



TAGOWA Wycena i Pośrednictwo w Obrocie Nieruchomościami Iwona Małkiewicz

www.tagowa.pl biuro@tagowa.pl

Toruń, Szosa Lubicka 168B

tel. (56) 645-40-07 tel. 607-392-305

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ

UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{2}$ W PRAWIE WŁASNOŚCI
DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W WĄBRZEŹNIE PRZY UL. SPOKOJNEJ 11

działka ewidencyjna nr 415/2, pow. 0.0358 ha, KW nr TO1W/00001950/3

Autor opracowania:
mgr Iwona Małkiewicz



Toruń 20.03.2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Wąbrzeźnie przy ul. Spokojnej 11, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 415/2 o powierzchni 0.0358 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr TO1W/00001950/3. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem niemieszkalnym (garażem) oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zbudowanej, dla potrzeb sprzedaży.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej
METODOLOGIA WYCENY	Podjęcie porównawcze Metoda porównywania parami
OKREŚLONA WARTOŚĆ	Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do nieruchomości gruntowej, w poziomie cen z marca 2026 roku wynosi: <u>169.064 zł</u> słownie : sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćdziesiąt cztery złote
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	20 marca 2026 r.
AUTOR OPERATU	Iwona Małkiewicz

Operat został sporządzony w oparciu o Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Podpis :



SPIS TREŚCI

1. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
1.1 Przedmiot i zakres wyceny	4
1.2 Cel wyceny	4
1.3 Podstawy formalne wyceny	4
1.4 Podstawy prawne wyceny	4
1.5 Podstawy metodologiczne wyceny	4
1.6 Źródła danych merytorycznych	4
1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego	5
2. Opis przedmiotu wyceny	5
2.1 Stan prawny nieruchomości	5
2.2 Uwarunkowania planistyczne	7
2.3 Opis nieruchomości gruntowej	7
3. Opis procedury szacowania	11
3.1 Rodzaj określanej wartości	11
3.2 Wybór podejścia i metody wyceny	11
4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	12
5. Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej	13
5.1 Założenia do wyceny	13
5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena	13
5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu	14
5.4 Wysokość wag cech rynkowych	14
5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości	15
5.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej	16
6. Wynik końcowy wyceny	17
6.1 Analiza wyników	17
7. Klauzule i ustalenia dodatkowe	17
8. Załączniki	18

1. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Wąbrzeźnie przy ul. Spokojnej 11, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 415/2 o powierzchni 0.0358 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr TO1W/00001950/3. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem niemieszkalnym (garażem) oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

1.2 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zbudowanej, dla potrzeb sprzedaży.

1.3 Podstawy formalne wyceny

Zamawiający : Centrum Restrukturyzacji i Upadłości sp. z o.o. syndyk masy upadłości Jerzego Szablewskiego - zlecenie wyceny z dnia 3 marca 2026 r.

Wykonawca : TAGOWA Wycena i Pośrednictwo w Obrocie Nieruchomościami Iwona Małkiewicz ul. Krótka 1, 87-162 Grębocin.

Iwona Małkiewicz, Rzeczoznawca Majątkowy – nr uprawnień 4798.

1.4 Podstawy prawne wyceny

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832).

1.5 Podstawy metodologiczne

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako zasada dobrej praktyki zawodowej.

1.6 Źródła danych merytorycznych

Źródła informacji :

Księga Wieczysta nr TO1W/00001950/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Wąbrzeźnie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wąbrzeźna.

Dane z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych zawartych na terenie Wąbrzeźna w okresie od maja 2024 do listopada 2025 roku.

1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data oględzin : 12 marca 2026 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 20 marca 2026 r.

Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 12 marca 2026 r.

Data sporządzenia wyceny : 20 marca 2026 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 Stan prawny nieruchomości

Według zapisów w Księdze Wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr TO1W/00001950/3

Księga Wieczysta Nr TO1W/00001950/3

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Wąbrzeźnie przy ul. Wolności 19

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : wąbrzeski gmina : Wąbrzeźno M. miejscowość : Wąbrzeźno
Działka ewidencyjna - nr działki - obręb ewidencyjny - ulica - sposób korzystania	415/2 0002 Spokojna nr 11 B – tereny mieszkaniowe
Obszar	0,0358 ha
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1 Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska	Jarzy Zygmunt Szablewski (Zygmunt Władysława) PESEL 60042213457 Jolanta Małgorzata Szablewska (Stefan Jadwiga) PESEL 60090409741
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
brak wpisu	
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
<u>Hipoteka umowna zwykła</u> na kwotę 137.000,00 zł (słownie : sto trzydzieści siedem tysięcy) - inne informacje : hipoteka zwykła na zabezpieczenie wierzytelności kapitałowej - wierzyciel hipoteczny : Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Wąbrzeźnie	

Hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 30.140,00 zł (słownie : trzydzieści tysięcy sto czterdzieści)

- inne informacje : hipoteka zwykła na zabezpieczenie wierzytelności odsetkowej.
- wierzyciel hipoteczny : Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Wąbrzeźnie

Hipoteka przymusowa kaucyjna na kwotę 1747,02 zł (słownie : jeden tysiąc siedemset czterdzieści siedem 02/100)

- zaległe składki na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 11/2008-12/2009 w kwocie 1.693,02 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 54,00 zł naliczanymi do dnia zapłaty łącznie
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu, siedziba : Warszawa, REGON 00001775600507

Hipoteka przymusowa kaucyjna na kwotę 2073,70 zł (słownie : dwa tysiące siedemdziesiąt trzy złote 70/100)

- zaległe składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 10/2008-12/2009 w kwocie 2.055,70 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 18,00 zł naliczanymi do dnia zapłaty łącznie
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu, siedziba : Warszawa, REGON 00001775600507

Hipoteka przymusowa kaucyjna na kwotę 8828,87 zł (słownie : osiem tysięcy osiemset dwadzieścia osiem 87/100)

- zaległe składki na ubezpieczenie społeczne za okres 9/2008-12/2009 w kwocie 8.473,87 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 355,00 zł naliczanymi do dnia zapłaty łącznie,
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu, siedziba : Warszawa, REGON 00001775600507

Według zapisów ewidencji gruntów

Jednostka rejestrowa G.318	
Udział 1/1 własność małżeństwo	Jerzy Zygmunt Szablewski (Zygmunt Władysława) Jolanta Małgorzata Szablewska (Stefan Jadwiga)
Księga Wieczysta	TO1W/00001950/3
Jednostka ewidencyjna	Wąbrzeźno
Obręb ewidencyjny	0002
Numer działki	415/2
Powierzchnia [ha]	0.0358 ha

2.2 Uwarunkowania planistyczne

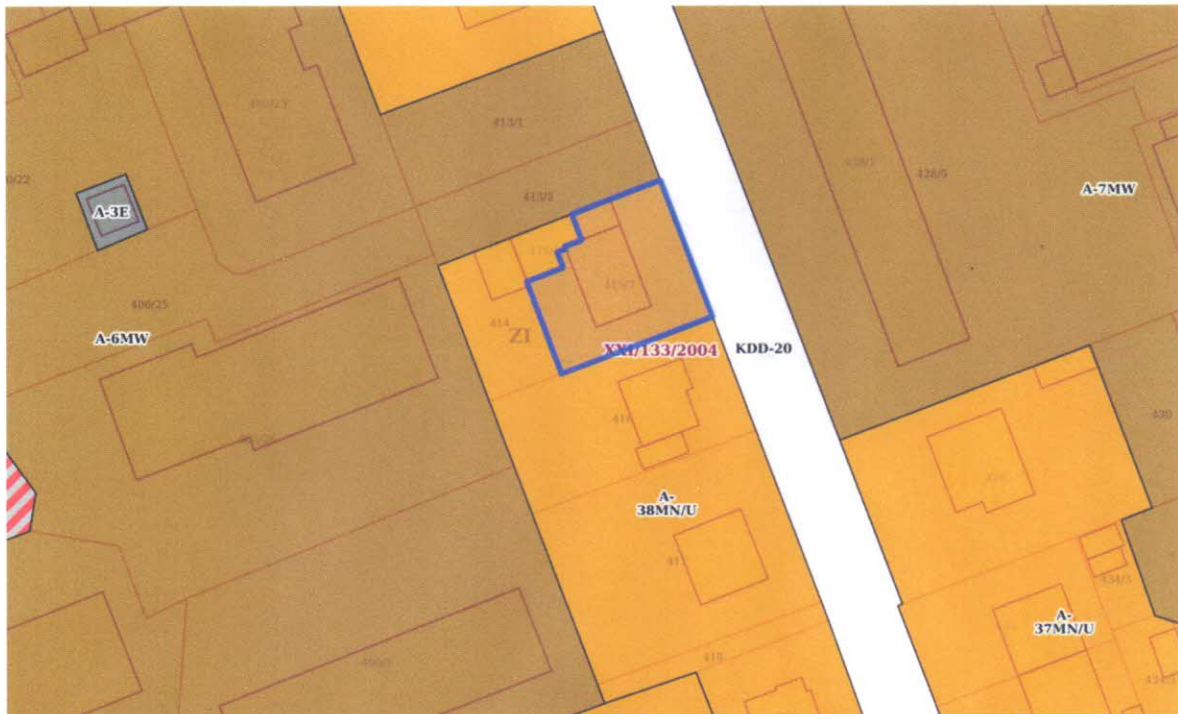
Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze, na którym położony jest przedmiot wyceny obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wąbrzeźna.

Zgodnie z treścią planu działka ewidencyjna nr **415/2** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **A-38M N/U**, dla którego ustalenia brzmią :

§ 32. Obowiązujące ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **A-37 MN/U** o powierzchni 0,25 ha, **A-38 MN/U** o powierzchni 0,48 ha, **A-39 MN/U** o powierzchni 1,06 ha, to :

- 1) funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe;



2.3 Opis nieruchomości gruntowej

Lokalizacja i sąsiedztwo

Nieruchomość gruntowa zabudowana, będąca przedmiotem wyceny, zlokalizowana jest w Wąbrzeźnie przy ul. Spokojnej 11. Odległość do centrum miasta wynosi ok. 700 m, odległość do szkoły podstawowej wynosi ok. 170 m, do przychodni zdrowia ok. 850 m, natomiast najbliższy dyskont spożywczy (Biedronka) oddalony jest od nieruchomości o ok. 250 m. Lokalizację określam jako bardzo dobrą.

W sąsiedztwie przedmiotu wyceny występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna. W pobliżu brak terenów zielonych, występuje

architektura typowa dla osiedli mieszkaniowych położonych na terenach miejskich, miejsca postojowe oraz skwery zieleni. Sąsiedztwo określam jako dobre.



Opis działki

Działka ewidencyjna nr 415/2 posiadała kształt zbliżony w większości do prostokąta.

Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym oraz budynkiem niemieszkalnym (garażem).

Teren działki został ogrodzony z bramą wjazdową i furtką od strony wschodniej.

Powierzchnia : 0.0358 ha

Budynek mieszkalny

Według informacji uzyskanej od właściciela nieruchomości oraz treści aktu notarialnego budynek mieszkalny został wybudowany w 1950 roku.

Bryła budynku parterowa, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczona.

Konstrukcja murowana : materiał mieszany, w większości cegła, częściowo gazobeton, pomiędzy ścianami zewnętrznymi wypełnienie ze szlaku.

Strop nad piwnicą wykonany z cegły czerwonej osadzonej na legarach, strop nad parterem drewniany.

Dach dwuspadowy, kryty blachodachówką położoną ok. 2019 roku.

Elewacja ocieplona styropianem o różnej grubości, wykończona tynkiem szlachetnym typu baranek.

Stolarka okienna PCV. W kilku otworach okiennych zamontowane rolety zewnętrzne.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna płytowa z niewielkim szkleniem.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna w większości płytowa, częściowo szklona, w dobrym i dość dobrym stanie technicznym, a częściowo drewniana, szklona w dobrym stanie technicznym.

Posadzki : w wiatrołapie, przedpokoju, kuchni, łazience oraz w toalecie terakota w bardzo dobrym stanie technicznym, w salonie, jadalni, sypialni na parterze oraz w pokojach i korytarzu na poddaszu panele podłogowe w dobrym i dość dobrym stanie technicznym.

Ściany : w większości pomieszczeń na ścianach gładź, w kuchni, w pasie między szafkami oraz w łazience na poddaszu glazura w dobrym stanie technicznym, w łazience na parterze trawertyn w bardzo dobrym stanie technicznym.

Media : przyłącze energetyczne, gazowe i wodno - kanalizacyjne (z sieci miejskiej).

Budynek ogrzewany piecem gazowym.

Część pomieszczeń znajdująca się na poddaszu została zaadaptowana ze strychów i nie wystąpiono o zmianę sposobu ich użytkowania, dlatego powierzchnia tych pomieszczeń nie została ujęta w powierzchni użytkowej budynku. Pomieszczeniami pominiętymi w zestawieniu powierzchni użytkowej są : pokój ze skosami od strony północnej i południowej oraz toaleta.

Powierzchnia użytkowa budynku ustalona na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin nieruchomości wynosi **100,84 m²**.

Powierzchnia zabudowy przyjęta na podstawie wypisu z rejestru gruntów : **88 m²**.

W skład pomieszczeń wchodzi :

PARTER

- wiatrołap : 2,46 m²,
- korytarz : 7,48 m²,
- salon : 16,62 m²,
- jadalnia : 19,04 m²,
- kuchnia : 13,69 m²,
- spiżarnia : 6,08 m²,
- sypialnia : 8,10 m²,
- łazienka : 2,59 m²,

PODDASZE :

- korytarz : 5,79 m²,
- pokój : 5,97 m²,
- pokój : 13,02 m².

RAZEM : 100,84 m²

Budynek niemieszkalny

Według informacji z geoportalu oraz treści aktu notarialnego budynek niemieszkalny został wybudowany w 1950 roku.

Bryła jednokondygnacyjna, bez podpiwniczenia.

Dach jednospadowy, kryty blachodachówką.

Ściany zewnętrzne murowane.

Otwory okienne wypełnione luksferami.

Brama wjazdowa segmentowa.

Powierzchnia zabudowy przyjęta na podstawie wypisu z rejestru gruntów : 20 m².

Stan techniczny budynku mieszkalnego określám jako dobry, wymagający częściowych nakładów na modernizację, głównie odnowienia warstwy wykończeniowej elewacji, wymiany paneli podłogowych w sypialni na parterze, jak również opcjonalnie wymiany stolarki drzwiowej na poddaszu.

Stan techniczny budynków został oceniony podczas oględzin.

3. OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

3.1 Rodzaj określonej wartości

W operacji szacunkowej określono wartość rynkową przedmiotu wyceny, którą 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.

3.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z artykułem 154 (ust. 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.): „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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z powyższym, określenia wartości przedmiotu wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metoda porównywania parami**. Według ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832) „Przy zastosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”.

„Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównania wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach”.

4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono :

1. Rynek lokalny, jako rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
2. Obszar rynku : obszar Wąbrzeźna stanowiący w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości,
3. Okres badania cen : maj 2024 – marzec 2026 r.

Obszar ten, w rozumieniu zasad wyceny stanowi lokalny rynek nieruchomości. Rynek ten charakteryzuje się stosunkowo małą ilością zawieranych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, podobnych do przedmiotu wyceny. W okresie 24 miesięcy poprzedzających sporządzenie niniejszej wyceny odnotowano zaledwie 6 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym wybudowanym co najmniej kilkadziesiąt lat temu.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano zmiany podaży i popytu. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem w stanie technicznym zbliżonym do przedmiotu wyceny, utrzymuje się w analizowanym rejonie na dość niskim poziomie, co jest spowodowane najczęściej nieproporcjonalnie wysoką ceną sprzedaży w stosunku do wieku budynków i przestarzałej technologii wykonania. Inwestycje dotyczące zakupu podobnych nieruchomości do przedmiotowej są częstsze, jeżeli lokalizacja takiej nieruchomości jest dość korzystana, a odległość od większości punktów użyteczności publicznej (m.in. przychodni zdrowia, szkoły podstawowej, placówki banku, poczty, urzędu gminy itp.) jest stosunkowo niewielka i nie przekracza 1 – 1,5 km. Największe zainteresowanie dotyczy natomiast budynków mieszkalnych niewymagających ponoszenia większych nakładów finansowych na remont i modernizację.

W wyniku analizy lokalnego rynku oraz analizy transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych ustalono, że ceny nieruchomości na tym terenie zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych : lokalizacji, sąsiedztwa oraz powierzchni gruntu.

Przy analizie lokalnego rynku nieruchomości podobnych nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w szczególnych warunkach (np. darowizna, zamiana, sprzedaż bezprzetargowa).

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

5.1 Założenia do wyceny

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych na podstawie transakcji zawartych w okresie od maja 2024 do listopada 2025 roku (Załącznik 1),
- określono cechy rynkowe i ich wagi wpływające na wartość rynkową nieruchomości gruntowych,
- wybrano trzy nieruchomości gruntowe zabudowane i dokonano charakterystyki tych nieruchomości,
- określono różnice (poprawki kwotowe) w wartości pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami przyjętymi do porównania,
- określono wartość nieruchomości gruntowej jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych poprzez porównanie w poszczególnych parach porównawczych.

5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte do analizy rynku lokalnego cechy rynkowe i ich skalę ocen przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela 2

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Bardzo dobra dostępność do większości punktów użyteczności publicznej (przychodni zdrowia, szkoły, placówki banku, poczty itp.) oraz punktów handlowo – usługowych (poniżej 1000 m).
		Dobra	Dobra dostępność do większości punktów użyteczności publicznej (przychodni zdrowia, szkoły, placówki banku, poczty itp.) oraz punktów handlowo – usługowych (od ok. 1000 do 1500 m),
		Przeciętna	Dostępność do większości punktów użyteczności publicznej (przychodni zdrowia, szkoły, placówki banku, poczty itp.) oraz punktów handlowo – usługowych ograniczona za względu na dużą odległość (powyżej 1500 m).
2.	Powierzchnia gruntu	Średnia	Powyżej 700 m ²
		Mała	Poniżej 700 m ²
3.	Rodzaj zabudowy	Preferowana	Wolnostojąca
		Przeciętna	Bliźniacza
4.	Wiek budynku	Korzystny	Budynek wybudowanych w latach 60-70 XX w.
		Przeciętny	Budynek wybudowany w latach 40-50 XX w.



5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

Do obliczenia trendu czasowego należy wybrać transakcje różniące się datą sprzedaży, przy takich samych pozostałych cechach.

W zestawieniu nieruchomości przyjętych do porównania (Załącznik nr 1) wybrano co prawda jedną parę nieruchomości (4 i 6), różniących się datą transakcji, przy takich samych pozostałych cechach, jednakże jest to zbyt mało, aby prawidłowo określić wzrost lub spadek cen z tytułu upływu czasu, dlatego przyjęto stabilizację cen w czasie.

5.4 Wysokość wag cech rynkowych

Wykorzystując skalę ocen cech rynkowych zawartą w tabeli 2 określono wagi tych cech przyjmując do porównania nieruchomości różniące się tylko jedną cechą.

Wysokość wag przedstawiono w tabeli 3, gdzie :

C_{max} – najwyższa cena transakcyjna 1m² nieruchomości gruntowej zabudowanej,

C_{min} – najniższa cena transakcyjna 1m² nieruchomości gruntowej zabudowanej,

ΔC – różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4375,00 \text{ zł/m}^2 - 2166,67 \text{ zł/m}^2 = 2208,33 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m ² nieruchomości gruntowej zabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m ²]	$\frac{(C_w - C_m)}{\Delta C} \times 100\%$
Lokalizacja	C ₂ = 3537,74 C ₃ = 4375,00	37,91 %
		≈ 40,00 %
Powierzchnia gruntu	C ₄ = 4200,00 C ₅ = 3921,57	12,61 %
	Średnia	≈ 15,00 %
	Razem	55,00 %
Rodzaj zabudowy *	Brak par nieruchomości różniących się tylko cechą „rodzaj zabudowy” przy takich samych pozostałych cechach	(100% - 55%) / 2 = 22,50 %
Wiek budynku	Brak par nieruchomości różniących się tylko cechą „wiek budowy” przy takich samych pozostałych cechach	

* Co prawda nieruchomości 3 i 5 różnią się cechą „rodzaj zabudowy” przy takich samych pozostałych cechach, jednakże nieruchomość o słabszej cenie uzyskała wyższą cenę sprzedaży 1 m² od nieruchomości o lepszej cenie, co zaprzecza typowym tendencjom rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dlatego pominięto tę parę przy wyborze par nieruchomości różniących się cechą „rodzaj zabudowy”



Wysokość wag wynosi :

Tabela 4

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Lokalizacja	40%	883,33 zł
Powierzchnia gruntu	15%	331,25 zł
Rodzaj zabudowy	22,50%	496,87 zł
Wiek budynku	22,50%	496,87 zł
Razem :	100%	2208,32 zł

5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Tabela 5

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	04.02.2025 r.	07.08.2025 r.	27.11.2025 r.
Adres	Wąbrzeźno ul. Żurawia	Wąbrzeźno ul. Wodna	Wąbrzeźno ul. Kanarkowa
Pow. użytkowa budynku	75 m ²	102 m ²	110 m ²
Pow. gruntu	838 m ²	400 m ²	721 m ²
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Rodzaj zabudowy	wolnostojący	wolnostojący	wolnostojący
Wiek budynku	1960	1960	lata 70-te

Tabela 6

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
2.	Pow. gruntu	mała	średnia	mała	średnia
3.	Rodzaj zabudowy	preferowana	preferowana	preferowana	preferowana
4.	Wiek budynku	przeciętny	korzystny	korzystny	korzystny



5.6 Określenie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej

Tabela 7 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość nieruchomości gruntowej i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 7

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Lokalizacja	40	883,33	-	-	-
2.	Pow. gruntu	15	331,25	- 331,25	-	- 331,25
3.	Rodzaj zabudowy	22,50	496,87	-	-	-
4.	Wiek budynku	22,50	496,87	- 496,87	- 496,87	- 496,87
Razem		100	2208,32	- 828,12	- 496,87	- 828,12
Cena transakcyjna				4200,00	3921,57	4090,91
Cena skorygowana o poprawki kwotowe				3371,88	3424,70	3262,79

Wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{\text{sr}} = W_{1\text{m}^2} = (3371,88 \text{ zł/m}^2 + 3424,70 \text{ zł/m}^2 + 3262,79 \text{ zł/m}^2) / 3 = 3353,12 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej obliczono na podstawie następującego wzoru :

$$WR = W_{1\text{m}^2} \times P_u \times U$$

gdzie :

WR – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej,

$W_{1\text{m}^2}$ - wartość rynkowa 1m² nieruchomości gruntowej zabudowanej,

P_u – powierzchnia użytkowa budynku stanowiącego część składową wycenianej nieruchomości gruntowej w m²,

U – wielkość udziału w nieruchomości

$$WR = 3353,12 \text{ zł/m}^2 \times 100,84 \text{ m}^2 \times 1/2 = 169.064,31 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi : **169.064 zł**



6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 415/2 położonej w Wąbrzeźnie przy ul. Spokojniejszej 11, w poziomie cen z marca 2026 roku wynosi :

169.064 zł

słownie : sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćdziesiąt cztery złote

6.1 Analiza wyników

Analizując transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, uwzględniając przede wszystkim lokalizację, powierzchnię gruntu, rodzaj zabudowy oraz wiek budowy budynku mieszkalnego, otrzymany wynik można uznać za prawdopodobny.

Wartość 1m² wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym sprzedaży prawa własności do nieruchomości podobnych.

Otrzymana wartość mieści się w przedziale cenowym (Cmin ; Cmax), poniżej ceny średniej, co pozwala sądzić, że została określona prawidłowo.

7. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przepisy prawa oraz Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy uwzględnia stan prawny nieruchomości wynikający z treści wpisów do elektronicznej księgi wieczystej.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celu innego niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy jest ważny dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy, pod warunkiem, że nie nastąpiły znaczące zmiany mające wpływ na jego treść.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez jego autora.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub we fragmentach również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przeprowadzone oględziny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Czynności podjęte w ramach przeprowadzenia oględzin nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Określona wartość nie zawiera podatku VAT.



8. ZAŁĄCZNIKI

1. Tabela 1
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Protokół badania księgi wieczystej nr TO1W/00001950/3.
4. Mapa ewidencyjna.
5. Dokumentacja fotograficzna.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat składa się z 18 ponumerowanych stron i został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egzemplarz został przekazany Zleceniodawcy.

Toruń dnia 20 marca 2026 r.

Autor operatu: Iwona Małkiewicz



Załącznik nr 1

Lp.	Data	Adres	Pow. użytkowa budynku/ów	Pow. gruntu	Cena zł/m ² pow. użytkowej	Cena transakcyjna	Lokalizacja	Rok budowy	Opis zabudowań
1	29.05.2024	Wąbrzeźno ul. Osiedle Robotnicze	90	838	Cmin = 2166,67	195.000	dobra	1944	wolnostojący
2	24.06.2024	Wąbrzeźno ul. Jasna	106	243	3537,74	375.000	przeciętna	1979	bliźniak
3	16.07.2024	Wąbrzeźno ul. Łabędzia	96	367	Cmax = 4375,00	420.000	bardzo dobra	1967	bliźniak
4	04.02.2025	Wąbrzeźno ul. Żurawia	75	838	4200,00	315.000	bardzo dobra	1960	wolnostojący
5	07.08.2025	Wąbrzeźno ul. Wodna	102	400	3921,57	400.000	bardzo dobra	1960	wolnostojący
6	27.11.2025	Wąbrzeźno ul. Kanarkowa	110	721	4090,91	450.000	bardzo dobra	lata 70-te	wolnostojący
Cena średnia zł/m ²					3715,32				

W zbiorze danych pominięto numery danych i dane osobowe ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych z 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1781).

Sporządziła: Iwona Malkiewicz



STAROSTA WĄBRZESKI

Województwo : kujawsko-pomorskie

Powiat : wąbrzeski

Jednostka ewidencyjna : 041701_1 WĄBRZEŻNO

Obręb : 0002 0002

Nr kancelaryjny : GG.6621.1.202.2026

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 25.02.2026

Jednostka rejestrowa : G.318

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JERZY ZYGMUNT SZABLEWSKI Rodzice: ZYGMUNT, WŁADYSŁAWA Pesel: 60042213457 SPOKOJNA 11; 87-200 WĄBRZEŻNO; JOLANTA MAŁGORZATA SZABLEWSKA Rodzice: STEFAN, JADWIGA Pesel: 60090409741 SPOKOJNA 11; 87-200 WĄBRZEŻNO;	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
415/2	WĄBRZEŻNO; SPOKOJNA 11	tereny mieszkaniowe	B	0,0358	0,0358	TO1W/00001950/3

Id działki: 041701_1.0002.415/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0002.661_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2/1

Pow zabud. [m2]: 88

Adres budynku: WĄBRZEŻNO; SPOKOJNA 11

Ident. działek: 041701_1.0002.415/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 041701_1.0002.662_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki transportu i łączności

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m2]: 20

Adres budynku: WĄBRZEŻNO; SPOKOJNA 11

Ident. działek: 041701_1.0002.415/2

Razem powierzchnia działek :

0,0358 ha

Słownie : trzysta pięćdziesiąt osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 25.02.2026

Sporządził : Justyna Banaszek

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

25.02.2026
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
Zup. Starosty
Gminy i Miasta Gostyni
Gruntemi, Geodazji i Kartografii
Tomasz Saigniejew

Załącznik nr 3**Księga Wieczysta Nr TO1W/00001950/3**

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Wąbrzeźnie przy ul. Wolności 19

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : wąbrzeski gmina : Wąbrzeźno M. miejscowość : Wąbrzeźno
Działka ewidencyjna	
- nr działki	415/2
- obręb ewidencyjny	0002
- ulica	Spokojna nr 11
- sposób korzystania	B – tereny mieszkaniowe
Obszar	0,0358 ha
DZIAŁ I - SP : SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1	Jarzy Zygmunt Szablewski (Zygmunt Władysława)
Wspólność ustawowa	PESEL 60042213457
majątkowa małżeńska	Jolanta Małgorzata Szablewska (Stefan Jadwiga)
	PESEL 60090409741
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
brak wpisu	
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
<u>Hipoteka umowna zwykła</u> na kwotę 137.000,00 zł (słownie : sto trzydzieści siedem tysięcy)	
- inne informacje : hipoteka zwykła na zabezpieczenie wierzytelności kapitałowej	
- wierzyciel hipoteczny : Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Wąbrzeźnie	
<u>Hipoteka umowna kaucyjna</u> na kwotę 30.140,00 zł (słownie : trzydzieści tysięcy sto czterdzieści)	
- inne informacje : hipoteka zwykła na zabezpieczenie wierzytelności odsetkowej.	
- wierzyciel hipoteczny : Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Wąbrzeźnie	
<u>Hipoteka przymusowa kaucyjna</u> na kwotę 1747,02 zł (słownie : jeden tysiąc siedemset czterdzieści siedem 02/100)	
- zaległe składki na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 11/2008-12/2009 w kwocie 1.693,02 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 54,00 zł naliczanymi do dnia zapłaty łącznie	
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu, siedziba : Warszawa, REGON 00001775600507	
<u>Hipoteka przymusowa kaucyjna</u> na kwotę 2073,70 zł (słownie : dwa tysiące siedemdziesiąt trzy złote 70/100)	



- zaległe składki na ubezpieczenie zdrowotne za okres 10/2008-12/2009 w kwocie 2.055,70 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 18,00 zł naliczanymi do dnia zapłaty łącznie
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu, siedziba : Warszawa, REGON 00001775600507

Hipoteka przymusowa kaucyjna na kwotę 8828,87 zł (słownie : osiem tysięcy osiemset dwadzieścia osiem 87/100)

- zaległe składki na ubezpieczenie społeczne za okres 9/2008-12/2009 w kwocie 8.473,87 zł wraz z odsetkami za zwłokę w kwocie 355,00 zł naliczanymi do dnia zapłaty łącznie,
- wierzyciel hipoteczny : Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Toruniu Inspektorat w Grudziądzu, siedziba : Warszawa, REGON 00001775600507



Mapa ewidencyjna
Skala 1:500

Województwo: kujawsko-pomorskie

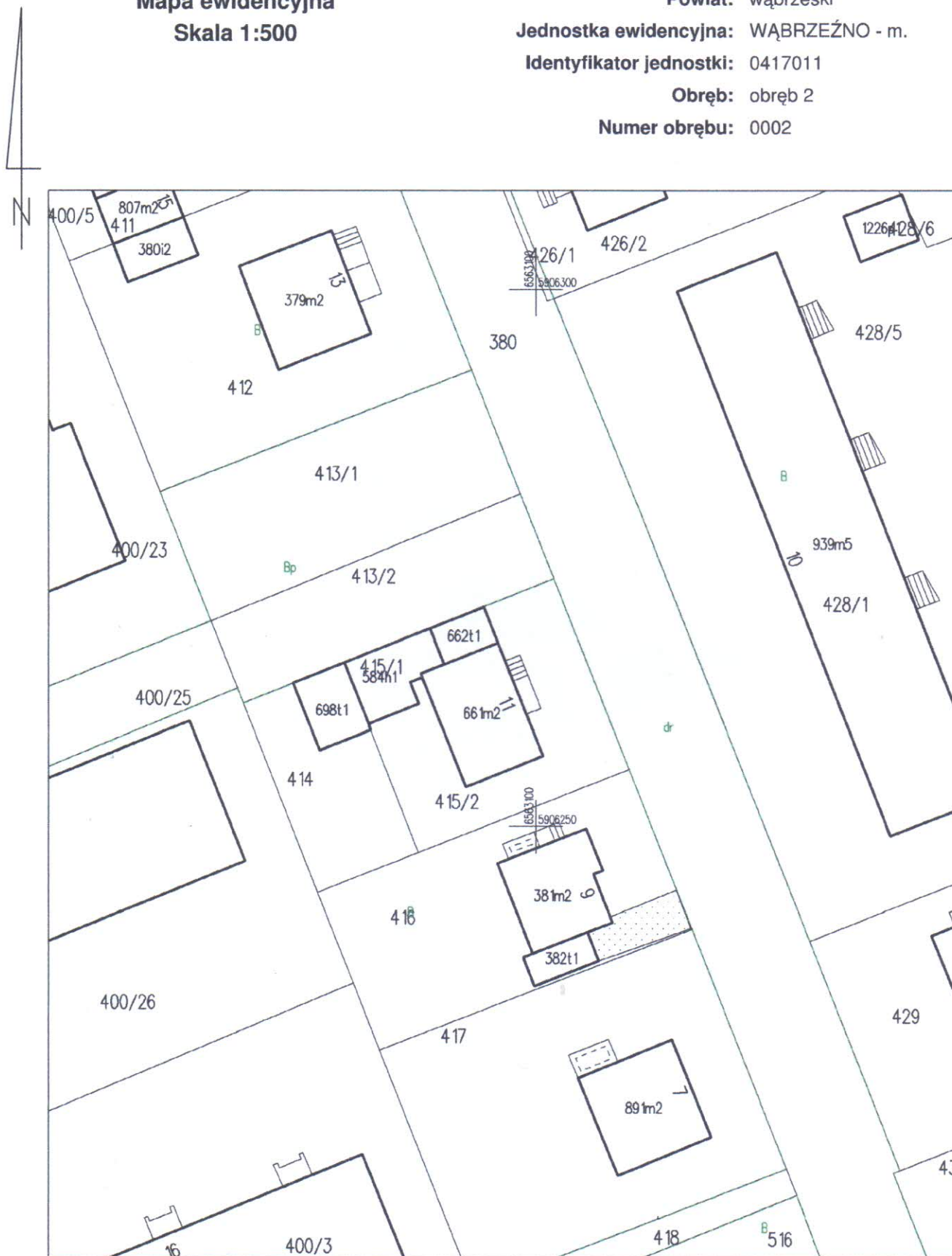
Powiat: wąbrzeski

Jednostka ewidencyjna: WĄBRZEŻNO - m.

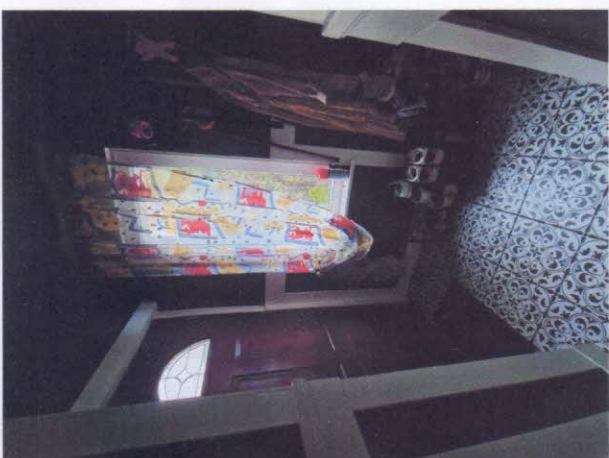
Identyfikator jednostki: 0417011

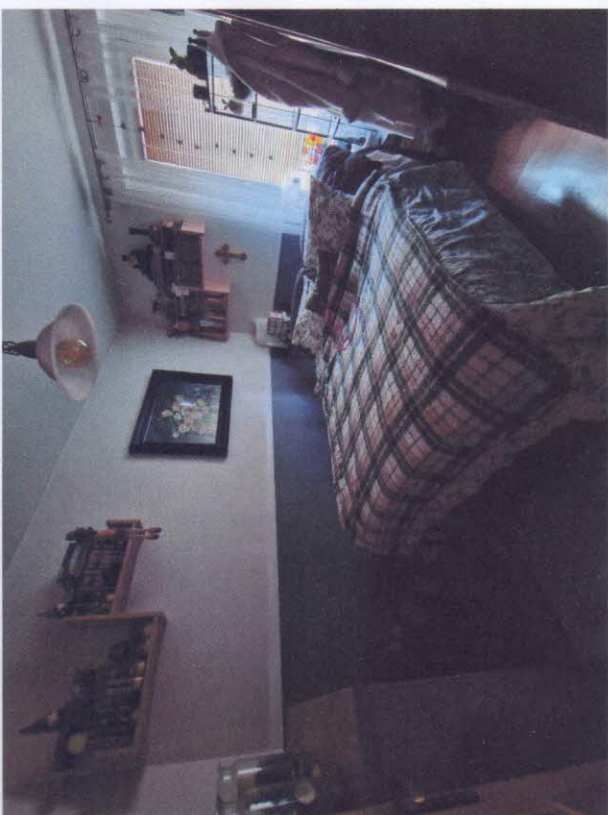
Obręb: obręb 2

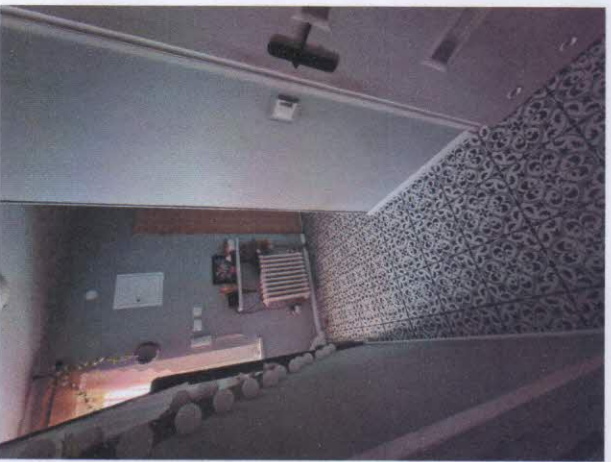
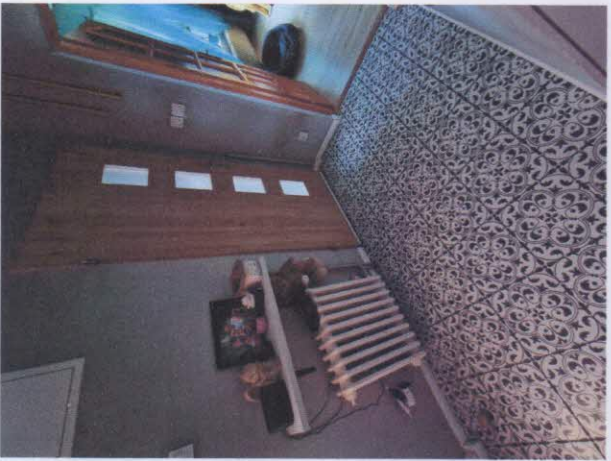
Numer obrębu: 0002

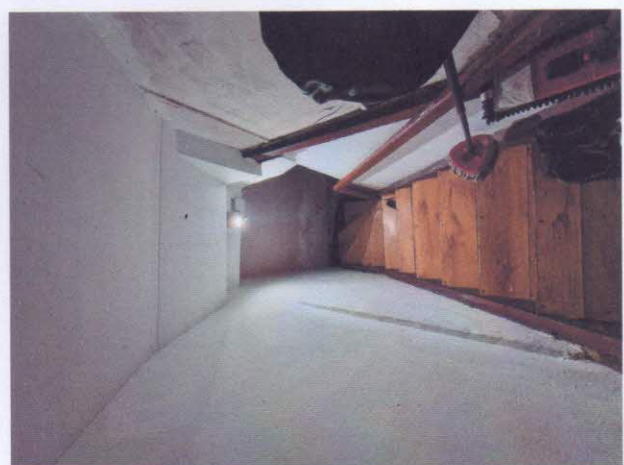
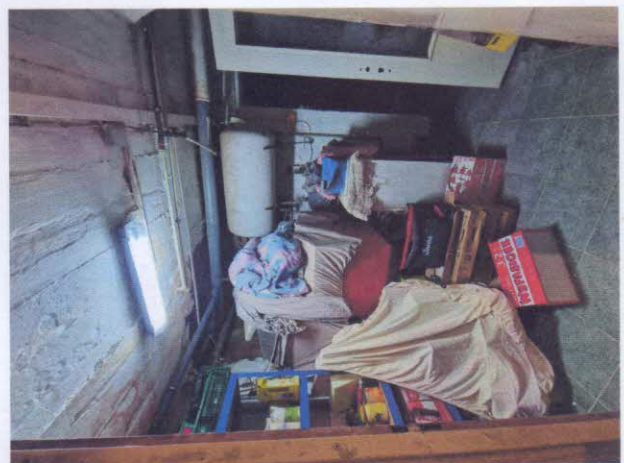
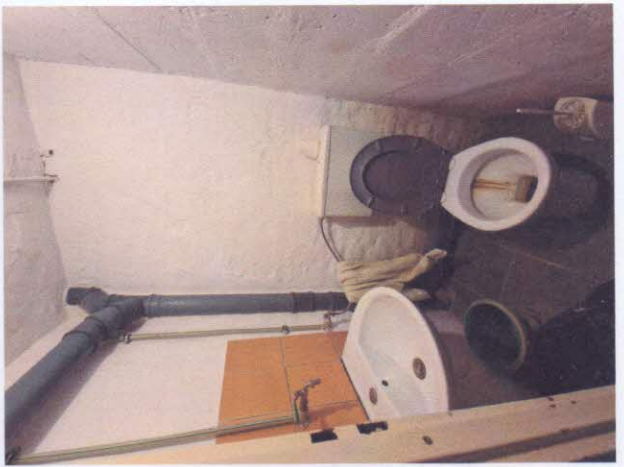


DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA









POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1029129988



1 Okres ubezpieczenia: od 19.03.2026 r. do 18.03.2027 r.

2 Ubezpieczający: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ

Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GRĘBOCIN
E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL

Telefon: +48607392305

REGON: 340579815

3 Ubezpieczony: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ

Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GRĘBOCIN
E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL

Telefon: +48607392305

REGON: 340579815

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
50 000 EUR	50 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 202,24 PLN
Składka została opłacona w całości.

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.

Oświadczenia

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- ☒ * 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).
- ☒ * 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).
- ☒ * 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.
- ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.
- Zapoznałem/am się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych.
- ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych

kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym 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 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU 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. Chmielna 69, 00-801 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.

DSP/P/POF/1029129988/7459/55fd38b2-fa92-494a-814a-5e4c963ec25a

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_01/20260318.1142/proddpui11-378069494.4/FILE/eddbae6ce-ab43-4151-a4f1-8293c9d291b7

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie:
 - w postaci papierowej – osobiście 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 nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej, albo
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl, albo wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
 - ustnie – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801 102 102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1.
- PZU SA 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.
- 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:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie udzielona klientowi, który je złożył:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna:
 - w postaci elektronicznej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci elektronicznej, chyba że klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci papierowej,
 - w postaci papierowej – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta na piśmie w postaci papierowej, chyba że klient wniósł o udzielenie odpowiedzi na piśmie w postaci elektronicznej,
 - w postaci papierowej albo elektronicznej, zgodnie z wnioskiem klienta – w przypadku gdy reklamacja została złożona przez klienta ustnie;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1 lit. a, odpowiedź jest udzielana:
 - 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;

- na adres klienta do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych – w przypadku gdy reklamacja została wysłana przez klienta na adres do doręczeń elektronicznych.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego, o Rzeczniku Finansowym i o Funduszu Edukacji Finansowej oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- 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.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- 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.
- 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.

Data zawarcia umowy: 18.03.2026 r.

Oświadczenie ubezpieczającego: 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/sklonna zapłacić.

E. Szyttenholm

Edyta Szyttenholm

Dyrektor Centrum Obsługi Posprzedażowej



PODPIS ZAUFANY

IWONA
MAŁKIEWICZ

18.03.2026 13:45:45 GMT+1

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



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