



SEBASTIAN KRAWCZYK
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

ul. Krakowska 249
97-500 Radomsko
tel. 602 342 420

wycenakrawczyk.pl
sebastian.krawczyk@onet.pl
Nip: 772-219-67-72

OPERAT SZACUNKOWY

**dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
niezabudowanej**

położonej w: **Jedlno I, gm. Ładzice
woj. łódzkie, pow. radomszczański**

Oznaczenia według ewidencji gruntów:

- numer obrębu: **0002 Jedlno Pierwsze**
- nr działek: **691**

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej nr PT1R/00048268/1 SR w Radomsku

Cel wyceny: **Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb
sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym**

Autor operatu szacunkowego:

mgr Sebastian Krawczyk
rzeczoznawca majątkowy

Nr uprawnień: 6149
Nr ubezpieczenia OC: 1091840426
Nr zaświadczenia sądowego: 1370/SAD-30/2017

Pieczęć rzeczoznawcy majątkowego:



Miejsce i data sporządzenia
operatu szacunkowego:

Radomsko, dnia 07.07.2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Jedlno I, gm. Ładzice, pow. radomszczański, woj. łódzkie.

Działka nr 691 o powierzchni 0,49 ha.

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej PT1R/00048268/1 SR w Radomsku.

KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa, składająca się jednej działki, oznaczonej numerem geodezyjnym 691, o powierzchni 0,49 ha. Działka niezabudowana i nieogrodzona, stanowiąca łąki trwałe i nieużytki. Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową poprzez działkę nr 712. Z uwagi na porośniętą roślinność brak możliwości dojścia i dojazdu do działki. W sąsiedztwie tereny rolne, łąki trwałe oraz tereny stanowiące zieleń izolacyjną i nieużytki.

WŁASNOŚĆ PRAWA

Własność: Wojciech Andrzej Wrzesiński.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA:

Wartość rynkowa nieruchomości

$W_R = 12\ 800\ \text{zł}$

słownie: dwanaście tysięcy osiemset złotych

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

$W_{ws} = 9\ 600\ \text{zł}$

słownie: dziewięć tysięcy sześćset złotych



Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 07.07.2026 r.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny

07.07.2026 r.

Miejsce i data sporządzenia operatu:

Radomsko, 07.07.2026 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Rodzaj nieruchomości	4
1.2. Położenie – adres.....	4
1.3. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów	4
1.4. Numer księgi wieczystej	4
1.5. Rodzaj praw podlegających wycenie	4
1.6. Części nieruchomości, części składowe gruntu, których dotyczy wycena.....	4
1.7. Części nieruchomości, części składowe gruntu, które nie podlegały wycenie	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawy opracowania operatu	5
3.1. Podstawy formalne	5
3.2. Podstawy materialno – prawne.....	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych.....	6
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości.....	6
5. Opis stanu nieruchomości.....	6
5.1. Stan prawny	6
5.2. Lokalizacja i warunki środowiskowe, położenie nieruchomości	7
5.3. Stan zagospodarowania nieruchomości, opis gruntu, uzbrojenie.....	11
6. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	11
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	12
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	12
7.2. Charakterystyka rynku. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju przedmiotowej nieruchomości.....	12
8. Uwarunkowania prawne i zastosowana metoda wyceny	12
8.1. Uwarunkowania prawne wyceny	12
8.2. Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny.....	13
9. Wycena nieruchomości.....	16
9.1. Określenie wartości części nieruchomości.....	16
10. Analiza otrzymanego wyniku	21
11. Klauzule i zastrzeżenia	22
12. Załączniki	22

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Rodzaj nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa, składająca się jednej działki, oznaczonej numerem geodezyjnym 691, o powierzchni 0,49 ha. Działka niezabudowana i nieogrodzona, stanowiąca łąki trwałe i nieużytki. Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową poprzez działkę nr 712. Z uwagi na porośniętą roślinność brak możliwości dojścia i dojazdu do działki. W sąsiedztwie tereny rolne, łąki trwałe oraz tereny stanowiące zieleń izolacyjną i nieużytki.

1.2. Położenie – adres

Jedlno I, gm. Ładzice, pow. radomszczański, woj. łódzkie.

1.3. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów

Z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Radomsku – pozycje rejestrowe:

Numer obrębu: 0002 Jedlno Pierwsze

Nr działki: 691

Pow. działki: 0,49 ha

Właściciel gruntu: Wojciech Wrzesiński.

1.4. Numer księgi wieczystej

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej – PT1R/00048268/1.

Księgę prowadzi Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.5. Rodzaj praw podlegających wycenie

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z jednej działki, oznaczonej geodezyjnie numerem 691, niezabudowana.

1.6. Części nieruchomości, części składowe gruntu, których dotyczy wycena

Grunt o powierzchni 0,49 ha, niezabudowany

1.7. Części nieruchomości, części składowe gruntu, które nie podlegały wycenie

Przedmiot wyceny jest tożsamy z zakresem wyceny. Nie podlegają pominięciu części składowe nieruchomości.

2. Cel wyceny

Operat szacunkowy został wykonany w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawy formalne

Zlecającym wycenę jest syndyk Pan Krzysztof Kubica, nr licencji 548.

3.2. Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, (Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 r., tekst jednolity z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r .

Operat sporządzono także w oparciu o: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM, w tym Krajowy Standard Wyceny Podstawowy „Ogólne reguły postępowania”, KSWP „Wartość rynkowa” oraz Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

3.3. Podstawy metodologiczne

1. R. Cymerman, A. Hopfer, „System szacowania nieruchomości”, ZCO, Zielona Góra, 1999,
2. H. Hajdasz, „Sposoby ustalania zużycia technicznego budynków i budowli”, PROMIKS, Katowice 1992,



3. E. Kucharska-Stasiak, „Wartość rynkowa nieruchomości”, Twigger, Warszawa 2000,
4. M. Prystupa, „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”, PFSRM, Warszawa 2003,
5. S. Żrobek, „Wycena wartości rynkowej nieruchomości”, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001,

3.4. Źródła danych

1. Wizja lokalna z dnia 06.06.2026 r.,
2. Odpis cyfrowy księgi wieczystej nr PT1R/00048268/1,
3. Wrys z mapy ewidencyjnej,
4. Wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Radomsku,
5. Wrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice,
6. Dane cenowe na rynku lokalnym w obrocie nieruchomościami podobnego rodzaju uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Radomsku i sąsiednich,
7. Wizja lokalna nieruchomości przyjętych do porównań.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

▪ Data sporządzenia wyceny	07.07.2026 r.
▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	07.07.2026 r.
▪ Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny	07.07.2026 r.
▪ Data dokonania oględzin nieruchomości	06.07.2026 r.

5. Opis stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Przedstawiono odpis cyfrowy księgi nr PT1R/00048268/1, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. W dniu 07.07.2026 r. dokonano jej badania. W księdze wieczystej ujawniono następujące wpisy:



PT1R/00048268/1 – księga wieczysta nieruchomości gruntowej

Nr księgi wieczystej	PT1R/00048268/1		
Dział I-O KW-Oznaczenie nieruchomości	691		
	1	ŁADZICE, JEDLNO I	
	ŁĄKA		
	0,4900 HA		
Dział I-Sp- Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów;		
Dział II- Własność	---		
	1	1 / 1	---
	WOJCIECH ANDRZEJ WRZESIŃSKI, ANDRZEJ, ELŻBIETA		
Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów;		
Dział IV- Hipoteka	Brak wpisów;		

5.2. Lokalizacja i warunki środowiskowe, położenie nieruchomości**5.2.1 Otoczenie Regionalne**

Powiat radomszczański położony jest w południowej części województwa łódzkiego. Zajmuje pow. 1 443 km kw. i liczy 116 881 mieszkańców. Obejmuje 3 miasta: Radomsko, Przedbórz i Kamieńsk oraz 11 gmin wiejskich: Dobryszycę, Gidle, Gomunice, Kobile Wielkie, Kodrąb, Lgota Wielka, Ładzice, Masłowice, Radomsko, Wielgomłyny i Żytno. Powiat ma korzystne położenie komunikacyjne, przebiega tu trasa szybkiego ruchu Warszawa - Katowice oraz linia kolejowa łącząca Warszawę z Wiedniem. Dużą atrakcją powiatu jest urozmaicony krajobraz terenu. W Przedborskim Parku Krajobrazowym znajdują się rezerваты: „Bukowa góra”, „Murawy Dobromierskie”, „Piskorzeniec”, „Czarna Różga” i „Oleszno”. Oprócz tego w powiecie są jeszcze inne rezerваты: „Jasień”, „Dębowiec” oraz Rezerwat Cisów. Turystyczno – rekreacyjny charakter powiatu podkreślają liczne kompleksy leśne, rzeki (m.in. Pilica i Warta), ciekawe zabytki, ośrodki agroturystyczne i sportowe. Turyści mogą wybrać się na następujące szlaki: zielony (Rączki – Wojciechów), czarny (Mrowina - Bukowa Góra - Biały Brzeg), czerwony (Szlak Przedborskiego Parku Krajobrazowego), niebieski (Szlak królewskich łowów Kazimierza Wielkiego), żółty (Szlak Pasma Przedborsko-



Małogoskiego) i szlak doliny Pilicy. Jest tu również trasa kajakowa (Maluszyn – Ciemiętniki – Bobrowniki – Krzętów – Biały Brzeg – Przedbórz), ścieżka edukacyjno – ekologiczna (Żytno – Ewina), ścieżka przyrodniczo – historyczna w Przedborzu oraz trasa narciarska na „Górze Kamieńsk”. Powiat radomszczański jest najbardziej na południe wysuniętym powiatem województwa łódzkiego. Pod względem fizyczno – geograficznym leży na terenie Wzgórz Radomszczańskich i Niecki Włoszczowskiej.

Gmina Ładzice to gmina wiejska w powiecie radomszczańskim, w południowej części województwa łódzkiego. Jej siedzibą jest miejscowość Ładzice. Powierzchnia gminy wynosi około 83 km², a liczba mieszkańców to około 4,6 tys. osób, co daje raczej niską gęstość zaludnienia — około 55–58 osób/km². Źródła oparte na danych GUS wskazują też lekki trend spadkowy liczby mieszkańców.

Pod względem położenia Ładzice mają korzystną lokalizację: leżą bezpośrednio przy Radomsku i są powiązane komunikacyjnie z układem A1/DK42. Węzeł Radomsko łączy autostradę A1 z drogą krajową nr 42, co zwiększa znaczenie tej okolicy dla dojazdów, transportu i potencjalnej aktywności gospodarczej.

Administracyjnie gmina składa się z 12 sołectw: Adamów, Jankowice, Jedlno Pierwsze, Jedlno Drugie, Józefów, Stobiecko Szlacheckie, Radziechowice Pierwsze, Radziechowice Drugie, Wierzbica, Wola Jedlińska, Ładzice i Zakrzówek Szlachecki. To układ typowy dla gminy wiejskiej, z rozproszoną zabudową i kilkoma większymi miejscowościami pełniącymi funkcje lokalnych centrów.

Charakter przestrzenny gminy jest głównie rolniczo-wiejski, z istotnym udziałem terenów zielonych i leśnych. W zestawieniach statystycznych lesistość gminy podawana jest na poziomie około 23%. Starsze opisy wskazują także na położenie w dolinie Warty oraz walory rekreacyjne związane z lasami, rzeką i zbiornikiem wodnym w Zakrzówku Szlacheckim.

Usługi publiczne mają lokalny, podstawowy charakter. W systemie oświatowym wskazywane są m.in. Publiczna Szkoła Podstawowa im. św. Jana Pawła II w Jedlnie, Publiczna Szkoła Podstawowa w Radziechowicach, Zespół Szkolno-Przedszkolny w Stobiecku Szlacheckim oraz Gminna Biblioteka Publiczna w Ładziach.

Podsumowując: Ładzice to niewielka, spokojna gmina wiejska o zapleczu rolniczym, położona bardzo blisko Radomska, z dobrą dostępnością drogową i umiarkowanym potencjałem osadniczo-inwestycyjnym. Jej atuty to położenie przy ważnych trasach, sąsiedztwo miasta powiatowego, tereny zielone i relatywnie kameralny charakter. Wyzwania to typowe problemy małych gmin wiejskich: odpływ ludności, starzenie się mieszkańców, potrzeba rozwoju infrastruktury oraz utrzymanie usług publicznych na dobrym poziomie.

Jedlno Pierwsze to niewielka wieś w gminie Ładzice, w powiecie radomszczańskim, w województwie łódzkim. Jest jednocześnie jednym z sołectw gminy Ładzice — gmina oficjalnie wymienia Jedlno Pierwsze obok m.in. Jedlna Drugiego, Woli Jedlińskiej, Jankowic, Ładzie i Radziechowic.

Miejscowość ma charakter typowo wiejski, z zabudową jednorodzinną i zagrodową, otoczoną gruntami rolnymi. Położona jest w zachodniej części gminy, w sąsiedztwie Jedlna Drugiego i Woli Jedlińskiej; jako obręb ewidencyjny figuruje pod nazwą JEDLNO PIERWSZE, obręb nr 0002, w gminie wiejskiej Ładzice. Geoportal360 wskazuje dla tego obrębu 917 działek ewidencyjnych, co pokazuje dość rozdrobnioną strukturę przestrzenną miejscowości.

Historycznie Jedlno należy do starszych miejscowości w tej części powiatu. Oficjalna strona gminy Ładzice podaje, że pierwsza wzmianka o Jedlnie jako miejscowości pochodzi z 1354 r., a pierwsza wiadomość o parafii z 1403 r. To sprawia, że miejscowość ma znacznie starszy rodowód niż wiele późniejszych osad powstałych z parcelacji gruntów czy rozwoju zabudowy wiejskiej w XIX i XX wieku.

Najważniejszym punktem historyczno-religijnym jest kościół parafialny pw. Wszystkich Świętych. Źródła parafialne i regionalne wskazują, że parafia w Jedlnie istniała już na początku XV wieku, a pierwotnie obejmowała przede wszystkim Jedlno i Wolę Jedlińską. Wśród lokalnych zabytków wymieniana jest też drewniana dzwonnica przy kościele oraz elementy związane z dawnym zespołem kościelno-cmentarnym.

Istotną instytucją w miejscowości jest Publiczna Szkoła Podstawowa im. św. Jana Pawła II w Jedlnie, mieszcząca się pod adresem Jedlno Pierwsze 33A. To ważny lokalny ośrodek edukacyjny i społeczny, skupiający życie mieszkańców nie tylko Jedlna Pierwszego, ale też okolicznych wsi.

Jedlno Pierwsze pełni również funkcję miejsca wydarzeń gminnych. Przykładowo w 2024 r. było gospodarzem Dożynek Gminy Ładzice, które odbyły się po mszy dziękczynnej na terenach obok kompleksu edukacyjnego. To dobrze pokazuje rolniczy i wspólnotowy charakter miejscowości.

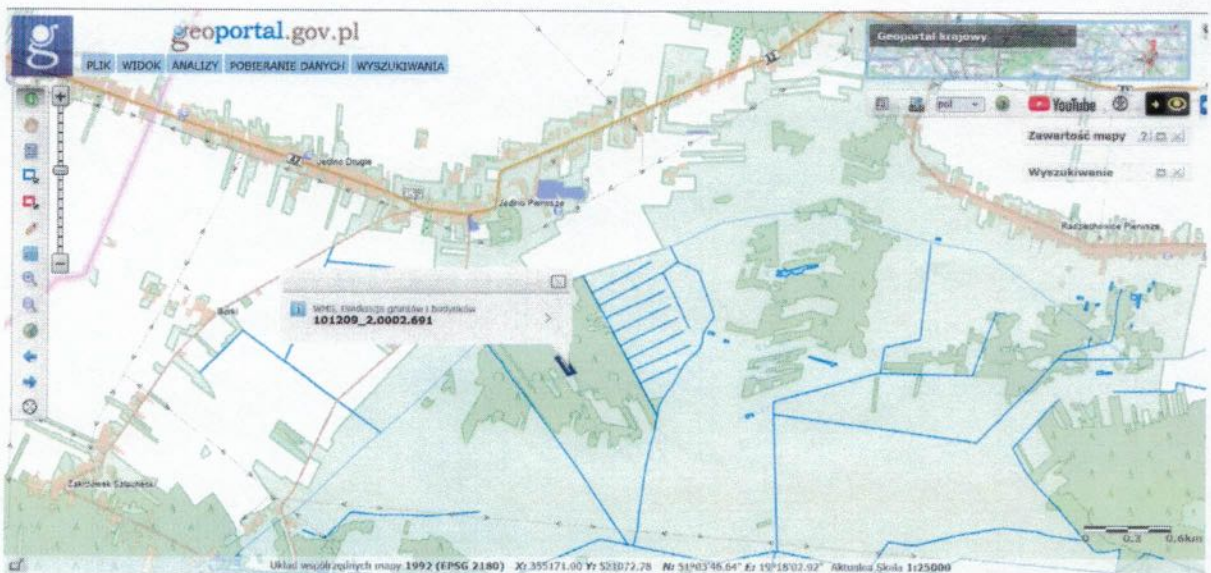
Pod względem komunikacyjnym miejscowość jest powiązana z trasą Radomsko – Ładzice – Radziechowice – Jedlno – Nowa Brzeźnica. Gmina Ładzice w 2025 r. odsyłała mieszkańców do rozkładów przewoźnika Ekspres-Bus, a wyszukiwarki połączeń wskazują przystanki i relacje obejmujące Jedlno Pierwsze na trasach w kierunku Radomska i Nowej Brzeźnicy.

Podsumowując: Jedlno Pierwsze to spokojna, historyczna wieś o funkcji rolniczo-mieszkaniowej, z ważnym zapleczem parafialnym i szkolnym. Jej atutami są długa historia, lokalne instytucje, bliskość Radomska oraz położenie w ciągu

komunikacyjnym łączącym gminę Ładzice z Nową Brzeźnicą. Wizerunkowo jest to miejscowość tradycyjna, silnie związana z rolnictwem, parafią, szkołą i życiem sołeckim.

5.2.2 Otoczenie Bezpośrednie

Nieruchomość zlokalizowana w strefie peryferyjnej miejscowości. W bliskim otoczeniu nieruchomości tereny użytkowane rolniczo, łąki trwałe oraz działki stanowiące zielen izolacyjną i nieużytki. Wyceniania nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 712. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową.



5.3. Stan zagospodarowania nieruchomości, opis gruntu, uzbrojenie

Grunt o kształcie nieregularnym, zbliżonym do prostokąta. Działka przylega do działki nr 712, która stanowi dojazd do istniejącej drogi gatunkowej. Działka nieuzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej. Grunt zachwaszczony, porośnięty samosiewem, bez walorów rolnych.

6. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy obowiązują zapisy studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice, teren działki nr 691 przeznaczony jest pod tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień.



7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny użytków zielonych. Zbadane zostały transakcje, które miały miejsce w granicach powiatu radomszczańskiego. Okres badania cen zawiera się w przedziale ostatnich dwóch lat.

7.2. Charakterystyka rynku. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju przedmiotowej nieruchomości.

Analiza rynku lokalnego została przeprowadzona, dla nieruchomości położonych w granicach powiatu radomszczańskiego. Badaniem objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny użytków zielonych.

Zanotowano 7 transakcje. Z puli transakcji odrzucono te, w których zaistniały szczególne warunki zawarcia transakcji, które uznane zostały za nierynkowe a także takie, których cena znacząco odbiegała od średniej.

Zanotowano 3 transakcji. Ceny zawierały się w przedziale od 1,49 zł/m² do 4,86 zł/m² powierzchni gruntu. Średnia cena wyniosła 3,36 zł/m² powierzchni gruntu.

Badanie wykazało że cena za 1 m² zależała szczególności od lokalizacji nieruchomości, otoczenia, powierzchni działki oraz możliwości dojazdu. Dodatkowo, analiza rynku wykazała iż rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych charakteryzuje się ustabilizowaną podażą i stabilizacją cen.

8. Uwarunkowania prawne i zastosowana metoda wyceny

8.1. Uwarunkowania prawne wyceny

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny jest własnością jednej osoby fizycznej. W dacie wyceny stan prawny nieruchomości jest uregulowany.

Ze względu na cel wykonania operatu szacunkowego określeniu podlega wartość rynkowa prawa własności, do której określenia **zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**



8.2. Uzasadnienie wyboru sposobu wyceny.

Ustawa Prawo Upadłościowe nie zawiera szczegółowych wytycznych co do przeprowadzenia procesu wyceny w celu zabezpieczenia wierzytelności, w związku z tym zastosowano zasady ogólne określone dla wyceny w dziale IV ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu w sprawie szczegółowych zasad [...], a także w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny.

W celu określenia wartości rynkowej powinno się ustalić sposób optymalnego użytkowania nieruchomości, który to sposób oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany jako sposób optymalnego użytkowania. Sposób optymalnego użytkowania nieruchomości inny niż aktualny, w dniu wyceny może być przyjęty do wyceny tylko wtedy, gdy istnieje na rynku popyt na nabycie nieruchomości dla tego sposobu jej użytkowania. Pod uwagę należy wziąć także konkurencję ze strony innych nieruchomości tak samo lub podobnie użytkowanych.

W wyniku analizy charakteru wycenianej nieruchomości stwierdzono, iż obecna funkcja, tj. tereny użytków zielonych jest optymalną funkcją użytkowania nieruchomości.

Wartość przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości oznacza wartość rynkową określoną przy założeniach, że nieruchomość jest i będzie nadal użytkowana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Zgodnie z Art. 151.1 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 postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej*”

Zgodnie z Art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:



1. *Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*
2. *Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*
3. *Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego wartość rynkową określa się w podejściu mieszanym”.*

Zgodnie z Art. 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Zgodnie z Art.4. pkt. 16) przez nieruchomość podobną należy „rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

Przy określeniu wartości nieruchomości **dla potrzeb sprzedaży w przeprowadzonym postępowaniu upadłościowym** zastosowano podejście porównawcze. Jest to uzasadnione dla segmentu rynku, gdzie istnieje wystarczająca ilość transakcji zbycia nieruchomości podobnych.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość o przeznaczeniu mieszkaniowym, dla której znaleziono transakcje nieruchomościami podobnymi. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.



Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze porównania z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi, wynikających z odmienności cech i ich wag.

Ponieważ znaleziono na rynku lokalnym zaledwie kilka transakcji nieruchomościami o cechach podobnych do nieruchomości, ze względu na słabo rozwinięty rynek, dla szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wg Noty Interpretacyjnej:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wycenia nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranej nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisania im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.



9. Wycena nieruchomości

9.1. Określenie wartości części nieruchomości

1) Kryteria wyboru próbki reprezentacyjnej i zarejestrowane transakcje
W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- lokalizacja – rynek lokalny (powiat radomszczański),
- stan prawny – przedmiot prawa własności.

Wybrano następujące transakcje rynkowe:

Tabela: Transakcje przyjęte do porównań

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena m ² [zł]
1	maj.25	Jedlno Drugie	6 700	10 000	1,49
2	maj.25	Wola Jedlińska	17 600	50 000	2,84
3	cze.25	Kolonia Krępa	3 500	17 000	4,86
				Średnia	3,06

Źródło: Starostwo powiatowe w Radomsku.

Nieruchomość 1:

Miejscowość: Jedlno Drugie

Powierzchnia działki: 6 700 m²

Rodzaj praw do gruntu: prawo własności

Otoczenie: grunty rolne i leśne

Data Transakcji: maj 2025 r.

Cena: 10 000 zł

Nieruchomość 2:

Miejscowość: Wola Jedlińska

Powierzchnia działki: 17 600 m²

Rodzaj praw do gruntu: prawo własności

Otoczenie: grunty rolne i nieużytki

Data Transakcji: maj 2025 r.

Cena: 50 000 zł

Nieruchomość 3:

Miejscowość: Kolonia Krępa

Powierzchnia działki: 3 500 m²

Rodzaj praw do gruntu: prawo własności

Otoczenie: grunty rolne i leśne

Data Transakcji: czerwiec 2025 r.

Cena: 17 000 zł

2) Ustalono rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych - na podstawie przeprowadzonych analiz preferencji nabywców dla tego typu nieruchomości

Tabela: Cechy rynkowe nieruchomości i wagi

Lp.	Ustalenie wag cech rynkowych	
1	Lokalizacja	30%
2	Powierzchnia działki	35%
3	Otoczenie	15%
4	Dojazd	20%
Suma:		100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analiz preferencji nabywców.

Analiza zgromadzonych danych pozwoliła na przyjęcie przedstawionej poniżej charakterystyki cech wpływających na cenę.

Tabela: Skala ocen dla cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena
1	Lokalizacja	Lepsza – dobry lub zadowalający dostęp do komunikacji oraz obiektów użyteczności publicznej, bliskość do centrum gminy
		Gorsza – gorszy dostęp do komunikacji oraz obiektów użyteczności publicznej, nieruchomość położona na obrzeżach miejscowości
2	Powierzchnia działki	Lepsza – poniżej 5 000 m ²
		Gorsza – powyżej 5 000 m ²
3	Otoczenie	Lepsze – sąsiedztwo w przewadze gruntów rolnych i leśnych
		Gorsze – sąsiedztwo w przewadze gruntów rolnych i nieużytków
4	Dojazd	Lepszy – dojazd drogą asfaltową

	Gorszy – dojazd drogą gruntową
--	--------------------------------

Źródło: Opracowanie własne

3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości podobnych, przyjętych do porównań:

Tabela: cechy rynkowe wycenianej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena obiektu wycenianego	Ocena obiektu 1	Ocena obiektu 2	Ocena obiektu 3
1	Lokalizacja	Gorsza	Gorsza	Lepsza	Lepsza
2	Powierzchnia działki	Lepsza	Gorsza	Gorsza	Lepsza
3	Otoczenie	Gorsze	Lepsze	Gorsze	Lepsze
4	Dojazd	Gorszy	Gorszy	Gorszy	Lepszy

Źródło: Opracowanie własne.

4) Utworzenie par porównawczych nieruchomości.

Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w której cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnia różnice cech i przypisywanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównawczymi. Określenie wartości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_r znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

C_{min} : 1,49 zł

C_{max} : 4,86 zł

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3,36$ zł



Lp.	Ustalenie wag cech rynkowych		Zakres kwotowy
1	Lokalizacja	30%	1,01
2	Powierzchnia działki	35%	1,18
3	Otoczenie	15%	0,50
4	Dojazd	20%	0,67
Suma:		100%	3,36

Cecha rynkowa	Ocena obiektu wycenianego	Nieruchomości przyjęte do porównań		
		Ocena obiektu 1	Ocena obiektu 2	Ocena obiektu 3
Adres nieruchomości	Jedlno I	Jedlno Drugie	Wola Jedlińska	Kolonia Krępa
Cena (zł/m ²)		1,49	2,84	4,86
Lokalizacja	Gorsza	Gorsza 0	Lepsza -1,01	Lepsza -1,01
Powierzchnia działki	Lepsza	Gorsza +1,18	Gorsza +1,18	Lepsza 0
Otoczenie	Gorsze	Lepsze -0,50	Gorsze 0	Lepsze -0,50
Dojazd	Gorszy	Gorszy 0	Gorszy 0	Lepszy -0,67
SUMA POPRAWEK		+0,67	+0,17	-2,19
Cena 1m² (zł)		2,17	3,01	2,67



5) Określenie wartości nieruchomości:

Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość skorygowana 1	2,17 zł	2,61 zł
Wartość skorygowana 2	3,01 zł	
Wartość skorygowana 3	2,67 zł	

6) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono za pomocą wzoru:

$$W = Px C_{\text{sr}} * K$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu,

C_{sr} – cena średnia,

K – współczynnik korekcyjny – w przedmiotowym przypadku nie występuje cecha mająca wpływ na wartość nieruchomości, a która nie została ujęta jako cecha porównawcza – $K = 1,00$.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$W_R = 4\,900 \text{ m}^2 \times 2,61 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 12\,813,09 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu:

$$W_R = 12\,800 \text{ zł}$$

WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości

$$W_R = 12\,800 \text{ zł}$$

słownie: dwanaście tysięcy osiemset złotych



Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży

Stosownie do przepisów Standardów Zawodowych wartość dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu konieczne do wynegocjowania sprzedaży. Powyższa wartość stosownie do Międzynarodowych Standardów Wyceny nie stanowi wartości rynkowej, gdyż nie spełnia jej podstawowych założeń.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zatem, wartością, którą można uzyskać ze sprzedaży mienia w czasie, który jest zbyt krótki, zaś informacje o wystawieniu na sprzedaż i poddanie oddziaływaniu sił rynkowych są niewystarczające w porównaniu z okresem wyeksponowania na rynku i działaniami promocyjnymi niezbędnymi do osiągnięcia najlepszej ceny. Ponadto sprzedający może działać pod presją lub przymusem.

W wyniku analizy lokalnego rynku, oraz na podstawie analizy licytacji przeprowadzanych przez Komorników Sądowych wymuszona wartość obniża się nawet od 50% wartości rynkowej nieruchomości.

Na badanym rynku zanotowano sporadyczną ilość transakcji sprzedaży w trybie egzekucji komorniczej.

Dla przedmiotowej nieruchomości aktualną wartość dla wymuszonej sprzedaży określono na poziomie 75% wartości rynkowej nieruchomości.

$$W_{ws} = 12\,800 \times 0,75 = 9\,600 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

$$W_{ws} = 9\,600 \text{ zł}$$

słownie: dziewięć tysięcy sześćset złotych

**10. Analiza otrzymanego wyniku**

W procesie wyceny otrzymano wartość 1 m² powierzchni gruntu niezabudowanego na poziomie 2,61 zł/m² zł. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, który wynika z

analizy rynku przedstawionej w pkt. 7.2., tj. pomiędzy 1,49 zł/m² i 4,86 zł/m² i jest poniżej wartości średniej wynoszącej 3,06 zł/m². Określona wartość uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, powierzchnia działki, otoczenie oraz dojazd. Otrzymany wynik za 1 m² znajduje poniżej średniej, gdyż cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak lokalizacja, otoczenie oraz dojazd mają gorsze wartości, niż pozostałe nieruchomości przyjęte do porównań. Uwzględniając powyższe informacje, oszacowaną wartość rynkową uznaje się za potwierdzoną i uzasadnioną.

11. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Założono, że nie zostały ukryte żadne istotne fakty, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości,
- Określone w operacie szacunkowym wartości nie zawierają podatku VAT,
- Zakres oględzin i ocena stanu techniczno-użytkowego budynku, budowli i urządzeń, a także czynności wykonane w tym zakresie nie stanowią ekspertyzy budowlanej,
- Stosownie do art. 156 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez zgody autora do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony,
- Stosownie do art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość,
- Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, niż cel, w którym został sporządzony,
- Załączone w operacie kopie dokumentów technicznych i prawnych zostały zamieszczone wyłącznie jako materiały informacyjne dla celu niniejszego operatu. Oryginały pozostają do wglądu u właściciela przedmiotowej nieruchomości,
- Publikowanie fragmentów operatu szacunkowego lub udostępnianie go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem jest niedopuszczalne,
- Wszystkie obliczenia zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń,
- Operat szacunkowy posiada 22 ponumerowane strony i 6 załączników.

12. Załączniki

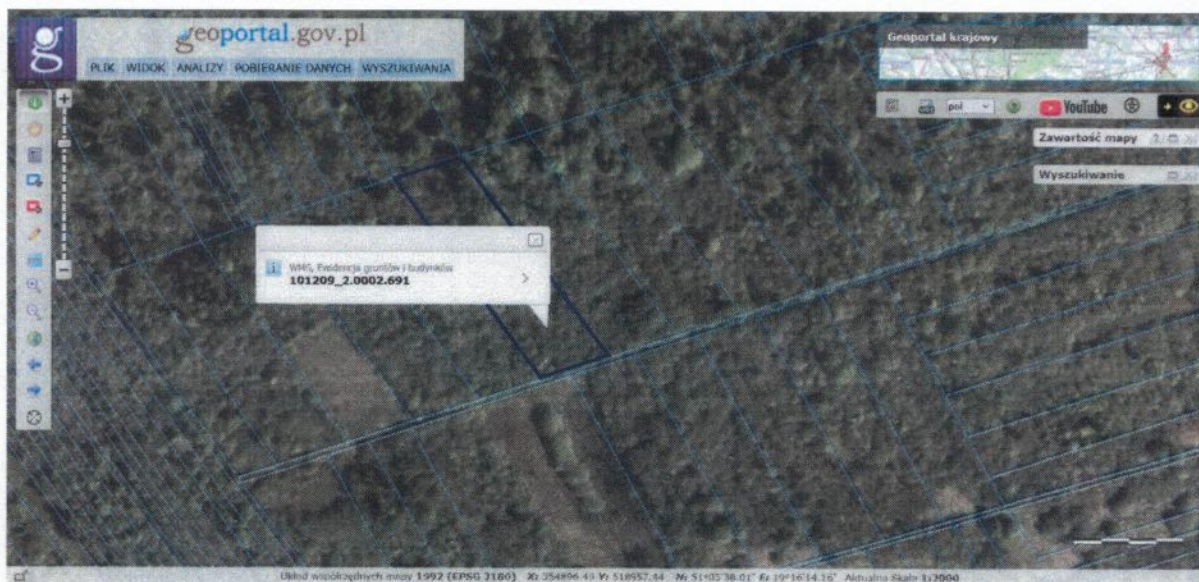
- Załącznik nr 1 – lokalizacja nieruchomości;
- Załącznik nr 2 – mapa pogładowa,
- Załącznik nr 3 – protokół badania księgi wieczystej,



- Załącznik nr 4 – dokumentacja fotograficzna,
- Załącznik nr 5 – wypis z rejestru gruntów,
- Załącznik nr 6 – kopia polisy ubezpieczenia OC.



Załącznik nr 2 – mapa pogładowa



Załącznik nr 3 – protokół badania księgi wieczystej

PT1R/00048268/1 – księga wieczysta nieruchomości gruntowej

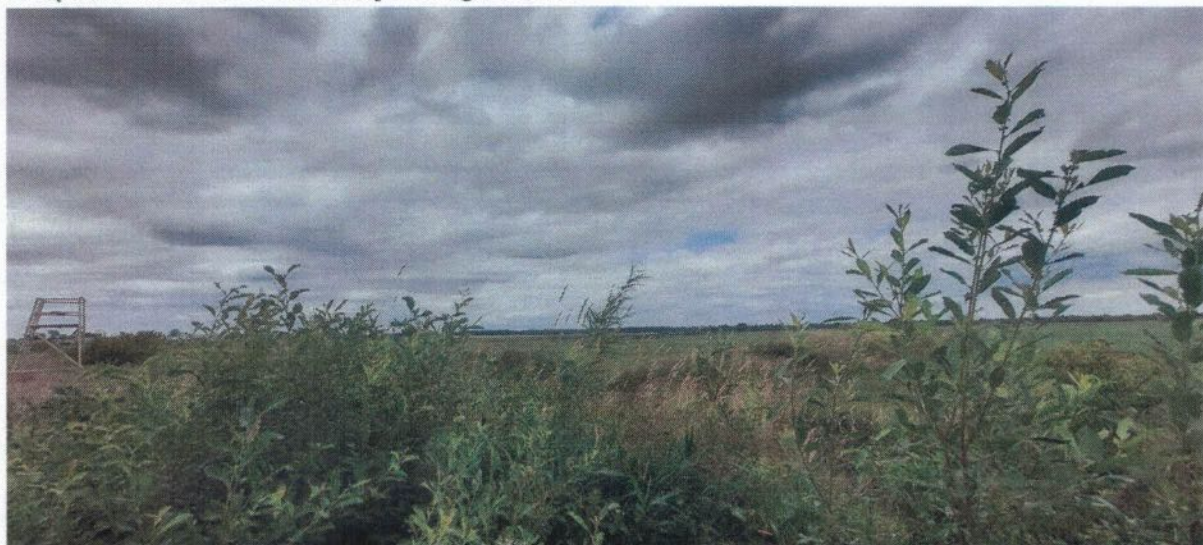
Nr księgi wieczystej	PT1R/00048268/1		
Dział I-O KW-Oznaczenie nieruchomości	691		
	1	ŁADZICE, JEDLNO I	
	ŁĄKA		
	0,4900 HA		
Dział I-Sp- Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów;		
Dział II- Własność	---		
	1	1 /1	---
	WOJCIECH ANDRZEJ WRZESIŃSKI, ANDRZEJ, ELŻBIETA		
Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów;		
Dział IV- Hipoteka	Brak wpisów;		

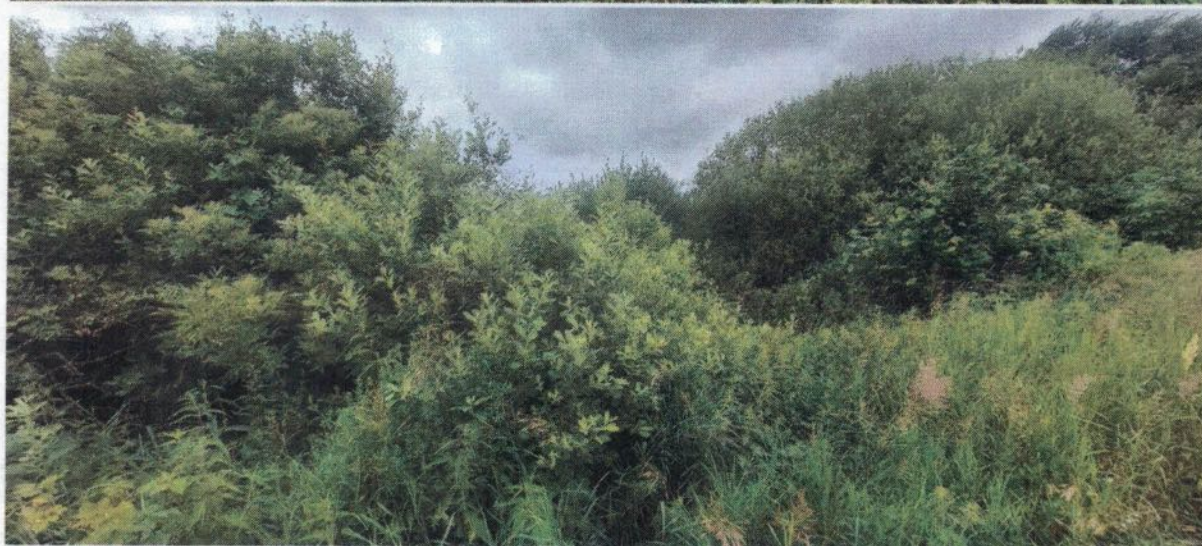
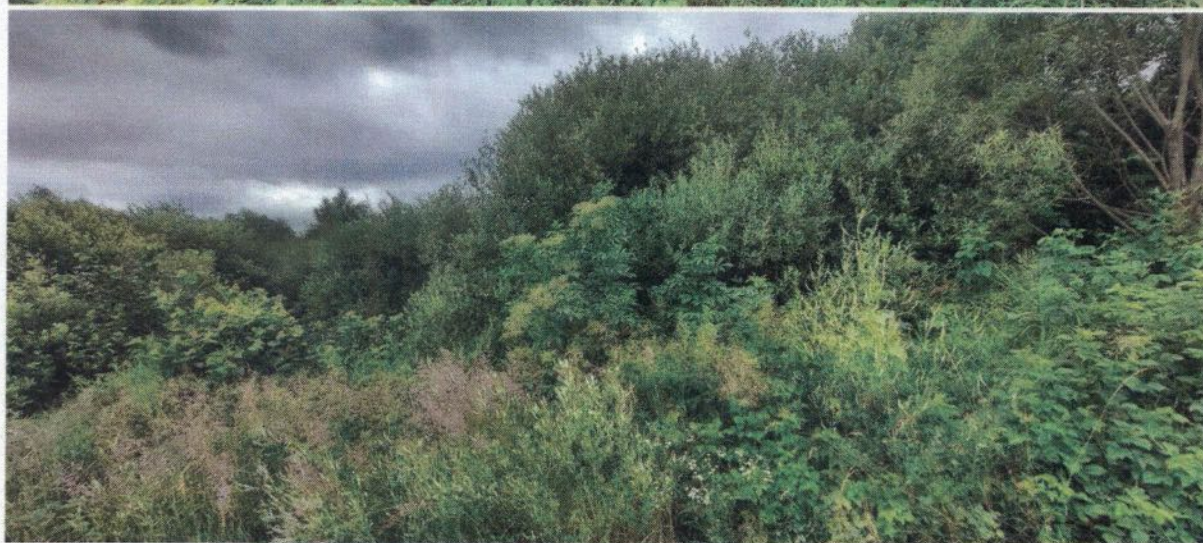
Data sprawdzenia KW: dnia 07.07.2026 r., godz. 10:12.

Imię i nazwisko sprawdzającego: Sebastian Krawczyk – rzeczoznawca majątkowy



Załącznik nr 4 – dokumentacja fotograficzna







Załącznik nr 5 – wypis z rejestru gruntów

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

Województwo : **ŁÓDZKIE**
Powiat : **RADOMSZCZAŃSKI**
Jednostka ewidencyjna : **101209_2 ŁADZICE**
Obręb : **0002 JEDLNO PIERWSZE**

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.2540.2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 15.06.2026

Jednostka rejestrowa : **G.158**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	WOJCIECH ANDRZEJ WRZESIŃSKI Rodzice: ANDRZEJ, ELŻBIETA KAROLA SZYMANOWSKIEGO 18/1; 40-682 KATOWICE;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
691		łąki trwałe	ŁV	0,27	0,49	PT1R/00048268/1
		nieużytki	N	0,22		

Id działki: **101209_2.0002.691**

Razem powierzchnia działek : 0,49 ha

Słownie : czterdzieści dziewięć ar.

Sporządził : Klaudia Janus

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

15.06.2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Podpisany elektronicznie przez
BEATA TERESA ZACZ VEL JACZ
15.06.2026
14:47:34 +02'00'

Strona: 1

Załącznik nr 5 – kopia polisy ubezpieczenia OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1091840426


1	Okres ubezpieczenia: od 17.02.2026 r. do 16.02.2027 r.	
2	Ubezpieczający: SEBASTIAN KRAWCZYK Adres korespondencyjny: KSIEŻYCOWA 19, 97-500 RADOMSKO E-mail: SEBASTIAN.KRAWCZYK@ONET.PL	REGON: 360689669 Telefon: +48602342420
3	Ubezpieczony: SEBASTIAN KRAWCZYK Adres siedziby: KRAKOWSKA 249, 97-500 RADOMSKO E-mail: SEBASTIAN.KRAWCZYK@ONET.PL	REGON: 360689669 Telefon: +48602342420
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
5	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
6	Składka łączna: 130,16 PLN Składka została opłacona w całości.	
7	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. 605). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * 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, PEKAD SA, Alor 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. 4. ☐ * 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. 5. ☒ * 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, PEKAD SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 6. Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 7. ☒ * 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, PEKAD SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 8. ☒ * 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 otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 10. 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 16a, 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 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; PEKAD SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 02-676 Warszawa; Alor Bank SA - Alor 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.	

1091840426/46dc68be-7841-4f8f-aa64-242a3853c9d8/BE20 PIN: 4151

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/24P11_01/20260216.1005/proddppu07-347054020.3/PFILE/46dc68be-7841-4f8f-aa64-242a3853c9d8

1/2

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie:
 - a) w postaci papierowej – osobicie w jednostce, o której mowa w ust. 1, 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 nadanie w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej, albo
 - b) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE-PL-87870-55695-FHIV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
 - 2) ustnie – telefonicznie, na przykład dzwoniąc: pod numer infolinii 801 102 102, albo osobicie do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1.
3. PZU SA rozpatrzy reklamację, skargę lub zażalenie i udzieli na nie odpowiedź, 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 SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie udzielona klientowi, który je złożył:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna:
 - a) w postaci elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że klient wniosł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej;
 - b) w postaci papierowej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci papierowej, chyba że klient wnioś o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej;
 - c) w postaci papierowej albo elektronicznej, zgodnie z wnioskiem klienta – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta ustnie;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a, odpowiedź jest udzielana:
 - 1) z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej, za pomocą którego klient złożył reklamację, albo innego wskazanego przez klienta środka komunikacji

elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta z wykorzystaniem środka komunikacji elektronicznej;

- 2) na adres klienta do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych – w przypadku gdy reklamacja została wysłana przez klienta na adres do doręczeń elektronicznych.
7. 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.
8. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
9. Reklamacje unieważnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
10. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozstrzygnięcia sporów.
11. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
12. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, upoważnionemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
13. PZU SA 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 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, niezmiennych 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

SEBASTIAN KRAWCZYK
E-mail: SEBASTIAN.KRAWCZYK@ONET.PL
Telefon: +48602342420

Dodatkowych informacji udzieli:

Ubezpieczenia Wiśniewscy Sp. j.
ul. IGNACEGO KRASIŃSKIEGO 2A, 97-500 RADOMSKO
E-mail: biuro@wisniewska.com.pl
tel.: +48 +46820099

Data zawarcia umowy: 16.02.2026 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.

Sebastian Krawczyk

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

SEBASTIAN KRAWCZYK

Ubezpieczający

Sebastian Krawczyk

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

UBEZPIECZENIA
WIŚNIEWSKY Sp. j.
97-500 Radomsko
ul. L. Czarnego 20 C, tel. 608 555 246
NIP 772-242-84-26

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)

1091840426/46dc68be-7841-4f8f-aa64-242a3853c9d8/BE20 PIN: 4151

801 102 102 pzu.pl

2/2



Sebastian Krawczyk