacja	2	Bardzo dobra – położenie w rejonie postrzeganym jako bardziej atrakcyjny wśród potencjalnych nabywców, blisko terenów leśnych i rekreacyjnych na Malince, okolica bardziej kameralna, cicha. Gorsza – położenie w rejonie postrzeganym jako umiarkowanie atrakcyjny wśród potencjalnych nabywców, dalej terenów leśnych i rekreacyjnych na Malince, okolica niekameralna, o większym natężeniu hałasu miejskiego.
2.	Stan budynku	2	Bardzo dobry – budynek wykazujący umiarkowane zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji, częściowo po pracach remontowych na przestrzeni lat, pomieszczenia w stanie zróżnicowanym, stosunkowo dobrym. Gorszy – budynek wykazujący duże zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji, wymagający dużych nakładów finansowych.
3.	Powierzchnia budynku	2	Bardzo dobra – powierzchnia zabudowy oscylująca w przedziale poniżej 50 mkw. Gorsza – powierzchnia zabudowy oscylująca w przedziale powyżej 50 mkw.

4.	Powierzchnia gruntu	2	Bardzo dobra – od 400 mkw. Gorsza – poniżej 400 mkw.
5.	Typ zabudowy	2	Bardzo dobry – obiekt wolno stojący. Gorszy – obiekt w zabudowie bliźniaczej/półzwartej z budynkiem lub z budynkami zlokalizowanymi na sąsiednich nieruchomościach.

Ocena cech:

Lp.	Cechy porównawcze	Nier. wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4
1.	Lokalizacja	gorsza	gorsza	bardzo dobra	gorsza	gorsza
2.	Stan budynku	gorsza	gorsza	bardzo dobra	gorsza	bardzo dobra
3.	Powierzchnia budynku	bardzo dobra	bardzo dobra	gorsza	gorsza	bardzo dobra
4.	Powierzchnia gruntu	gorsza	gorsza	bardzo dobra	gorsza	gorsza
5.	Typ zabudowy	gorsza	bardzo dobra	gorsza	bardzo dobra	gorsza

Określenie wartości rynkowej:

Dane o nieruchomościach					Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
						1	2	3
Adres nieruchomości					Zgierz, Jaracza 1B	ul. Solna	ul. Inżynierska	ul. Piłsudskiego
Data transakcji					x	2025-09-29	2024-12-27	2024-10-21
Powierzchnia zabudowy budynku (m ²)					41	32	65	76
Powierzchnia gruntu (m ²)					312	342	608	228
Cena transakcyjna (PLN)					x	63 000	200 000	70 000
Cena transakcyjna (PLN)					x	63 000	200 000	70 000
Lp.	Cechy porównawcze	Gradacja cech (ocena)	Wagi cech (%)	Kwota poprawki (PLN)	KALKULACJA			
1.	Lokalizacja	2	20%	27 400	gorsza	gorsza	bardzo dobra	gorsza
					Korekta	0	-27400	0
2.	Stan budynku	2	45%	61 650	gorsza	gorsza	bardzo dobra	gorsza
					Korekta	0	-61650	0
3.	Powierzchnia budynku	2	15%	20 550	bardzo dobra	bardzo dobra	gorsza	gorsza
					Korekta	0	20550	20550
4.	Powierzchnia gruntu	2	15%	20 550	gorsza	gorsza	bardzo dobra	gorsza
					Korekta	0	-20550	0
5.	Typ zabudowy	2	5%	6 850	gorsza	bardzo dobra	gorsza	bardzo dobra
					Korekta	-6850	0	-6850
Suma						-6 850	-89 050	13 700
Poprawki na cenie jednostkowej						56 150	110 950	83 700
Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej (PLN/m²)						83 600		
Całkowita wartość rynkowa nieruchomości wycenianej (PLN)						83 600		
Całkowita wartość rynkowa nieruchomości wycenianej po zaokrągleniu (PLN)						84 000		

Wartość udziału w wysokości 3/8 części:
84 000 x 3/8 ≈ **31 500 PLN**

9. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa zakresu opracowania, którą stanowi udział w wysokości 3/8 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Zgierzu, przy ul. Jaracza 1B, gmina Zgierz, powiat zgierski, województwo łódzkie, wynosi:

- wg stanu na dzień oględzin:

31 500 PLN

słownie: trzydzieści jeden tysięcy pięćset złotych

Wartość rynkowa całej nieruchomości: 84 000 PLN.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku lokalnym, aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości, powierzchnię budynku, powierzchnię gruntu, jak również lokalizację i przeznaczenie, określone wartości można uznać za adekwatne w stosunku do sytuacji na rynku nieruchomości.

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Wartość rynkową prawa własności i udziału w prawie własności nieruchomości określono wg stanu na dzień oględzin, w poziomie cen z dnia sporządzenia opracowania (przyjęty stan tożsamy).
- Określone wartości są wolne od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Przy wycenie nieruchomości posiłowano się zebranymi informacjami oraz wiedzą własną.
- Założono, że rzeczoznawczynie dostarczono wszystkie dokumenty i informacje mogące mieć wpływ na wartość rynkową.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Ewentualne omyłki pisarskie nie mają wpływu na oszacowaną wartość rynkową.
- 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 (z późn. zm.).
- 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.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna z dn. 20.11.2025 r.,
- Wydruk elektroniczny księgi wieczystej nr LD1G/00000330/0 z 20.02.2026 r.,
- Wypis z rejestru gruntów z 20.02.2026 r.,
- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości Renaty Durdy, z datą 19.05.2025 r.,
- Polisa OC.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z 20.11.2025 R.

Droga dojazdowa, sąsiedztwo



Nieruchomość z zewnątrz





NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	12

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	817		9
Identyfikator działki	102003_1.0123.817		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	102003_1.0123, ZGIERZ 123		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, ZGIERSKI, ZGIERZ M., ZGIERZ	
Ulica	STEFANA JARACZA 1B		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0312 HA	12

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY NR: GK.6621.4235.MB.2017 , 2017-11-10, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 20-23 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1G/00008902/18/002, 2018-04-20 11:46:00, 2018-07-25-15.38.16.363514, NIE, 38-44, 59-60, 67 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY NR: GK.6621.4235.MB.2017 , 2017-11-10, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 20-23

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./LD1G/00010397/19/001, 2019-05-27 10:09:00, 2019-08-20-11.23.51.834838, NIE, 2-4,
LD1G/00110879/4

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	3	3 /8	---	13
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		RENATA MAŁGORZATA DURDA, JAN, ZOFIA, 72101607220			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	4	3 /8	---	13
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		KRZYSZTOF MAREK DOMINIAK, JAN, ZOFIA, 65071801415			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	5	1 /8	---	13
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		TOMASZ GŁUSZCZ, HENRYK, ANNA, 62052109076			
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	6	1 /8	---	13
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		ZOFIA DOMINIAK, JÓZEF, JANINA, 45110100743			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	POSTANOWIENIE O ZNIESIENIU WSPÓŁWŁASNOŚCI , I NS 469/18, 2018-11-29, SĄD REJONOWY W ZGIERZU I WYDZIAŁ CYWILNY, ZGIERZ; 95 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./LD1G/00013276/19/001, 2019-07-04 10:45:00, 2019-10-09-15.31.19.475103, NIE, 92-94 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1G/00000330/0**, STAN Z DNIA 2026-02-20 15:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZGIERZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			15, 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	5473,28 (PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT TRZY 28/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ STWIERDZONA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ALTUS NIESTANDARYZOWANY SEKURYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, WARSZAWA, 147478667		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
15	POSTANOWIENIE O WYDANIE DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO , I CO 1747/22, 2022-06-06, SĄD REJONOWY W ZGIERZU I WYDZIAŁ CYWILNY, ZGIERZ; 104-105 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1G/00012421/22/001, 2022-08-16 10:40:00, 2023-01-19-07.57.01.164154, NIE, 101-103 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	WYROK O ZAPŁATĘ , I C 3697/19, 2020-05-28, SĄD REJONOWY W ZGIERZU I WYDZIAŁ CYWILNY, ZGIERZ; 104-105 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1G/00012421/22/001, 2022-08-16 10:40:00, 2023-01-19-07.57.01.164154, NIE, 101-103 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Województwo: łódzkie

Powiat: zgierski

Jednostka ewidencyjna: 102003_1, Zgierz - miasto

Obręb ewidencyjny: 0123, Zgierz 123

STAROSTA ZGIERSKI
WYKONUJĄCY ZADANIA Z ZAKRESU
ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

sporządzono dnia: 20-02-2026 14:11:08

Nr jednostki rejestrowej: G701

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
817 102003_1.0123.817	Zgierz, ul. Jaracza Stefana 1B	0.0312	B	0.0312	-nr KW ukryty-

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4902.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0312	ha
Słownie:	trzysta dwanaście metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025 r. poz. 1154) w związku z art. 40 b ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151).

Sporządził(a): Agnieszka Wasiak

Z up. Starosty
Agnieszka Wasiak
Starszy Geodeta

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Agnieszka
Wasiak; Starostwo Powiatowe w Zgierzu
Data: 2026.02.20 14:14:22 CET

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250519/00434
Sygnatura postępowania	LD1M/GU/211/2025
Data obwieszczenia	19.05.2025

PODMIOT

Imię	Renata
Nazwisko	Durda
Miejsce zamieszkania	Ustronie, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	72101607220

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ul. Pomorska 37, 90-203 Łódź, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 19 maja 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Renata Durda, PESEL 72101607220, sygnatura akt LD1M/GU/211/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Renata Durda, PESEL 72101607220, miejsce zamieszkania: Ustronie, adres Przejściowa 4, 95-073 Ustronie, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: 90-755 Łódź, Al. 1 Maja 87 lok. 211;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: 90-755 Łódź, Al. 1 Maja 87 lok. 211;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Joanna Gałązka (numer licencji 930);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Joanna Gałązka (numer licencji 930) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 500,00 (pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rachunek bankowy syndyka o numerze: 76 1140 2004 0000 3102 8056 9797.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: LD1M/GUp-s/432/2025.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o

ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Łodzi, XIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

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 ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	200 000 PLN	200 000 PLN

5

6 **Składka łączna: 783,95 PLN**

	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.

9 **Postanowienia dodatkowe**
Ubezpieczenie obowiązkowe

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.

10 **Oświadczenia**

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/em 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 przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał 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 doręczeniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

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

11

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 Wojtecka


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Maria Wojtecka

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA
Ubezpieczający

 **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

