

OPERAT SZACUNKOWY

**Udział w wysokości 1/2 części w prawie własności
nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym**



Adres nieruchomości:

**Radomsko, ul. Warszawska 5,
gmina miejska Radomsko, powiat radomszczański,
województwo łódzkie**



Dz. nr 330/3, obręb 0008, powierzchnia 458 mkw.
Księga wieczysta nr PT1R/00044033/7

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	Radomsko, ul. Warszawska 5, gmina miejska Radomsko, powiat radomszczkański, województwo łódzkie
EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	Działka nr 330/3, powierzchnia 458 mkw., obręb 0008.
KSIĘGA WIECZYSTA	Księga wieczysta nr PT1R/00044033/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	Działka gruntu o powierzchni 458 mkw. zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem magazynowym. Nieruchomość posiadająca bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Warszawska). Dostępne sieci infrastruktury technicznej: woda, prąd, gaz, kanalizacja, sieć teletechniczna. Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Faktyczne użytkowanie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynki posiadające jedną kondygnację naziemną. Na dzień oględzin stan budynków zły. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 66 mkw. Powierzchnia zabudowy budynku magazynowego: 22 mkw.
ZAKRES WYCENY	Udział w wysokości 1/2 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 NIERUCHOMOŚCI	▪ Wartość rynkowa udziału wg stanu na dzień oględzin: 97 000 PLN słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych
PIECZĘĆ I PODPIS RZECZOZNAWCZYNI MAJĄTKOWEJ:	
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:	11.08.2026 r.
DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA:	24.09.2026 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.....	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	10
5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	11
5.4 STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	11
5.4.1 GRUNT, ZAGOSPODAROWANIE.....	11
5.4.2 BUDYNEK MIESZKALNY	12
5.4.3 BUDYNEK MAGAZYNOWY	13
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY.....	13
6.1 USTALENIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	13
6.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	14
6.2.1 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	15
7.1 RYNEK SPRZEDAŻY DOMÓW JEDNORODZINNYCH – INFORMACJE OGÓLNE	15
7.1.1 TREND CZASOWY	16
7.1.2 NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE	16

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

1. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiot opracowania stanowi nieruchomość gruntowa położona w Radomsku, przy ul. Warszawskiej 5, gmina miejska Radomsko, powiat radomszczański, województwo łódzkie. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i magazynowym.

Dane ewidencyjne:

- działka nr 330/3, powierzchnia 458 mkw., obręb 0008.

Księga wieczysta dla nieruchomości gruntowej: KW nr PT1R/00044033/7

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania stanowi udział w wysokości 1/2 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 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.).

3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone 11.08.2026 r.,
- Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych prowadzona przez Ministerstwo Sprawiedliwości,

- Uchwała Nr LXX/664/23 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 27 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Radomska,
- Wypis z rejestru gruntów z 14.09.2026 r.,
- Mapa ewidencyjna z 10.09.2026 r.,
- Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości (nr obwieszczenia 20260514/00240) na rzecz Sławomira Tomczyka,
- 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: **24.09.2026 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 PODSTAWA NABYCIA

Nie przedstawiono do wglądu podstawy nabycia nieruchomości. Dla potrzeb niniejszego opracowania założono, że dokument ten nie zawiera zapisów mogących mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

5.1.2 KSIĘGA WIECZYSTA

KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1R/00044033/7

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

W poszczególnych działach KW brak wzmianek.

Właściciele:

1. SŁAWOMIR ZBIGNIEW TOMCZYK, udział: 1/2,
2. RENATA MARIA TOMCZYK, udział: 1/2.

Dz. III: brak wpisów.

Dz. IV: brak wpisów.

KOMENTARZ

Księga prowadzona przez Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Wydruk KW z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.1.3 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Dane ewidencyjne na dzień 14.09.2026 r.:

Województwo: łódzkie

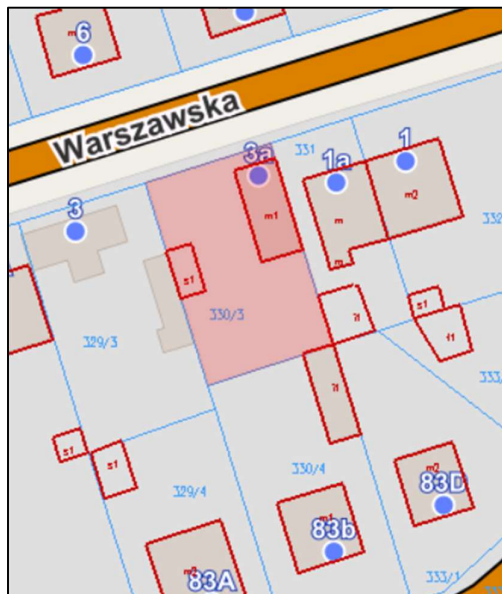
Powiat: radomszczański

Jednostka ewidencyjna: 101201_1 Radomsko

Obręb: 0008 8

Lp.	Nr działki	Położenie	Opis użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		KW lub inny dokument własności
					użytku (ha)	działki (ha)	
1	330/3	Warszawska	Tereny mieszkaniowe	B	0,0458	0,0458	PT1R/00044033/7
Razem:					0,0458	0,0458	

Fragment mapy:



Źródło: <https://polska.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?mapa=polska/>

KOMENTARZ

Stwierdzono niezgodność zapisów ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej. W księdze wieczystej widnieje adres nieruchomości Warszawska nr admin. 5, na wypisie brak numeru. Na budynku znajduje się numer 3a. Zaleca się weryfikację i ujednolicenie numeracji.

5.1.4 OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE

Na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz informacji zebranych z należytą starannością przyjęto brak obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi mogącymi mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

5.1.5 POZOSTAŁE DOKUMENTY

Przedstawiono obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości (nr obwieszczenia 20260514/00240) na rzecz Sławomira Tomczyka.

5.1.6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy w opracowaniu (Uchwała nr LXX/664/23 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 27 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Radomska).

Faktyczny sposób użytkowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

5.2.1 LOKALIZACJA

Nieruchomość położona w Radomsku, administracyjnie będącym siedzibą władz miasta i gminy oraz powiatu radomszczańskiego.

Radomsko zlokalizowane jest południowej części województwa łódzkiego i zajmuje 51,4 km². Miasto graniczy z gminami: Ładzice, Dobryszycy, Radomsko (gw), Kodrąb. Zamieszkałe jest przez ok. 42,7 tys. osób, co stanowi ok. 40% ludności całego powiatu. Gęstość zaludnienia wynosi ok. 830 os./km². Wraz z Bełchatowem i Piotrkowem Trybunalskim miasto tworzy Miejski Obszar Funkcjonalny (MOF), w skład którego łącznie wchodzi 25 gmin. Główne cele organizacji to wyrównanie szans rozwojowych regionu oraz, związane z tym, łatwiejsze pozyskiwanie funduszy unijnych.

Odległość Radomska od Łodzi wynosi ok. 90 km. Miasto położone jest ok. 190 km od Warszawy, ok. 105 km od Katowic, ok. 38 km od Częstochowy oraz ok. 30 km od bełchatowskiego kompleksu paliwowo – energetycznego. Powiat radomszczański graniczy z powiatami z województw łódzkiego, świętokrzyskiego i śląskiego: bełchatowskim, piotrkowskim, opoczyńskim, konieckim, częstochowskim i pajęczańskim.

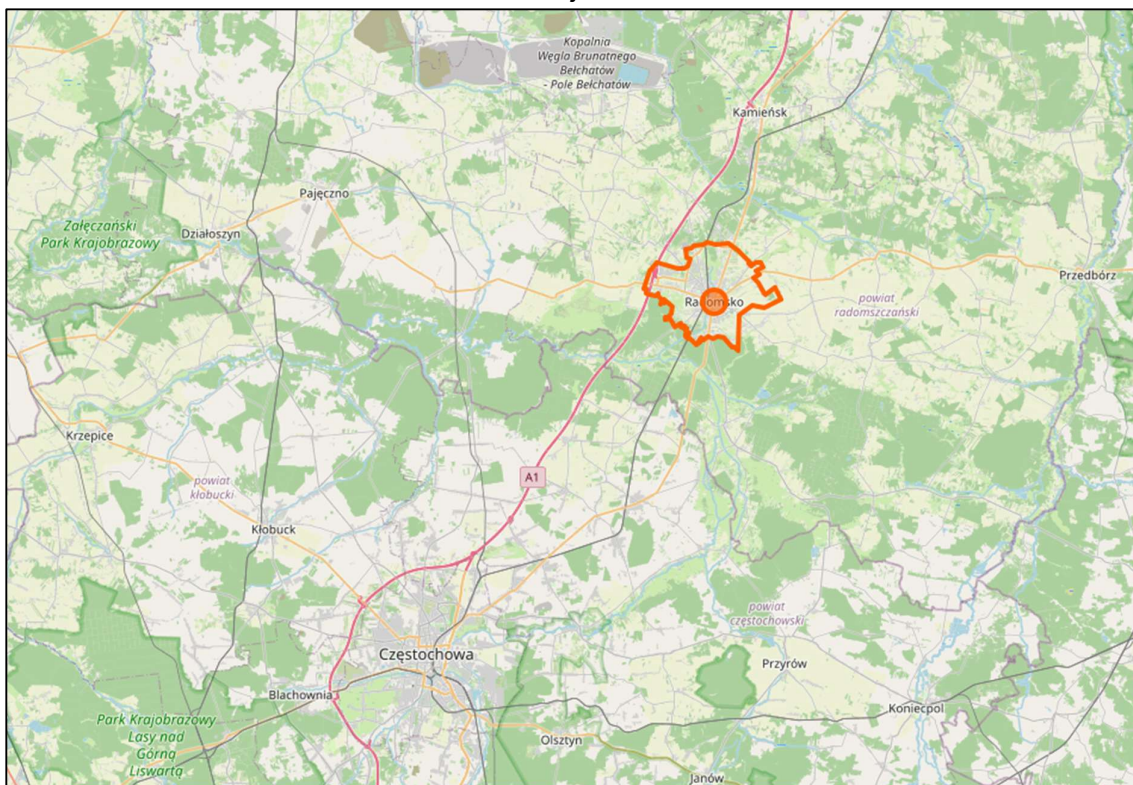
Zabudowa mieszkaniowa Radomska ma zróżnicowany charakter, typowy dla średnich miast Polski. Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej następuje zarówno poprzez realizację budynków wielorodzinnych, jak i stopniowe zagospodarowywanie terenów położonych poza ścisłym centrum miasta. Na lokalny rynek mieszkaniowy wpływa funkcja Radomska jako ośrodka powiatowego oraz rozwinięty sektor przemysłowy, zapewniający miejsca pracy mieszkańcom miasta i okolicznych gmin.

Pod względem przyrodniczym Radomsko położone jest w obrębie Wzgórz Radomszczańskich, a przez teren miasta przepływa rzeka Radomka wraz z dopływami. W granicach administracyjnych miasta występują tereny zieleni urządzonej oraz kompleksy leśne, przy czym większe zwarte obszary leśne znajdują się również w jego bezpośrednim otoczeniu. Walory przyrodnicze i krajobrazowe okolic miasta sprzyjają rekreacji i wypoczynkowi, jednak ze względu na przemysłowy charakter Radomska oraz rozwiniętą infrastrukturę komunikacyjną funkcja turystyczna ma znaczenie uzupełniające w stosunku do funkcji gospodarczej, mieszkaniowej i usługowej.

Radomsko i jego okolice pozostają jednym z dynamicznie rozwijających się ośrodków przemysłowych w województwie łódzkim. Kluczowym czynnikiem rozwoju jest funkcjonowanie Radomszczańskiej Strefy Inwestycyjnej, będącej częścią Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Strefa ta zlokalizowana jest pomiędzy autostradą A1 a obwodnicą miasta i obejmuje ok. 160 – 170 ha w jego granicach administracyjnych (obszar ulegał niewielkim korektom wraz z kolejnymi inwestycjami).

Pozostałe istotne tereny przemysłowe koncentrują się m.in. w rejonach ulic: Sucharskiego / Krasickiego / Inwestycyjnej, Krasickiego / 11 Listopada, Kolejowej oraz wzdłuż doliny rzeki Radomki. Struktura gospodarcza opiera się głównie na przemyśle drzewnym i meblarskim, metalowym i maszynowym, szklarskim oraz logistycznym i magazynowym.

Lokalizacja miasta



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

5.2.1 SĄSIEDZTWO

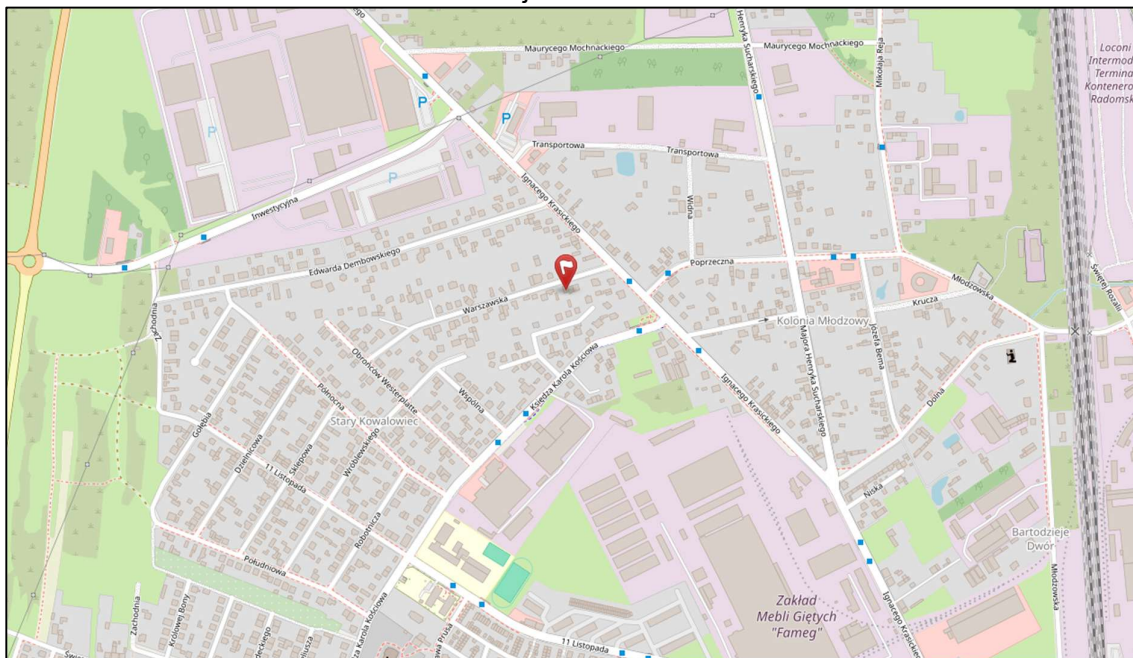
Położenie: północno – zachodnia część Radomska.

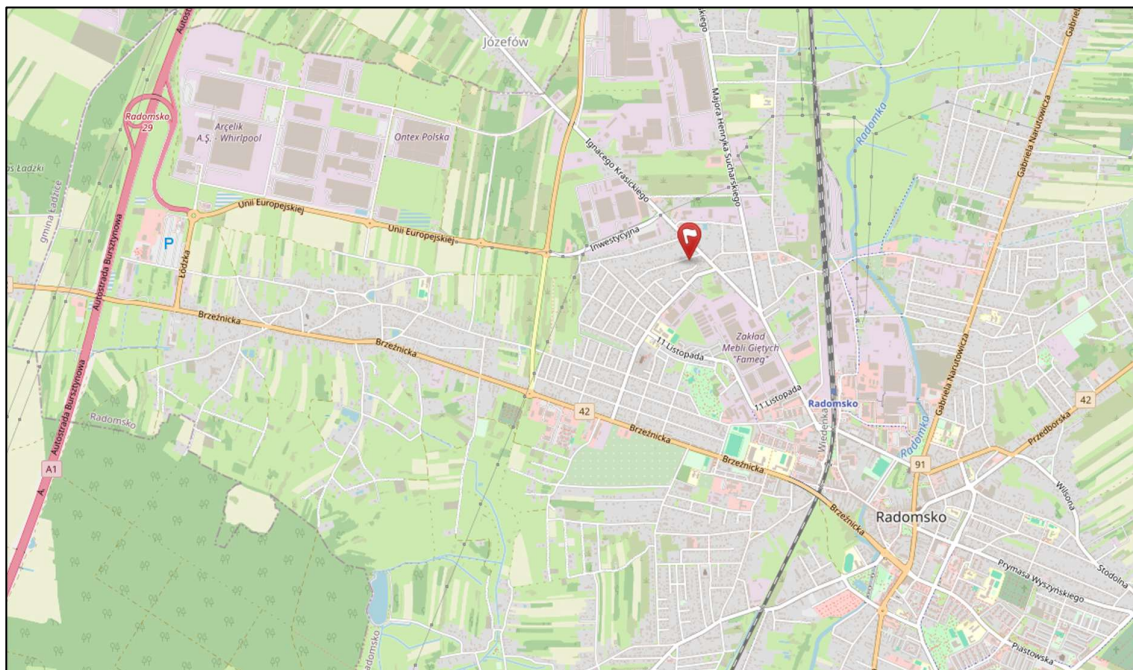
Nieruchomość zlokalizowana jest przy ul. Warszawskiej 5, przy drodze lokalnej o średnim natężeniu ruchu kołowego. W niewielkiej odległości biegnie ul. Ignacego Krasickiego, przy której zlokalizowane są przystanki autobusowe, a także punkty usługowo – handlowe.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przeważającej części starszej, budowanej w I połowie XX wieku oraz do lat 80. ubiegłego stulecia. Ponadto w rejonie lokalizacji znajdują się dwie strefy zabudowy przemysłowej, jedna na północny zachód od budynku, w rejonie ul. Inwestycyjnej, zaś druga na południowy wschód – w rejonie Krasickiego oraz 11 Listopada. W odległości około 820 metrów w linii prostej na wschód od nieruchomości biegną tory kolejowe. Na dystansie od kilkuset do 1,2 km zlokalizowane są punkty handlowo – usługowe, w tym markety spożywcze, przychodnia specjalistyczna, restauracja, salon fryzjerski, a także hotel. Najbliższe placówki oświatowe (przedszkole, szkoła podstawowa) znajdują się w odległości około 750 – 800 metrów od budynku. Odległość od najbliższych przystanków komunikacji miejskiej wynosi ok. 120 – 200 metrów, odległość od dworca PKP Radomsko – ok. 1,7 km. Nieruchomość posiada bardzo dobry dostęp do dróg o znaczeniu ponad lokalnym. Budynek położony jest niedaleko obwodnicy miasta, zaś dojazd do najbliższego węzła autostrady A1 zajmuje niecałe 10 minut.

W bezpośrednim sąsiedztwie nie występują tereny zielone i rekreacyjne. Najbliższy park miejski położony jest w odległości ok. 1,2 km od budynku (Park Gliniani).

Lokalizacja nieruchomości





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

5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Warszawska). Nawierzchnia drogi asfaltowa.

5.4 STAN ZAGOSPODAROWANIA

5.4.1 GRUNT, ZAGOSPODAROWANIE

Działka nr 330/3 stanowi obszar o kształcie regularnym, prostokątnym. Ukształtowanie terenu płaskie. Ogrodzenie mieszane, m.in. od frontu płot metalowy z przęsłem drewnianym, z pozostałych stron głównie typowa siatka stalowa i siatka panelowa na podmurówce. Brama wjazdowa stalowa, otwierana ręcznie. Ciągi komunikacyjne betonowe. Teren działki zaniedbany, porośnięty roślinnością nieuporządkowaną, w tym ruderalną. Nieliczne drzewa, głównie w północno – zachodnim narożniku działki, oraz krzewy.

Główny budynek mieszkalny posadowiony jest we wschodniej części działki, jedną ze ścian bocznych w granicy. W części zachodniej, naprzeciwko budynku mieszkalnego, zlokalizowany jest budynek magazynowy, również jedną ze ścian bocznych w granicy.

Dostępne sieci infrastruktury technicznej: woda, prąd, gaz, kanalizacja, sieć teletechniczna.

Dz. Nr 330/3



Źródło: geoportal.gov.pl

5.4.2 BUDYNEK MIESZKALNY

KOMENTARZ:

Wszystkie opisy oparto na danych zebranych podczas oględzin nieruchomości.

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej, posiadający jedną kondygnację nadziemną oraz strych nieużytkowy.

GLÓWNE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE I WYKOŃCZENIOWE

- konstrukcja budynku tradycyjna murowana,
- ściany zewnętrzne murowane z elementów drobno wymiarowych (cegła czerwona), docieplone jedynie od strony wschodniej,
- dach jednospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty papą, nieocieplony,
- stolarka okienna PVC,
- drzwi zewnętrzne z zamkiem antywłamaniowym,
- podłogi: deska drewniana olejowana, gumoleum/wykładzina PVC,

- ściany: powłoka malarska, tapety, boazeria, okładzina PVC imitująca płytki.

GLÓWNE INSTALACJE

- elektryczna z sieci miejskiej,
- wodociągowa z sieci miejskiej,
- kanalizacyjna – sławojka,
- grzewcza – piec kaflowy w jednym z pokoi,
- teletechniczna.

PARAMENTRY TECHNICZNE

- powierzchnia zabudowy: 66 mkw.

STAN BUDYNKU

Architektura obiektu typowa dla I połowy XX wieku w strukturze średnich i małych miast. Stan techniczny zły. Stan pomieszczeń zły, widoczne duże zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji. Brak systemowej gospodarki remontowo – modernizacyjnej. Pomieszczenia częściowo zdewastowane, w tym zerwane fragmenty podłóg. Zagrzybienie części ścian, odklejone/zerwane fragmenty tapet. Brak łazienki wewnątrz budynku mieszkalnego, brak instalacji centralnego ogrzewania.

5.4.3 BUDYNEK MAGAZYNOWY

Budynek w zabudowie wolno stojącej, posiadający jedną kondygnację nadziemną.

GLÓWNE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE

- konstrukcja tradycyjna murowana,
- dach konstrukcji drewnianej.

PARAMENTRY TECHNICZNE

- powierzchnia zabudowy: 22 mkw.

STAN BUDYNKU

Stan techniczny obiektu zły.

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 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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując 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 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym 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 zbioru sprzedaży nieruchomości możliwie najbardziej podobnych);
- w wyżej określonej wartości rynkowej wyodrębniono udział 1/2 części przypadający na dłużnika Sławomira Zbigniewa Tomczyka.

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

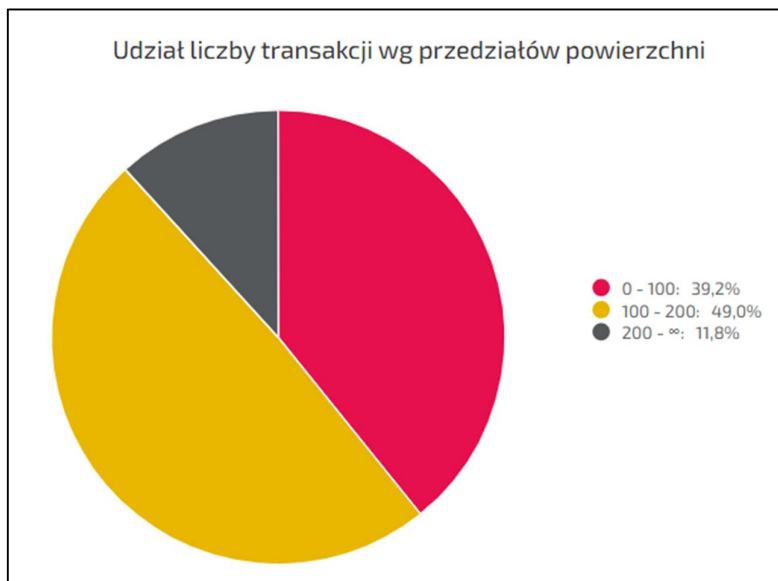
- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, obrót wtórny;
- Okres badania cen: ostatnie półtora roku poprzedzające wycenę;
- Obszar rynku: miasto Radomsko;
- Dodatkowe kryteria: nieruchomości do 2 999 mkw. powierzchni gruntu, budynki powstałe do lat 80. ubiegłego stulecia.

W badanym okresie w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w obrocie wtórnym, na omawianym obszarze zanotowano około 60 transakcji spełniających powyższe kryteria. Około 43% transakcji dotyczyło budynków zlokalizowanych na gruntach o powierzchni poniżej 500 mkw., ok. 31% - na gruntach z przedziału 500 – 999 mkw., zaś pozostałe ok. 24% - na działkach z przedziału 1 000 – 1 999 mkw. Jedynie niecałe 2% transakcji stanowiły domy na działkach przekraczających 1999 mkw.

Ceny transakcyjne nieruchomości były bardzo zróżnicowane i przyjmowały wartości od ok. 138 000 do 740 000 PLN. Mediana ceny transakcyjnej wyniosła ok. 335 000 PLN.

Ceny jednostkowe kształtowały się na poziomie od ok. 1 300 PLN/mkw. do ok. 5 500 PLN/mkw. Średnia cena jednostkowa wyniosła ok. 3 100 PLN/mkw., mediana ceny jednostkowej – ok. 2 900 PLN/mkw.

Przedmiotem obrotu na rynku wtórnym były domy jednorodzinne, których powierzchnia oscylowała w przedziale od ok. 50 mkw. do ok. 270 mkw. usytuowane na działkach z przedziału około 200 – 3 000 mkw. Około 39% transakcji dotyczyło budynków o powierzchni użytkowej poniżej 100 mkw., zaś ok. 12% - o powierzchni powyżej 200 mkw. Pozostałe transakcje (ok. 49%) 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 nowsze lub po kompleksowym remoncie, z nowymi instalacjami, w tym efektywnymi systemami grzewczymi, 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 powierzchnia 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.

7.1.1 TREND CZASOWY

Na rynku lokalnym zaobserwowano stosunkowo niewielkie wahania cen jednostkowych, nie wykazujące istotnej tendencji. Biorąc pod uwagę powyższe w niniejszej analizie nie uwzględniono poprawek z tytułu upływu czasu i przyjęto trend na poziomie 0%.

7.1.2 NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

W poniższej tabeli zaprezentowano zbiór nieruchomości podobnych odnotowanych na rynku lokalnym, przyjętych do dalszej kalkulacji. Za jednostkę porównawczą przyjęto nieruchomość jako całość. W zbiorze transakcji uwzględniono budynki posiadające tylko jedną nadziemną

kondygnację mieszkalną. Pomocniczo podano powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych.

Zbiór transakcji:

Lp.	Miejscowość	Ulica	Data transakcji	Powierzchnia zabudowy [mkw.]	Powierzchnia gruntu [mkw.]	Cena transakcyjna [PLN]
1	Radomsko	ul. Bolesława Leśmiana	2026-05-28	73	531	198 000
2	Radomsko	ul. Przedborska	2026-05-21	112	668	235 000
3	Radomsko	ul. ks. Antoniego Turleja	2025-09-16	97	485	255 000
4	Radomsko	ul. Ściegiennego	2026-03-30	77	302	170 000
5	Radomsko	ul. Prymasa Wyszyńskiego	2026-02-09	67	523	140 000
6	Radomsko	ul. Żwirowa	2025-07-07	92	522	180 000

Wartości ze zbioru:

Wartości	Powierzchnia zabudowy [mkw.]	Powierzchnia gruntu [mkw.]	Cena transakcyjna [PLN]
maks.	112	668	255 000
min.	67	302	140 000
średnia	86	505	196 333
mediana	85	523	189 000

W powyższej próbkę całkowite ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od 140 000 PLN do 255 000 PLN. Przedmiotem sprzedaży były nieruchomości gruntowe z przedziału powierzchni działek ok. 300 – 700 mkw., zabudowane budynkami wolno stojącymi o powierzchniach zabudowy od około 70 do ok. 110 mkw.

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

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Próbkę transakcji przyjętą do obliczeń oparto na transakcjach możliwie najświeższych.

Nieruchomości podobne przyjęte do porównań:

Lp.	Miejscowość	Ulica	Data transakcji	Powierzchnia zabudowy [mkw.]	Powierzchnia gruntu [mkw.]	Cena transakcyjna [PLN]
1	Radomsko	ul. Bolesława Leśmiana	2026-05-28	73	531	198 000
2	Radomsko	ul. Przedborska	2026-05-21	112	668	235 000
3	Radomsko	ul. ks. Antoniego Turleja	2025-09-16	97	485	255 000
4	Radomsko	ul. Ściegiennego	2026-03-30	77	302	170 000

5	Radomsko	ul. Prymasa Wyszyńskiego	2026-02-09	67	523	140 000
6	Radomsko	ul. Żwirowa	2025-07-07	92	522	180 000

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 _{śr}
255 000	140 000	115 000	196 333

Cechy rynkowe, wagi, gradacja cech:

Cecha	Gradacja	Waga cechy %
Lokalizacja	2	20
Stan budynku	2	50
Powierzchnia zabudowy	2	15
Powierzchnia gruntu	2	15
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, przy drogach lokalnych, okolica cicha i spokojna. Gorsza – położenie w rejonie postrzeganym jako mniej atrakcyjny wśród potencjalnych nabywców, przy drogach głównych, okolica o dużym natężeniu hałasu komunikacyjnego.
2.	Stan budynku	2	Bardzo dobry – budynek wykazujący duże zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji, jednak na przestrzeni lat prowadzona stosunkowo systematyczna gospodarka remontowo – modernizacyjna, stan przeciętny. Gorszy – budynek wykazujący bardzo duże zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji, na przestrzeni lat brak bieżącej gospodarki remontowo – modernizacyjnej, stan zły.
3.	Powierzchnia zabudowy	2	Bardzo dobra – powierzchnia zabudowy do 100 mkw. Gorsza – powierzchnia zabudowy od 100 mkw.
4.	Powierzchnia gruntu	2	Bardzo dobra – od 400 mkw. Gorsza – poniżej 400 mkw.

Ocena cech:

Lp.	Cechy porównawcze	Nier. wyceniana	Nier. 1	Nier. 3	Nier. 4
1.	Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra

2.	Stan budynku	gorsza	gorsza	bardzo dobra	gorsza
3.	Powierzchnia zabudowy	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
4.	Powierzchnia gruntu	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	gorsza

Określenie wartości rynkowej:

Dane o nieruchomościach					Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze			
						1	3	4	
Adres nieruchomości					ul. Warszawska	ul. Bolesława Leśmiana	ul. ks. Antoniego Turleja	ul. Ściegiennego	
Data transakcji					x	2026-03-30	2025-09-16	średnia	
Przybliżona powierzchnia zabudowy budynku (m ²)					68	73	97	77	
Powierzchnia gruntu (m ²)					458	531	485	302	
Cena transakcyjna (PLN)					x	198 000	255 000	170 000	
Cena jednostkowa (PLN/m ²)					x	2 712,33	2 628,87	2 207,79	
Lp.	Cechy porównawcze	Gradacja cech (ocena)	Wagi cech (%)	Kwota poprawki (PLN)	KALKULACJA				
1.	Lokalizacja	2	20%	23 000	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	
					Korekta	0	0	0	
2.	Stan budynku	2	50%	57 500	gorsza	gorsza	bardzo dobra	gorsza	
					Korekta	0	-57500	0	
3.	Powierzchnia zabudowy	2	15%	17 250	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	
					Korekta	0	0	0	
4.	Powierzchnia gruntu	2	15%	17 250	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	gorsza	
					Korekta	0	0	17250	
Suma						0	-57 500	17 250	
Poprawki na cenie jednostkowej						198 000	197 500	187 250	
Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej (PLN/m²)						194 250,00			
Całkowita wartość rynkowa nieruchomości wycenianej (PLN)						194 250			
Całkowita wartość rynkowa nieruchomości wycenianej po zaokrągleniu (PLN)						194 000			

Wartość udziału w wysokości 1/2 części:

$$194\ 000 \times 1/2 = 97\ 000\ \text{PLN}$$

9. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa zakresu opracowania, którą stanowi udział w wysokości 1/2 części w nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Radomsku, przy ul. Warszawskiej 5, gmina miejska Radomsko, powiat radomski wynosi:

- wg stanu na dzień oględzin:

97 000 PLN

słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku lokalnym, aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości, wielkość powierzchni użytkowej 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 posłużono się zebranymi informacjami oraz wiedzą własną.
- Założono, że rzeczoznawczyni dostarczyli wszystkie dokumenty i informacje mogące mieć wpływ na wartość rynkową.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- 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

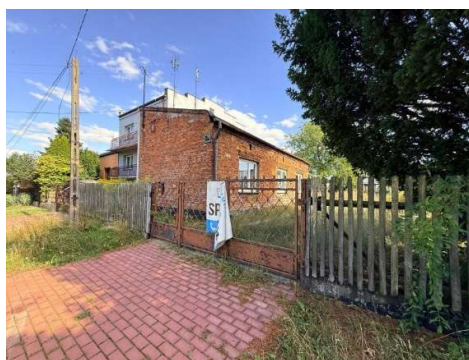
- Dokumentacja fotograficzna z dn. 11.08.2026 r.,
- Wydruk elektroniczny księgi wieczystej nr PT1R/00044033/7 z dnia 23.09.2026 r.,
- Wypis z rejestru gruntów z 14.09.2026 r.,
- Mapa ewidencyjna z 10.09.2026 r.,
- Polisa OC.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z 11.08.2026 R.

Droga dojazdowa, sąsiedztwo



Nieruchomość z zewnątrz



Nieruchomość z zewnątrz



Nieruchomość z zewnątrz



Wnętrze budynku



Wnętrze budynku



Budynek gospodarczy



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		330/3	1
Obręb ewidencyjny (numer)		8	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1 RADOMSKO	
Ulica		WARSZAWSKA NR 5	
Sposób korzystania		DZIAŁKA ZABUDOWANA	
Numer księgi dawnej	Lp. 1.	166[6] KOLONIA MŁODZOWY XI	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0458 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	ŁAM 8 - WIDNIEJE WPIS: PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI REP. HIP. NR 166 [6] KOLONIA MŁODZOWY XI.	---
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	REJESTR POMIAROWO-KLASYFIKACYJNY; 5-6 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00002666/95/, 1995-08-04 00:00:00, 1996-04-22 00:00:00, NIE, 1-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</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 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.	4	1 /2	---	7, 8
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	SŁAWOMIR ZBIGNIEW TOMCZYK, CZESŁAW, MARIA, 70082012073				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	5	1 /2	---	10, 11
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	RENATA MARIA TOMCZYK, WŁADYSŁAW, ŁUCJA, 70042713727				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 2661/2023, 2023-10-18, KATARZYNA TERLECKA MORAWIEC, BEŁCHATÓW; 28 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./PT1R/00007562/23/001, 2023-11-09 11:33:00, 2023-11-17-10.53.14.274856, NIE, 26-27 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
8	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 2648/2023, 2023-10-18, KATARZYNA TERLECKA MORAWIEC, BEŁCHATÓW; 29 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./PT1R/00007562/23/001, 2023-11-09 11:33:00, 2023-11-17-10.53.14.274856, NIE, 26-27 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

10	UMOWA O CZĘŚCIOWY NIEODPŁATNY DZIAŁ SPADKU, 1726/2024, 2024-07-03, KATARZYNA TERLECKA MORAWIEC, BEŁCHATÓW; 44-48 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PT1R/00005100/24/001, 2024-07-03 16:33:00, 2024-07-23-08.38.22.936679, NIE, 39-43 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
11	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 1180/2024, 2024-05-10, KATARZYNA TERLECKA MORAWIEC, BEŁCHATÓW; 48 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PT1R/00005100/24/001, 2024-07-03 16:33:00, 2024-07-23-08.38.22.936679, NIE, 39-43 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</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

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

STAROSTA RADOMSZCZAŃSKI
97-500 Radomsko, ul. Leszka Czarnego 22

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : RADOMSZCZAŃSKI
Jednostka ewidencyjna : 101201_1 RADOMSKO
Obręb : 0008 8

Nr kancelaryjny: GN.6621.1.3930.2026

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 14.09.2026

Jednostka rejestrowa : G.876

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	RENATA MARIA TOMCZYK Rodzice:WŁADYSŁAW,ŁUCJA OSIEDLE OKRZEI 4/340; 97-400 BEŁCHATÓW;	Własność	1/2
2	SŁAWOMIR ZBIGNIEW TOMCZYK Rodzice:CZESŁAW,MARIA OSIEDLE DOLNOŚLĄSKIE 220/86; 97-400 BEŁCHATÓW;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
330/3	WARSZAWSKA	tereny mieszkaniowe	B	0,0458	0,0458	PT1R/00044033/7 REP. A 1726/2024 Z 03.07.2024 REP.A 1180/2024 Z 10.05.2024

Id działki: 101201_1.0008.330/3

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101201_1.0008.659_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 66

Adres budynku: WARSZAWSKA 3A

Ident. działek: 101201_1.0008.330/3

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101201_1.0008.660_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 22

Adres budynku: WARSZAWSKA 3A

Ident. działek: 101201_1.0008.330/3

Razem powierzchnia działek :

0,0458 ha

Słownie : czterysta pięćdziesiąt osiem m. kwadr.

Sporządził : Ilona Zbroińska

Wydano na wniosek:

Wycena Nieruchomości

Maria Wojtecka

ul. Przybyszewskiego 99/13

93-126 Łódź

14.09.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

województwo łódzkie
powiat radomski
gmina Miasto Radomsko
obwód 8

Sporządził(a): *Monika Widawska-Przerada*

5662059.88 2026.09.10

7389513.49



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 dostarczonej 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, zobowiązuję 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. Kościuszkę 115/2
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

