

OPERAT SZACUNKOWY

**Udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu
mieszkalnego**



Adres nieruchomości:

**Żyrardów, ul. Piękna 10D lok. nr 15,
gmina miejska Żyrardów, powiat żyrardowski,
województwo mazowieckie**



Księga wieczysta dla lokalu KW nr PL1Z/00044255/4

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	Żyrardów, ul. Piękna 10D lok. nr 15, gmina miejska Żyrardów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie.
KSIĘGA WIECZYSTA	Księga wieczysta dla lokalu KW nr PL1Z/00044255/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
PRZEDMIOT WYCENY	Lokal mieszkalny nr 15 o powierzchni 45,08 mkw., położony w budynku przy ul. Pięknej 10D w Żyrardowie. Mieszkanie objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	Lokal mieszkalny o powierzchni 45,08 mkw. położony na parterze (kondygnacji I) wielorodzinnego bloku mieszkalnego. Rozkład pomieszczeń: komunikacja, kuchnia, 2x pokój, łazienka. Ekspozycja okien względem stron świata: północny zachód, południowy wschód. Na dzień oględzin stan lokalu umiarkowanie dobry. Mieszkanie położone w budynku wielorodzinnym oddanym do użytkowania w latach 90. ubiegłego stulecia.
ZAKRES WYCENY	Udział w wysokości 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do ww. lokalu mieszkalnego wg stanu na dzień oględzin.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej zakresu opracowania dla potrzeb sprzedaży masy upadłościowej.
WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	aktualna wartość rynkowa udziału w wysokości ½ części: 177 500 PLN słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych
PIECZĘĆ I PODPIS RZECZOZNAWCZYNI MAJĄTKOWEJ:	
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:	15.04.2026 r.
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:	08.06.2026 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 KSIĘGA WIECZYSTA	6
5.1.2 PODSTAWA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI, OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE	6
5.1.3 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	7
5.2.1 LOKALIZACJA.....	7
5.2.2 SĄSIEDZTWO	9
5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	10
5.4 OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	10
5.4.1 LOKAL	10
5.4.2 BUDYNEK	11
5.4.3 NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	12
6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY.....	12
6.1 USTALENIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	12
6.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	12
6.2.1 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE.....	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	13
7.1 RYNEK WTÓRNY – INFORAMCJE OGÓLNE	13
7.1.1 TREND CZASOWY	14
7.2 ANALIZA PREFERENCJI NABYWCÓW	14
7.3 NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE.....	15
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	16
9. WYNIK KOŃCOWY	17

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	18
11. ZAŁĄCZNIKI.....	18

1. PRZEDMIOT, ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiot opracowania stanowi mieszkalny nr 15 o powierzchni 45,08 mkw., położony w budynku przy ul. Pięknej 10D w Żyrardowie. Mieszkanie objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Stan lokalu rozpatrywany na dzień oględzin.

Księga wieczysta dla lokalu mieszkalnego: KW nr PL1Z/00044255/4.

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje udział w wysokości 1/2 części w spółdzielczym własnościowym prawie do ww. lokalu mieszkalnego 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 Piotra Omiecińskiego w upadłości konsumenckiej.

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).
- 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, z 2026 r. poz. 184).

3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone 15.04.2026 r.,
- Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych prowadzona przez Ministerstwo Sprawiedliwości,
- Uchwała Nr XIV/97/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22.09.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa,
- Informacje o cenach transakcyjnych kupna – sprzedaży nieruchomości zawartych na lokalnym rynku nieruchomości,

- Informacje zebrane z lokalnego rynku ofert sprzedaży i najmu nieruchomości podobnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

4. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA

1. Data sporządzenia operatu szacunkowego: **08.06.2026 r.**
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **15.04.2026 r.**
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: **15.04.2026 r.**
4. Data dokonania oględzin nieruchomości: **15.04.2026 r.**

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

5.1.1 KSIĘGA WIECZYSTA

KSIĘGA WIECZYSTA NR PL1Z/00044255/4

Typ księgi: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

Wzmianki:

Dz. III:

1. DZ. KW. / PL1Z / 3144 / 26 / 1 - 2026-02-27, 10:52:43 - wpis ogłoszenia upadłości.

Właściciele:

- ANDRZEJ WŁADYSŁAW OMIECIŃSKI, udział: ½;
- PIOTR TADEUSZ OMIECIŃSKI, udział: ½.

Dz. I-Sp: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRAGNIENIE".

Dział III: brak wpisów.

Dział IV: brak wpisów.

KOMENTARZ

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

5.1.2 PODSTAWA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI, OGRANICZONE PRAWA RZECZOWE

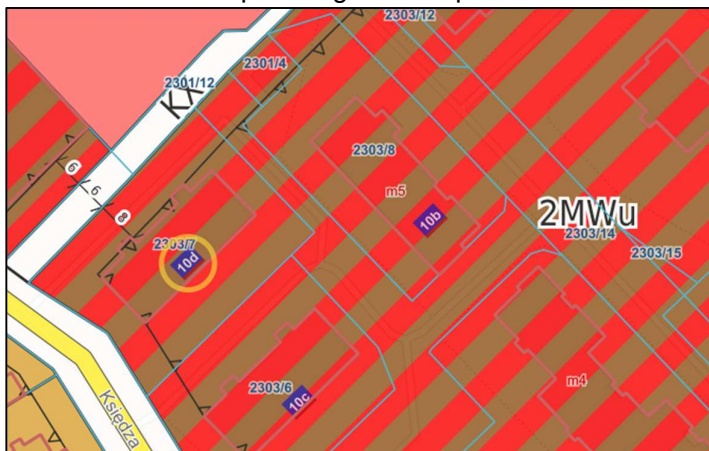
Na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz informacji zebranych z należytą starannością stwierdzono brak obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi innymi niż ujawnione w księdze wieczystej. Wobec powyższego przyjęto założenie, że nieruchomość oraz udział w nieruchomości nie są obciążone.

5.1.3 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: Uchwała Nr XIV/97/11 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22.09.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Przeznaczenie terenu: 2MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.

Mapa z fragmentem planu



Źródło: Żyrardów - System Informacji Przestrzennej

5.2 LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO

5.2.1 LOKALIZACJA

Żyrardów to miasto będące siedzibą władz lokalnych: miejskich, gminnych i powiatowych, zlokalizowane na południowy zachód od Warszawy, w rejonie przebiegu autostrady A2 i drogi ekspresowej S8. Miasto zlokalizowane jest w zachodniej części województwa i graniczy z gminami Jaktorów, Radziejowice, Wiskitki. Obszar miasta wynosi 14,4 km², co stanowi ok. 3% powierzchni powiatu. Populacja liczy ok. 38,5 tys. osób.

Żyrardów położony jest w odległości około 45 km od Warszawy i 90 km od Łodzi. Miasto posiada bardzo korzystne położenie względem szlaków o znaczeniu ponad lokalnym. Przez Żyrardów oraz w jego pobliżu przebiegają m.in.:

- droga krajowa nr 50 biegnąca przez całe województwo (Tranzytowa Obwodnica Warszawy),
- droga ekspresowa S8 Wrocław – Łódź – Warszawa – Białystok (w odległości około 9 km od miasta);
- autostrada A2 z węzłem Wiskitki w odległości ok. 7 km,
- droga wojewódzka nr 719 Warszawa – Skierniewice,
- linia kolejowa Łódź – Warszawa.

Ponadto mieszkańcy mają dostęp do dwóch lotnisk w Warszawie: im. Chopina oraz Port Lotniczy Modlin, a także do lotnisk w Radomiu i Łodzi.

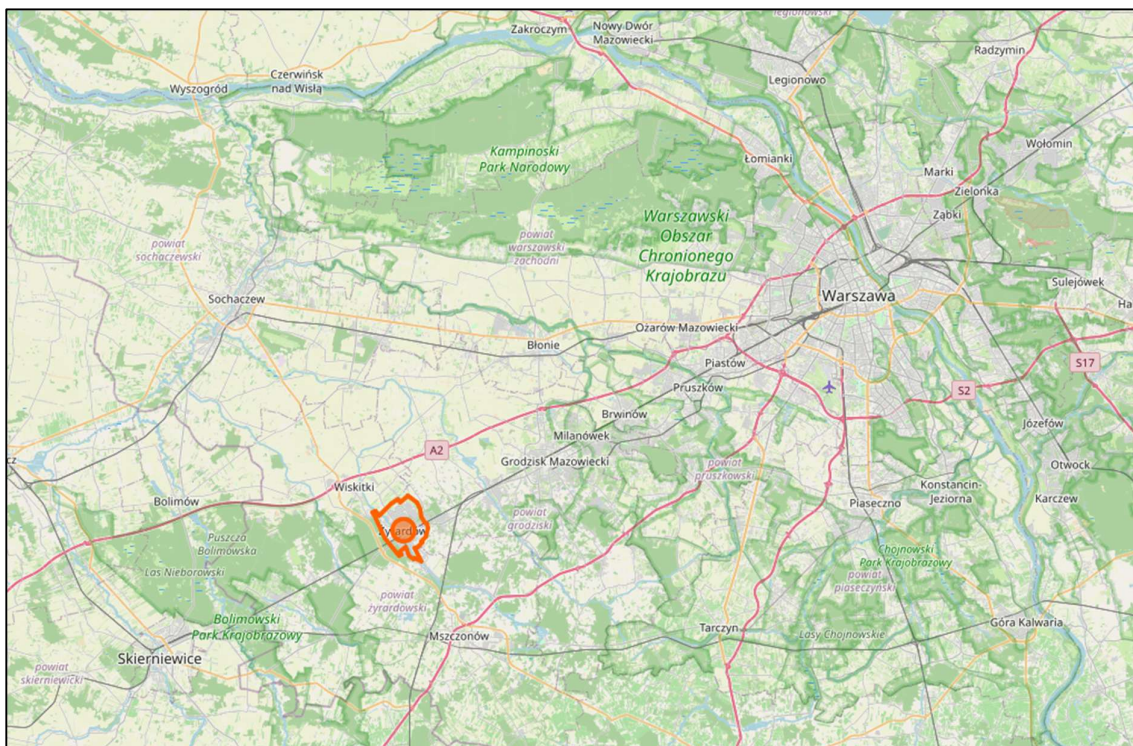
Miasto posiada dobrze rozwiniętą sieć lokalnego transportu zbiorowego (autobusy). Ponadto znajduje się tu stacja kolejowa.

Żyrardów wchodzi w obszar funkcjonalny aglomeracji warszawskiej. Korzystne położenie geograficzne sprawia, że miasto pełni funkcję lokalnego ośrodka usługowego, mieszkaniowego i gospodarczego dla zachodniej części Mazowsza.

Lokalna gospodarka opiera się głównie na sektorze usług, handlu, logistyce, drobnej produkcji przemysłowej oraz działalności małych i średnich przedsiębiorstw. Historycznie Żyrardów był jednym z najważniejszych ośrodków przemysłu Inniarskiego w Polsce. Obecnie rozwój gospodarczy miasta wspierają atrakcyjne tereny inwestycyjne, dobra dostępność komunikacyjna oraz bliskość rynku warszawskiego.

Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy stanowi jeden z najważniejszych czynników wpływających na rozwój miasta. Do głównych korzyści należą dostęp do dużego rynku pracy, możliwość codziennych dojazdów do stolicy, rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz wzrost atrakcyjności inwestycyjnej. Jednocześnie bliskość Warszawy powoduje odpływ części wykwalifikowanych pracowników i młodych mieszkańców do stolicy, a także wpływa na wzrost cen nieruchomości i kosztów życia. Miasto pełni w coraz większym stopniu funkcję mieszkaniową dla osób zatrudnionych w Warszawie.

Położenie miasta



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

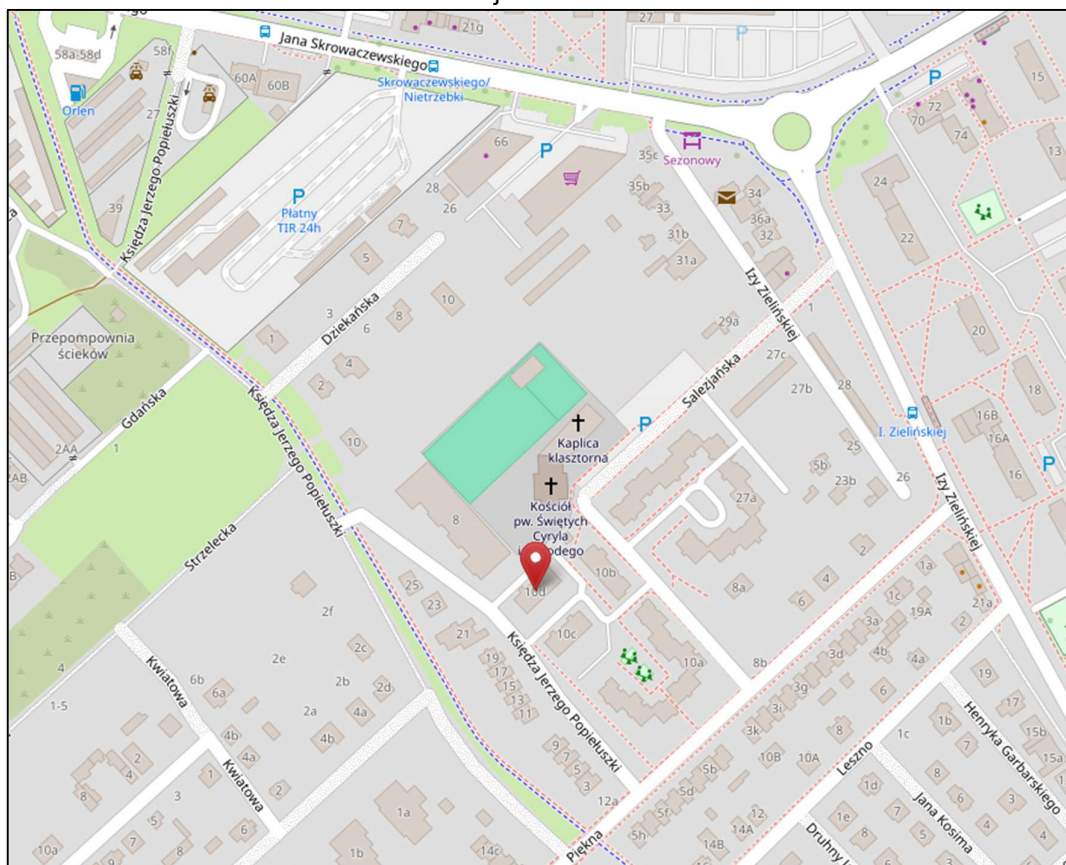
W zakresie infrastruktury społecznej Żyrardów dysponuje rozwiniętą siecią placówek oświatowych obejmujących przedszkola, szkoły podstawowe oraz szkoły ponadpodstawowe. Miasto pełni funkcję centrum edukacyjnego dla mieszkańców powiatu żyrardowskiego.

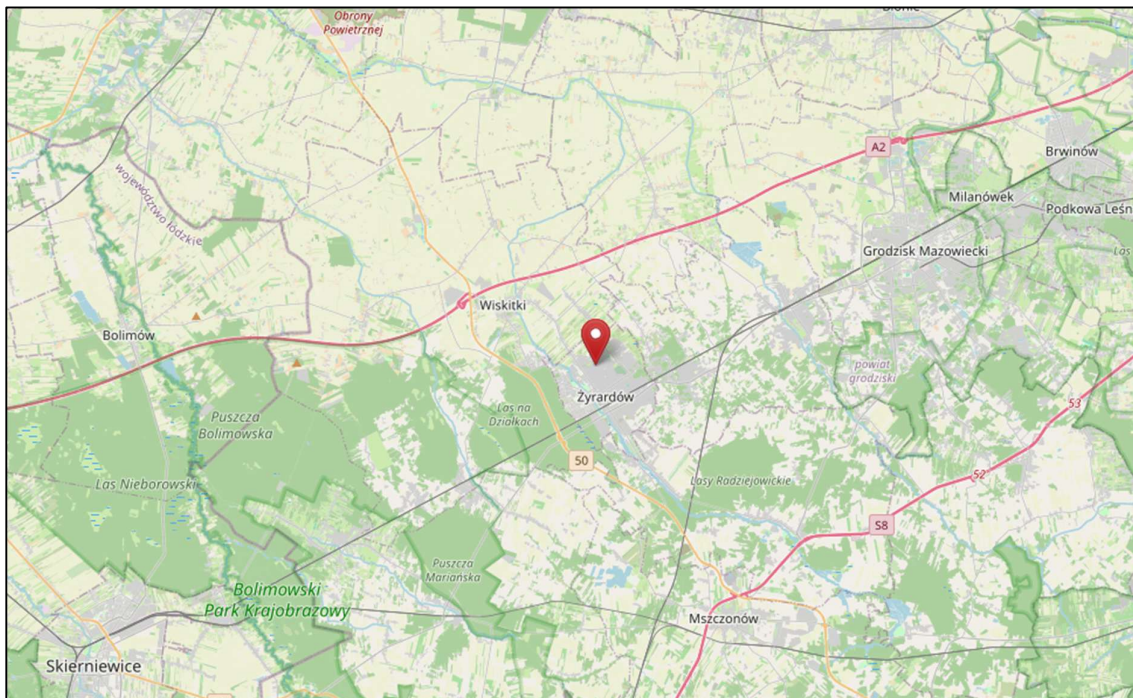
Dostępne są również instytucje kultury, obiekty sportowe oraz placówki ochrony zdrowia, co pozytywnie wpływa na warunki życia mieszkańców. Historyczna zabudowa przemysłowa oraz prowadzone procesy rewitalizacyjne podnoszą atrakcyjność przestrzeni miejskiej. Miasto charakteryzuje się stabilnym rozwojem gospodarczym, rozwiniętą infrastrukturą społeczną oraz rosnącą atrakcyjnością mieszkaniową, co pozytywnie wpływa na lokalny rynek nieruchomości. W granicach powiatu żyrardowskiego znajduje się znaczna część Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obszaru o dużych walorach przyrodniczych i turystycznych.

5.2.2 SĄSIEDZTWO

Blok usytuowany jest w północno – zachodniej części miasta, w kwadracie ulic: Pięknej, ks. Popiełuszki, Dziekańskiej oraz Izy Zielińskiej. Drogi dojazdowe to ulice o niewielkim natężeniu ruchu – osiedlowe. Okolica cicha i spokojna.

Lokalizacja nieruchomości





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

Bezpośrednie sąsiedztwo:

- bloki mieszkalne wielorodzinne do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym zabudowa starsza (głównie lata 90. XX wieku), jak i nowe inwestycje deweloperskie,
- budynki jednorodzinne, przede wszystkim w zabudowie szeregowej,
- towarzysząca drobna infrastruktura handlowo – usługowa,
- kościół,
- tereny niezabudowane, w tym poza zabudowę jednorodzinną.

W rejonie lokalizacji znajduje się kilka marketów spożywczych. Odległość od galerii handlowej Żyrardów wynosi około 1,3 km.

W mieście zapewniona jest infrastruktura przedszkolna, szkolna, sportowa i rekreacyjna, a także zdrowotna, w tym szpital.

Dostęp do komunikacji miejskiej dobry. Najbliższe przystanki autobusowe zlokalizowane są przy ul. Izy Zielińskiej, w odległości ok 410 metrów od budynku. Stacja kolejowa znajduje się w odległości ok. 2 km od budynku.

5.3 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Dostęp do drogi publicznej bezpośredni – ul. ks. Popiełuszki (boczna od Pięknej).

5.4 OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.4.1 LOKAL

Lokal mieszkalny nr 15 o powierzchni 45,08 mkw. położony na parterze (kondygnacji I) budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Rozkład pomieszczeń: komunikacja, kuchnia, 2x pokój, łazienka. Ekspozycja okien względem stron świata: północny zachód, południowy wschód.

Stan lokalu rozpatrywany na dzień oględzin.

GLÓWNE ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE, WYPOSAŻENIE

- Podłogi: płytki, panele MDF,
- Ściany: powłoka malarska, płytki,
- wyposażenie łazienki: wanna, muszla ustępowa, umywalka,
- wyposażenie kuchni: szafki kuchenne w zabudowie, podstawowy sprzęt AGD,
- drzwi wejściowe podwójne, w tym zewnętrzne z zamkiem antywłamaniowym,
- drzwi wewnętrzne płytowe, nowszego typu, ościeżnice niewymienione,
- stolarka okienna PVC.

GLÓWNE INSTALACJE

- elektryczna z sieci miejskiej,
- wodociągowa z sieci miejskiej,
- kanalizacyjna z sieci miejskiej,
- gazowa – z sieci miejskiej,
- c.o. i c.w. – z sieci miejskiej,
- domofon.

STAN LOKALU

Lokal o bardzo dobrej funkcjonalności, z widną, odrębną kuchnią. Stan techniczny lokalu dobry. Pomieszczenia w umiarkowanie dobrym stanie, wystrój wewnątrz typowy, częściowo przestarzały, pomieszczenia do odświeżenia i częściowo do prac remontowych.

5.4.2 BUDYNEK

Budynek w zabudowie wolno stojącej, posiadający 5 kondygnacji nadziemnych, podpiwniczony. Obiekt bez dźwigów osobowych, posiadający 2 klatki schodowe.

GLÓWNE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE

- konstrukcja murowana,
- ściany murowane z elementów drobnowymiarowych,
- elewacja wykończona tynkiem cienkowarstwowym,
- stropy masywne,
- schody masywne,
- dach dwuspadowy, kryty blachą,
- posadzki wykończone płytkami, ściany wewnątrz tynkowane, malowane,
- stolarka okienna PVC.

STAN BUDYNKU

Budynek w dobrym stanie technicznym. Prowadzona systematyczna gospodarka remontowo – modernizacyjna. Wykończenie części wspólnych w standardzie dobrym, po odświeżeniu. Budynek z lat 90. XX wieku.

5.4.3 NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Nieruchomość gruntowa obejmująca działkę nr ewid. nr 2303/7 z obrębem 0002, o powierzchni 1 296 mkw. Teren o kształcie stosunkowo regularnym, zbliżonym do kwadratu. Ukształtowanie terenu płaskie. Obszar wokół budynku zagospodarowany. Ciągi komunikacyjne utwardzone kostką betonową, na obszarze nieutwardzonym zieleń osiedlowa.

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 typowy lokal mieszkalny z rynku wtórnego. Wartość rynkową zakresu opracowania określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

6.2.1 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosowane jest przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cechy tych nieruchomości,

które wpływają na poziom ich cen. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz, w razie konieczności, uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Do porównań przyjmuje się nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym dzień wyceny.

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

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

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

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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

7.1 RYNEK WTÓRNY – INFORMACJE OGÓLNE

KRYTERIA

- Rodzaj rynku: rynek sprzedaży lokali mieszkalnych, obrót wtórny;
- Okres badania cen: od stycznia 2025 r.;
- Obszar rynku: miasto Żyrardów, zasoby SM Pragnienie.

Dla potrzeb wyceny przedmiotowego lokalu dokonano analizy wtórnego rynku sprzedaży lokali mieszkalnych poczynając od stycznia 2025 r. W badanym czasie w zasobach SM Pragnienie odnotowano 16 transakcji sprzedaży.

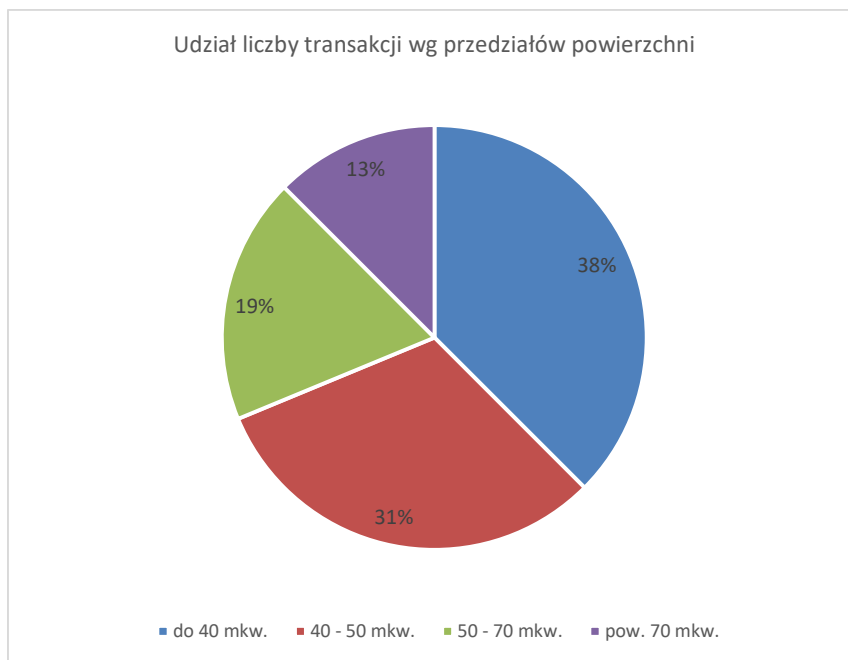
Ceny jednostkowe kształtowały się w przedziale ok. 6 000 – 11 800 PLN/mkw. Średnia cena jednostkowa wyniosła ok. 8 700 PLN/mkw., mediana ok. 8 800 PLN/mkw.

Ceny globalne zawierały się w przedziale od ok. 190 000 do ok. 560 000 PLN. Mediana ceny całkowitej w próbie wyniosła około 393 000 PLN.

W badanym okresie przedmiotem sprzedaży były lokale o powierzchniach z przedziału ok. 28 – 73 mkw.

Największą popularnością cieszyły się lokale z przedziału powierzchni do 40 mkw., które stanowiły około ok. 38% spośród wszystkich zawartych transakcji. Mniejszą pulę transakcji stanowiły lokale o rozpiętości powierzchni 40 – 50 mkw. z wynikiem 31%. Mieszkania

o powierzchniach 50 – 70 mkw. objęły ok. 19% w sprzedaży ogółem, zaś około 13% - mieszkania powyżej 70 mkw.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM Pragnienie

7.1.1 TREND CZASOWY

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

7.2 ANALIZA PREFERENCJI NABYWCÓW

Analiza preferencji potencjalnych nabywców pozwoliła wyłonić najważniejsze cechy wpływające na cenę lokali mieszkalnych na rynku lokalnym. W przypadku segmentu lokali mieszkalnych decydującymi czynnikami wpływającymi na cenę są:

- Lokalizacja – rozumiana wielorako m.in. jako położenie na tle całego miasta, względem głównych dróg wylotowych i prowadzących do centrum, dostęp do komunikacji publicznej, dostępność placówek oświaty - publicznych i prywatnych (żłobków, przedszkoli i szkół), urzędów oraz ośrodków kultury, ośrodków sportu i rekreacji, głównych centrów handlowych miasta;
- najbliższe otoczenie (atrakcyjność/popularność lokalizacji, rodzaj i stan techniczny zabudowy, jej zagęszczenie, sąsiedztwo terenów zielonych, sąsiedztwo lokalnych punktów handlowo – usługowych itp.),

- stan lokalu (jakość wyposażenia, przeprowadzone remonty i modernizacje, wyposażenie w media, w tym dostęp do szerokopasmowego Internetu),
- powierzchnia lokalu (zazwyczaj lokale o powierzchniach mniejszych, w tym przede wszystkim te do 60 mkw., osiągają ceny wyższe niż lokale o powierzchniach większych),
- liczba pomieszczeń i ich rozkład,
- położenie w budynku (zwłaszcza w budynkach bez windy),
- stan techniczny budynku (rok budowy, prowadzona gospodarka remontowo – modernizacyjna, standard powierzchni wspólnych, konstrukcja, estetyka wykonania),
- wyposażenie budynku w dźwigi osobowe,
- dodatkowe pomieszczenia (czy lokal posiada pomieszczenie przynależne lub właściciel ma prawo do korzystania z pomieszczenia, rodzaj pomieszczenia np. piwnica, komórka, garaż, czy właściciel ma prawo do korzystania z ogródka, tarasu itp.).

7.3 NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

Dla potrzeb dalszej wyceny skompletowano zbiór nieruchomości podobnych odnotowanych na rynku lokalnym. Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 mkw. powierzchni użytkowej lokalu. Próbką transakcji:

Lp.	Miejscowość	Ulica	Numer budynku	Data transakcji	Pow. uż. [mkw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena 1 mkw. [PLN]
1	Żyrardów	ul. Piękna	10b	2025-04-25	45,58	350 000,00	7 678,81
2	Żyrardów	ul. Izzy Zeilińskiej	27a	2026-03-20	62,50	490 000,00	7 840,00
3	Żyrardów	ul. Piękna	10d	2026-03-11	46,70	380 000,00	8 137,04
4	Żyrardów	ul. Izzy Zeilińskiej	27a	2025-02-05	72,80	560 000,00	7 692,31
5	Żyrardów	ul. Izzy Zeilińskiej	27a	2025-10-02	59,90	535 000,00	8 931,55
6	Żyrardów	ul. Piękna	10b	2025-02-17	45,52	418 000,00	9 182,78

Wartości z próbki:

maks.	72,80	560 000,00	9 182,78
min.	45,52	350 000,00	7 678,81
średnia	55,50	455 500,00	8 243,75
mediana	53,30	454 000,00	7 988,52

W powyższej próbce całkowite ceny transakcyjne zawierały się w przedziale ok. 350 000 – 560 000 PLN. Mediana ceny globalnej wyniosła 456 000 PLN. Przedmiotem sprzedaży były lokale z przedziału powierzchni ok. 45 – 73 mkw. Rozpiętość cen jednostkowych wyniosła ok. 7 700 – 9 200 PLN/mkw. przy średniej ok. 8 200 PLN/mkw. i medianie ceny jednostkowej na poziomie ok. 8 000 PLN/mkw.

W toku analizy preferencji nabywców do dalszej wyceny przyjęto następujące cechy: stan lokalu, powierzchnia użytkowa, piętro.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Próbkę transakcji przyjętą do obliczeń oparto na transakcjach możliwie najświeższych.

Nieruchomości podobne przyjęte do porównań:

Lp.	Miejscowość	Ulica	Numer budynku	Data transakcji	Pow. uż. [mkw.]	Cena transakcyjna [PLN]	Cena 1 mkw. [PLN]
1	Żyrardów	ul. Piękna	10b	2025-04-25	45,58	350 000,00	7 678,81
2	Żyrardów	ul. Izy Zeilińskiej	27a	2026-03-20	62,50	490 000,00	7 840,00
3	Żyrardów	ul. Piękna	10d	2026-03-11	46,70	380 000,00	8 137,04
4	Żyrardów	ul. Izy Zeilińskiej	27a	2025-02-05	72,80	560 000,00	7 692,31
5	Żyrardów	ul. Izy Zeilińskiej	27a	2025-10-02	59,90	535 000,00	8 931,55
6	Żyrardów	ul. Piękna	10b	2025-02-17	45,52	418 000,00	9 182,78

Transakcje zaznaczone kolorem pomarańczowym przyjęto do dalszych obliczeń.

Wartości skrajne przedziału, delta, średnia:

C _{max}	C _{min}	ΔC	C _{śr}
9 182,78	7 678,81	1 503,97	8 243,75

Cechy rynkowe, wagi, gradacja cech:

Cecha	Gradacja	Waga cechy %
Stan lokalu	3	55
Powierzchnia użytkowa	3	30
Piętro	3	15
Suma (PLN)		100

Charakterystyka cech rynkowych:

Lp.	Cechy porównawcze	Gradacja cech (ocena)	Opis cech
1.	Stan lokalu	3	Bardzo dobry – wystrój wnętrz odpowiadający współczesnym trendom, pomieszczenia wykazują nieznaczne zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji, lokal po gruntownych pracach remontowych przeprowadzonych w ostatnich latach; Dobry – wystrój wnętrz częściowo odpowiadający współczesnym trendom, pomieszczenia wykazują mniejsze zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji, lokal po pracach remontowych i modernizacyjnych w większym zakresie; Gorszy – wystrój wnętrz w większości nie odpowiadający współczesnym trendom, pomieszczenia wykazują umiarkowane zużycie wynikające z wieku i sposobu eksploatacji, lokal po pracach remontowych i modernizacyjnych w mniejszym zakresie;
2.	Powierzchnia użytkowa	3	Bardzo dobra – poniżej 55 mkw.; Dobra – 55 – 65 mkw.; Gorsza – od 65 mkw.;

3.	Piętro	3	Bardzo dobre – parter i piętro ostatnie;
			Dobre – pozostałe piętra pośrednie;
			Gorsze –piętro pierwsze;

Ocena cech:

Lp.	Cechy porównawcze	Nier. wyceniana	Nier. 1	Nier. 2	Nier. 3	Nier. 4	Nier. 5	Nier. 6
1.	Stan lokalu	gorszy	gorszy	gorszy	gorszy	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
2.	Powierzchnia użytkowa	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	gorsza	dobra	bardzo dobra
3.	Piętro	gorsze	dobre	bardzo dobre	dobre	gorsze	dobre	dobre

Określenie wartości rynkowej:

					Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
Dane o nieruchomościach						2	3	4
Adres nieruchomości					ul. Piękna	ul. Izzy Zeilińskiej	ul. Piękna	ul. Izzy Zeilińskiej
Data transakcji					x	2026-03-20	2026-03-11	2025-02-05
Powierzchnia użytkowa lokalu (m²)					45,08	62,50	46,70	72,80
Cena transakcyjna (PLN)					x	490 000	380 000	560 000
Cena jednostkowa zaktualizowana (PLN/m²)					x	7 840,00	8 137,04	7 692,31
Lp.	Cechy porównawcze	Gradacja cech (ocena)	Wagi cech (%)	Kwota poprawki (PLN)	KALKULACJA			
1.	Stan lokalu	3	55%	827,18	gorszy	gorszy	gorszy	dobry
					Korekta	0	0	-413,59
2.	Powierzchnia użytkowa	3	30%	451,19	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	gorsza
					Korekta	225,60	0	451,19
3.	Piętro	3	15%	225,60	gorsze	bardzo dobre	dobre	gorsze
					Korekta	-225,60	-112,80	0
Suma			100%	1 503,97		0,00	-112,80	37,60
Poprawki na cenę jednostkowej						7 840,00	8 024,24	7 729,91
Jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości wycenianej (PLN/m²)						7 864,72		
Całkowita wartość rynkowa nieruchomości wycenianej (PLN)						354 541		
Całkowita wartość rynkowa nieruchomości wycenianej po zaokrągleniu (PLN)						355 000		

Wartość udziału:

$$355\,000\text{ PLN} : 2 = 177\,500\text{ PLN}$$

9. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa zakresu opracowania, który stanowi udział w wysokości ½ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr 15 położonego w budynku przy ul. Pięknej 10D w Żyrardowie, gmina miejska Żyrardów, powiat żyrardowski, wynosi:

- wg stanu na dzień oględzin:

177 500 PLN

słownie: sto siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku lokalnym, sposób zagospodarowania nieruchomości, wielkość powierzchni użytkowej lokalu, jak również lokalizację, przeznaczenie lokalu oraz jego funkcjonalność, określoną wartość rynkową można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na rynku nieruchomości.

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

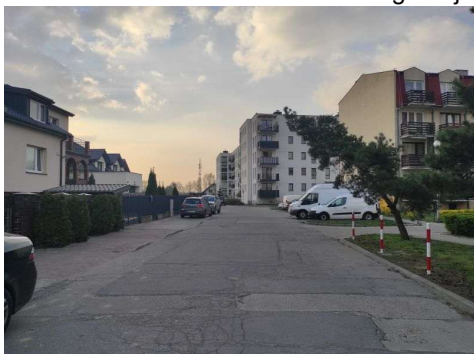
- Wartość rynkową nieruchomości określono wg stanu oględzin, w poziomie cen z dnia sporządzenia opracowania (przyjęty stan tożsamy).
- Przyjęto, że ewentualne wzmianki oraz wpisy w dziale III/IV KW prowadzonej dla nieruchomości nie mają wpływu na wartość rynkową.
- Określona wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- Założono, że rzeczoznawczyni majątkowej ujawniono wszystkie okoliczności, dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości.
- Przy wycenie nieruchomości posłużono się zebranymi informacjami oraz wiedzą własną.
- Opracowanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa.
- Opracowanie zostało sporządzone wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- Opracowanie może być wykorzystane przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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 za wyjątkiem czynności związanych z celem wyceny tj. sprzedaży masy upadłościowej Strony Zamawiającej.
- Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna z dn. 15.04.2026 r.,
- Wydruk z badania zapisów księgi wieczystej nr PL1Z/00044255/4 z dn. 08.06.2026 r.,
- Polica OC.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z 15.04.2026 R.

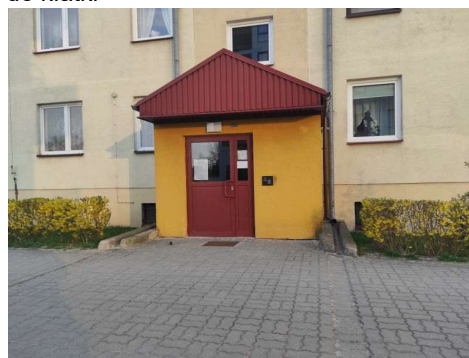
Droga dojazdowa, sąsiedztwo



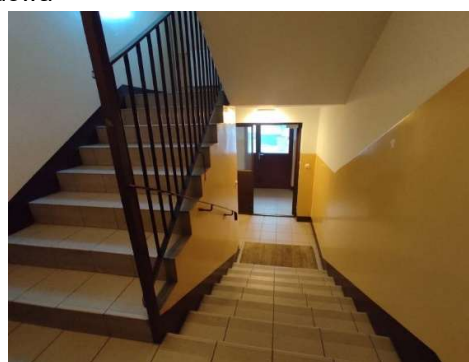
Budynek



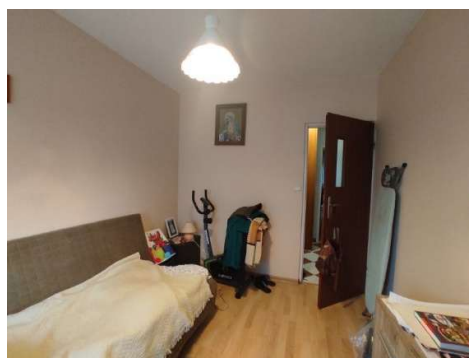
Budynek, wejście do klatki



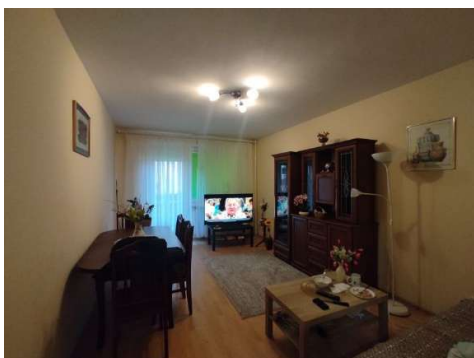
Klatka schodowa



Wykończenie pomieszczeń



Wykończenie pomieszczeń



SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	---

Lokal

						Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, ŻYRARDOWSKI, ŻYRARDÓW M., ŻYRARDÓW		7
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		PIĘKNA	10D 15	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Kondygnacja			1			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)		Lp. 1.	PL1Z / 00050522/ 2			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			45,0800 M2			

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	NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 07.11.2003R. DZ.KW. 5771/03. WPISANO DNIA 18.11.2003R.; LOKAL USYTUOWANY W II (DRUGIEJ) KLATCE SCHODOWEJ BLOKU MIESZKALNEGO, LOKAL TYPU M-3	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	ZAŚWIADCZENIE NR 283/2014 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU, 2014-09-25, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA PRAGNIENIE, ŻYRARDÓW; 40 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PL1Z/00006484/14/003, 2014-10-13 12:09:57, 2014-12-10-14.46.05.733267, NIE, 35-40 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<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**Opis spółdzielni mieszkaniowej**

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRAGNIENIE"	---

Komentarz do migracji

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

[Powrót](#)

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<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

Uprawnieni

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	---	9
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	ANDRZEJ WŁADYSŁAW OMIECIŃSKI, TADEUSZ, HANNA, 58053102477				
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	---	9
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	PIOTR TADEUSZ OMIECIŃSKI, ANDRZEJ, EWA, 91041410453				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	UMOWA DAROWIZNY , 2796/2015, 2015-06-22, BEATA FIDRYSIK, SKIERNIEWICE; 49-50 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./PL1Z/00004726/15/001, 2015-06-24 14:04:44, 2015-09-09-15.02.29.157178, NIE, 48-51 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<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

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / PL1Z / 3144 / 26 / 1 - 2026-02-27, 10:52:43 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

Powrót

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PL1Z

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<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

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

Powrót

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		REGON: 340734724 Telefon: +48603118041
3	Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI MARIA WOJTECKA Adres siedziby: PRZYBYSZEWSKIEGO 99 m. 13, 93-126 ŁÓDŹ E-mail: WOJTECKAMARIA@GMAIL.COM		REGON: 340734724 Telefon: +48603118041
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego			
		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR
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
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	200 000 PLN	200 000 PLN
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.		
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/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 przedstawienia odpowiedniej oferty.		
9	☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.		
10	☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).		
11	W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.		

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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSPOCZA/24F11_01/20251106.2033/proddpdu02-342099388.3/FILE/fa75636c-99c8-40f2-966f-75f33bb2088a



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. 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.

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

