



# OPERAT SZACUNKOWY

Nr zlecenia		1/25/07/07/02	
Rodzaj zabudowy		jednorodzinna wolnostojąca	
Prawa do nieruchomości		własność	
Adres		Miejscowość	Gmina
ul. Długa 5		Dęblin	Dęblin
Obręb	Nr działki	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Nr kw.
0002	396/2	762	LU1Y/00002629/0
Pow. u. bud. mieszk. [m <sup>2</sup> ]	Stan techniczny budynku	Inne istotne naniesienia	
126,67	Dobry	budynek gospodarczy	

**Wartość rynkowa** udziału 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 396/2 z obrębem 0002 przy ul. Długiej 5 w Dęblinie o powierzchni 762 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym o powierzchni użytkowej wynoszącej 126,67 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym, wa stanu i cen aktualnych na dzień wyceny.

**40 330 zł**

słownie: czterdzieści tysięcy trzysta trzydzieści złotych

**Wartość likwidacyjna** udziału 1/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 396/2 z obrębem 0002 przy ul. Długiej 5 w Dęblinie o powierzchni 762 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym o powierzchni użytkowej wynoszącej 126,67 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym, wa stanu i cen aktualnych na dzień wyceny.

**30 248 zł**

słownie: trzydzieści tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych



*[Signature]*

Dr hab. inż. Andrzej Zalewski

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3528

Warszawa, 23 stycznia 2026 r.



## SPIS TREŚCI

<b>1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY</b> .....	<b>3</b>
1.1. Zamawiający .....	3
1.2. Podstawa formalna.....	3
1.3. Cel wyceny .....	3
1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego.....	3
1.5. Źródła danych merytorycznych .....	3
1.6. Daty istotne w procesie wyceny .....	4
<b>2. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN</b> .....	<b>4</b>
2.1. Stan techniczno-użytkowy .....	4
2.2. Stan prawny nieruchomości i zabudowań. Przeznaczenie nieruchomości.....	9
<b>3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI</b> .....	<b>13</b>
<b>4. METODYKA WYCENY</b> .....	<b>14</b>
4.1. Metodyka wyceny wartości rynkowej nieruchomości .....	14
4.2. Metodyka wyceny wartości likwidacyjnej .....	15
<b>5. ANALIZA RYNKU</b> .....	<b>16</b>
<b>6. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	<b>19</b>
6.1. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości .....	19
6.2. Oszacowanie wartości likwidacyjnej udziału .....	19
<b>7. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY</b> .....	<b>20</b>
<b>8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....	<b>21</b>
<b>9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW</b> .....	<b>22</b>



## 1. PODSTAWY SPORZĄDZENIA WYCENY

### 1.1. Zamawiający

Paweł Lewandowski – syndyk masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Ewy Kasprzak, Kancelaria Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Paweł Lewandowski.

### 1.2. Podstawa formalna

Niniejszy operat został sporządzony na podstawie umowy o dzieło zawartej między Zamawiającymi, a Wyceny i Ekspertyzy – Instytut Rynku Nieruchomości i Przedsiębiorstw Sp. z o.o.

### 1.3. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej oraz likwidacyjnej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, według stanu i cen aktualnych na dzień wyceny w celu zabezpieczenia postępowania upadłościowego.

### 1.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (*tekst jednolity: Dz. U. 2024 poz. 1061 z późn. zm.*).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145*).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (*tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 1832*).

### 1.5. Źródła danych merytorycznych

1. Badanie treści księgi wieczystej nr LU1Y/00002629/0 dostępnej na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/> /Załącznik nr 3/.
2. Oględziny przedmiotu wyceny.
3. Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
4. Informacje uzyskane z publikacji w czasopiśmie fachowych, agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i Internecie.
5. Dane transakcyjne udostępnione przez Starostwo Powiatu Ryckiego.



**1.6. Daty istotne w procesie wyceny**

Data sporządzenia operatu szacunkowego	23 stycznia 2026 r.
Data, na którą przyjęto stan nieruchomości	na dzień wyceny
Data, na którą określono wartość nieruchomości	23 stycznia 2026 r.
Data oględzin nieruchomości	7 stycznia 2026 r.

**2. PRZEDMIOT WYCENY I JEGO STAN**

Nr zlecenia		I/25/07/07/02	
Rodzaj zabudowy		jednorodzinna wolnostojąca	
Prawa do nieruchomości		własność	
Adres		Miejscowość	Gmina/Dzielnica
ul. Długa 5		Dęblin	Dęblin
Obręb	Nr działki	Pow. nieruch. [m <sup>2</sup> ]	Nr kw.
0002	396/2	762	LU1Y/00002629/0
P.u. bud. mieszk. [m <sup>2</sup> ]	Inne istotne naniesienia	Stan techniczny budynku	Koszt planowanego remontu [zł]
126,67	budynek gospodarczy	dobry	nie dotyczy


**2.1. Stan techniczno-użytkowy****2.1.1. Grunt**

Lp.	Cecha	Charakterystyka działki
1.	Powierzchnia	762 m <sup>2</sup>
2.	Kształt, cechy geometryczne	Działka w kształcie prostopadłościanu o max. wymiarach 35 x 24 m.
3.	Ukształtowanie powierzchni	Ukształtowanie terenu w przybliżeniu płaskie.
4.	Media	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektryczność;</li> <li>• Sieć gazowa;</li> <li>• Wodociąg;</li> <li>• Kanalizacja do szamba;</li> <li>• Telekomunikacyjna.</li> </ul>
5.	Lokalizacja	Działka zlokalizowana jest w południowej części Dęblina, na terenie dzielnicy Masów, przy ul. Długiej 5. Nieruchomość oddalona o ok. 3 km od drogi krajowej nr 48, tj. ul. Warszawskiej oraz drogi wojewódzkiej nr 801 tj. Podchorążych, które stanowią główne arterie komunikacyjne rejonu.



Lp.	Cecha	Charakterystyka działki
6.	Otoczenie bezpośrednie (sąsiedztwo)	W najbliższym otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami. W odległości ok. 200 m na zachód są zlokalizowane liczne tereny zielone. W tej samej odległości w przeciwnym, wschodnim kierunku znajdują się tereny zagospodarowane pod Lotnisko Dęblin. W odległości ok. 1 km na południowy zachód od przedmiotu wyceny znajduje się brzeg rzeki Wieprz.
7.	Otoczenie dalsze	W dalszym otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, mieszkaniowa jednorodzinna z usługami oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na północ oraz wschód od wycenianej nieruchomości przeważają tereny Lotniska Dęblin. Na zachód od przedmiotu wyceny dominują tereny zielone oraz dalej tereny zabudowy mieszkaniowej z zielenią.
8.	Zalesienia, zadrzewienia	Działka punktowo zadrzewiona pojedynczymi drzewami, zakrzewiona wzdłuż ogrodzenia po stronie południowej.
9.	Uciążliwości	Nie stwierdzono.
10.	Położenie względem instytucji użyteczności publicznej	Urząd Miasta Dęblin, zlokalizowany przy ul. Rynek 12, jest oddalony od przedmiotu wyceny o ok. 2,5 km. W odległości ok. 1 km usytuowana jest placówka Poczty Polskiej. W odległości ok. 1 km w linii prostej znajduje się Miejskie Przedszkole nr 4 im. Jana Pawła II, a w odległości 650 m w linii prostej Szkoła podstawowa nr 4 w Dęblinie im. Bohaterów Lotnictwa Polskiego. W odległości ok. 1,7 km w linii prostej od przedmiotu wyceny znajduje się Ogólnokształcące Liceum Lotnicze. Około 1,5 km na północ od nieruchomości mieści się Lotnicza Akademia Wojskowa.
11.	Dojazd do nieruchomości	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej – ul. Długiej.
12.	Komunikacja publiczna	Najbliższy przystanek miejskiej komunikacji autobusowej „Krasickiego - pętla” oddalony jest od



Lp.	Cecha	Charakterystyka działki
		przedmiotu wyceny o ok. 100 m i obsługuje linię dzielną nr 31.
13.	Ogrodzenie	Od frontu metalowa brama wraz z furtką. Ogrodzenie murowane z metalowymi kutymi przęsłami. Od strony północnej ogrodzenie metalowe starego typu.
14.	Zabudowania i urządzenia	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący oraz wolnostojący budynek gospodarczy.
15.	Inne istotne naniesienia	Brak.
16.	Zagospodarowanie, utrzymanie terenu	Teren posesji estetycznie zagospodarowany, wjazd utwardzony kostką brukową. Wzdłuż ogrodzenia punktowo drzewa liściaste i owocowe. W przedniej części ogrodu widoczne drzewa iglaste i krzewy ozdobne.
		

### 2.1.2. Budynek mieszkalny

Lp.	Właściwość	Charakterystyka
<b>1.</b>	<b>Charakterystyka budynku</b>	
1.1.	Rodzaj zabudowy	jednorodzinna wolnostojąca
1.2.	Ch-ka ogólna budynku	<i>Kondygnacje naziemne: 1</i> <i>Podpiwniczenie: całkowite.</i> <i>Technologia wykonania: tradycyjna, murowana.</i> <i>Dach: wielospadowy, o konstrukcji drewnianej, kryty blachą. Na dachu panele fotowoltaiczne.</i> <i>Garaż: murowany.</i>
1.3.	Rok (lata) budowy	Budynek z lat 70-80 tych XX w.



Lp.	Właściwość	Charakterystyka
1.4.	Parametry techniczne: powierzchnia użytkowa powierzchnia zabudowy	126,67 m <sup>2</sup> 160,00 m <sup>2</sup>
1.5.	Program użytkowy	Parter: <ul style="list-style-type: none"> <li>• wiatrołap – 9,21 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pokój – 8,70 m<sup>2</sup>,</li> <li>• korytarz – 10,86 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pokój – 8,92 m<sup>2</sup>,</li> <li>• kuchnia – 12,13 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pokój – 8,79 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pokój – 19,22 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pokój – 39,94 m<sup>2</sup>,</li> <li>• łazienka z WC – 4,24 m<sup>2</sup>,</li> <li>• łazienka z WC – 4,66 m<sup>2</sup>,</li> </ul>
1.6.	Wyposażenie budynku w instalacje	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektryczna – z sieci miejskiej;</li> <li>• Wodociągowa – z sieci miejskiej;</li> <li>• Kanalizacyjna do szamba;</li> <li>• Gazowa – z sieci miejskiej;</li> <li>• Grzewcza – c.o. z pieca na paliwo stałe, c.w. z termy gazowej;</li> <li>• Telewizyjna, Internet.</li> </ul>
2.	<b>Opis stanu budynku na dzień wyceny</b>	
2.1.	Stan techniczny konstrukcji budynku	Średni.
2.2.	Opis zaawansowania prac budowlanych	Budynek całkowicie wykończony.
2.3.	Stan i standard wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego	Standard podstawowy.
2.4.	Opis stanu budynku	<p><i>Podłogi:</i> w salonie, pokojach i kuchni parkiet drewniany, w łazienkach terakota, w przedsiionku lastryko, w piwnicy podłoga wyłożona lastryko i terakota;</p> <p><i>Tynki, roboty malarskie i oblicowania:</i> tynki cementowo-wapienne, w łazienkach i kuchni glazura;</p> <p><i>Drzwi wewnętrzne i zewnętrzne:</i> starego typu;</p>



Lp.	Właściwość	Charakterystyka
		<p><i>Stolarka okienna:</i> PCV – wymienione na nowe, stan dobry;</p> <p><i>Wykończenie i wyposażenie kuchni:</i> meble z osprzętem w stałej zabudowie – standard podstawowy, stan techniczny dobry;</p> <p><i>Wykończenie i wyposażenie łazienki(ek):</i> kabina prysznicowa przeszklona, umywalka ceramiczna stojąca z szafką, muszla stojąca oraz szafka wolnostojąca; w drugiej łazience – umywalka stojąca z szafką, wanna zabudowana;</p> <p><i>Inne elementy wykończenia i wyposażenia:</i> grzejniki płytowe aluminiowe.</p>
3.	<p><b>Skala ocen standardu wykończenia lokalu</b></p>	<p>Niski – elementy wykończenia są stare i istotnie zużyte.</p> <p>Podstawowy – elementy wykończenia są nowe lub mało zużyte, ale wykonane z najtańszych materiałów.</p> <p>Podwyższony – jak podstawowy, ale część elementów jest wykonana z droższych niż podstawowo materiałów.</p> <p>Wysoki – wszystkie elementy wykończenia są wykonane z materiałów w wysokim standardzie.</p> <p>Luksusowy – wykończenie i wyposażenie z materiałów luksusowych (modni producenci i linie produktów, wysokiej jakości materiały, ale nie zawsze najwyższa półka /najdroższe serie).</p> <p>Ultraluksusowy – wyłącznie elementy z najwyższej półki (modne linie produktów, ciekawa aranżacja, drogie materiały – drewno egzotyczne, kamień naturalny, instalacje inteligentne).</p>
4.	<p><b>Skala ocen stanu technicznego</b></p>	<p>Dla konstrukcji budynku:</p> <p>zły – elementy konstrukcji są istotnie odkształcone lub uszkodzone;</p> <p>średni – obiekt jest silnie zużyty, niemniej odkształcenia i uszkodzenia elementów konstrukcji nie są znaczne;</p> <p>dobry – obiekt o niewielkim stopniu zużycia – brak odkształceń elementów nośnych, typowy budynek kilkunastoletni;</p> <p>b. dobry – jak dobry, ale dla budynków maks. kilkuletnich.</p> <p>Dla wykończenia i wyposażenia:</p> <p>zły – wszystkie elementy wykończenia i instalacje nadają się do wymiany;</p> <p>średni – elementy wykończenia kilkunastoletnie, z silnymi oznakami zużycia;</p> <p>dobry – elementy wykończenia kilkuletnie, z widocznymi miejscami oznakami zużycia;</p>



Lp.	Właściwość	Charakterystyka
		b. dobry – elementy wykończenia nowe (do 2 lat), bez oznak zużycia.

## 2.2. Stan prawny nieruchomości i zabudowań. Przeznaczenie nieruchomości

Lp.	Cecha	Opis
<b>1.</b>	<b>Stan prawny nieruchomości</b>	
1.1.	Nr kw., sąd prowadzący kw.	LU1Y/00002629/0, IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rykach
1.1.1.	Obręb, nr działek	0002; 396/2
1.1.2.	Powierzchnia nieruchomości	762 m <sup>2</sup>
1.1.3.	Rodzaj prawa do nieruchomości	Własność.
1.1.4.	Właściciele	Stanisław Kasprzak w udziale 5/8, Ewa Kasprzak w udziale 1/8, Jacek Kasprzak w udziale 1/8 oraz Artur Kasprzak w udziale 1/8.
1.1.5.	Prawa związane z własnością	<b>Służebności gruntowe:</b> brak. <b>Inne prawa:</b> brak.
1.1.6.	Ciężary i ograniczenia	<b>Ograniczone prawa rzeczowe:</b> brak. <b>Roszczenia:</b> brak. <b>Ograniczenia:</b> Ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości Ewy Kasprzak jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy dla Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 7 stycznia 2021 r., sygn. Akt XIX GU 1118/20.
1.1.7.	Hipoteki	Hipoteka umowna zwykła na kwotę 14 zł, będąca pożyczką na budownictwo z 3% rocznie na rzecz PKO oddział w Rykach.
1.1.8.	Wzmianki w dziale I-O kw.	Brak.
1.1.9.	Wzmianki w dziale I-SP kw.	Brak
1.1.10.	Wzmianki w dziale II kw.	Brak.
1.1.11.	Wzmianki w dziale III kw.	Brak.
1.1.12.	Wzmianki w dziale IV kw.	Brak.
1.1.13.	Uwagi	Brak.



Lp.	Cecha	Opis
2.	<b>Stan administracyjnoprawny zabudowań</b>	
2.1.	Decyzja o warunkach zabudowy	Nie udostępniono.
2.2.	Pozwolenie budowlane	Nie udostępniono.
2.3.	Pozwolenie lub zgłoszenie budynku do użytkowania	Nie udostępniono.
2.4.	Konkluzja	W związku z wieloletnim istnieniem obiektu oraz brakiem informacji o wydanych zakazach użytkowania, nakazach rozbiórki lub innych decyzjach administracyjnych, przyjęto, że został on zrealizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3.	<b>Przeznaczenie nieruchomości</b>	
3.1.	Akt planistyczny określający przeznaczenie terenu	Uchwała Nr XXVII/168/2008 Rady Miasta Dęblin z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Masów II w Dęblinie
3.2.	Oznaczenie strefy w akcie planistycznym wskazanym powyżej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 MN</b> – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• <b>010 KD-D/10</b> – ulice układu obsługującego - dojazdowe</li> </ul>
3.3.	Zasadnicze ustalenia planistyczne	<p>Dla terenów o powierzchni ok. 670 m<sup>2</sup> oznaczonych symbolem <b>3 MN</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przeznaczenie: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,</li> <li>○ dopuszczalne - usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,</li> </ul> </li> <li>• warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 0,30,</li> <li>○ 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 28 %,</li> <li>○ 3) podane wyżej wskaźniki nie dotyczą działki nr ewid. 403,</li> <li>○ 4) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu</li> </ul> </li> </ul>



Lp.	Cecha	Opis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ na terenie istnieje możliwość realizacji nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejącej oraz przekształceń własnościowych i podziału na działki budowlane, zgodnie z zasadami przedstawionymi na rysunku planu,</li> <li>○ na wniosek inwestorów dopuszcza się również zabudowę w formie budynków szeregowych, pod warunkiem, że w granicach działek przeznaczonych pod taką zabudowę zostanie wydzielony wspólny dojazd do części ogrodowej (nie dotyczy to terenów posiadających dojazdy dwustronne z istniejących lub projektowanych ulic),</li> <li>○ podział terenów na działki budowlane odbywać się będzie na wniosek właścicieli,</li> <li>○ podział terenów na działki budowlane w poszczególnych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a oznaczony liniami przerywanymi wewnętrznego podziału ma charakter orientacyjny i postulowany,</li> <li>○ dopuszcza się:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ inne podziały niż na rysunku planu oznaczone liniami przerywanymi,</li> <li>▪ obowiązuje jednak zachowanie zasady zabudowy i kierunków podziałów wynikających z planu, utrzymanie parametrów ustanowionych dla działek (ust. 6. pkt 2 lit. f) oraz zachowanie przepisów dotyczących warunków technicznych zabudowy,</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



Lp.	Cecha	Opis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych, w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym, z wejściem i ekspozycją od strony ulicy lub w budynkach usytuowanych w głębi działki, z uwzględnieniem przepisów dotyczących warunków technicznych zabudowy, z zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki,</li> <li>○ garaże należy realizować jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym i usytuowane w poziomie terenu lub w postaci odrębnego budynku w głębi działki - z zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki,</li> <li>○ budynki gospodarcze - dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup>, z zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki;</li> <li>○ wyodrębnione budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działek, z zaleceniem grupowania poprzez usytuowanie przy granicy sąsiadujących za sobą działek,</li> <li>○ na terenach zabudowy jednorodzinnej (MN) i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN,U) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności (do 6 mieszkań w budynku lub w segmencie); tworzenie działek pod tego typu zabudowę może nastąpić na wniosek</li> </ul> <p>Dla obszaru działki oznaczonej symbolem <b>010 KD-D</b> o powierzchni ok. 85 m<sup>2</sup> (ul. Wiejska) ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● parametry techniczne             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ulica dojazdowa,</li> </ul> </li> </ul>



Lp.	Cecha	Opis
		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0m,</li> <li>○ szerokość jezdni - 5,0 m,</li> <li>○ chodniki obustronne o szerokości min. 2,2 m, przylegające do jezdni;</li> </ul> <p>Część działki od strony ulicy położona jest poza obowiązującą linią zabudowy (ok. 200 m<sup>2</sup>).</p>
3.4.	Uwagi	Brak.

### 3. RODZAJ SZACOWANEJ WARTOŚCI

W operacie oszacowana została **wartość rynkowa oraz wartość likwidacyjna udziału 1/8 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej**, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 396/2 z obrębu 0002, położoną przy ul. Długiej 5 w Dęblinie, według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia wyceny.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

**Wartość likwidacyjna** (zwana też wartością dla wymuszonej sprzedaży) oznacza kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży danego aktywa w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Wartość dla wymuszonej sprzedaży oznacza zatem wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe, które powodują, że okres ekspozycji na rynku, konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży, może być uznany za niewystarczający. Wartość likwidacyjną przybliża kwotę, jaką można uzyskać przy sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.



## 4. METODYKA WYCENY

### 4.1. Metodyka wyceny wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkową przedmiotu wyceny oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, opisaną poniżej:

**Podejście:** porównawcze

**Metoda:** porównywania parami.

**Charakterystyka podejścia /metody szacowania:**

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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 porównań 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.

W celu określenia wartości udziału w nieruchomości jako odrębnego przedmiotu obrotu określono relację (iloraz) stopy zwrotu z przedmiotowej nieruchomości do stopy zwrotu szacowanej dla udziału w przedmiotowej nieruchomości jako odrębnego przedmiotu obrotu. Relacja tych stóp zwrotu odzwierciedla również relację między  $\frac{1}{8}$  wartości nieruchomości jako całości (kwota możliwa do uzyskania przy sprzedaży nieruchomości wspólnie ze współwłaścicielami), do wartości rynkowej udziału w  $\frac{1}{8}$  części jako samodzielnego przedmiotu obrotu rynkowego. Szczegółowe wyjaśnienia zawarte są w dalszej części operatu szacunkowego.

Uwzględniając fakt, iż w niektórych transakcjach nie zostały ujawnione powierzchnie użytkowe budynków, powierzchnię tę wyznaczano na podstawie powierzchni zabudowy, liczby kondygnacji budynku oraz współczynnika określającego stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Powierzchnię całkowitą



wyznaczano jako iloczyn powierzchni zabudowy budynku oraz liczby kondygnacji naziemnych (dla budynków dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym przyjęto liczbę kondygnacji jako 1,5), zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_C = P_{Zab.} \times \text{liczba kondygnacji}$$

$P_C$  – powierzchnia całkowita  
 $P_{Zab.}$  – powierzchnia zabudowy

Współczynnik relacji między powierzchnią użytkową, a powierzchnią całkowitą w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych podobnych do przedmiotowego ustalono na podstawie Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych, zgodnie z którym stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni użytkowej wynosi ok. 0,8 i taką wartość współczynnika przyjęto do obliczeń. Ostatecznie, powierzchnię użytkową budynków, dla których nie została ona wskazana bezpośrednio w transakcji obliczono jako iloczyn powierzchni całkowitej i współczynnika relacji powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej na poziomie 0,8, zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_u = P_c \times 0,8$$

$P_u$  – powierzchnia użytkowa  
 $P_c$  – powierzchnia całkowita

#### 4.2. Metodyka wyceny wartości likwidacyjnej

Szacując wartość likwidacyjną nieruchomości konieczne jest zastosowanie dyskonta, z uwagi na charakter wymuszonej sprzedaży. Zastosowanie dyskonta z tytułu ewentualnego wymuszonego charakteru sprzedaży znajduje uzasadnienie w szybkości sprzedaży, która może uniemożliwić lub co najmniej utrudnić przeprowadzenie prawnego lub ekonomicznego *due diligence*, które pozwoliłoby przyszłemu nabywcy na pełne zidentyfikowanie potencjalnych ryzyk związanych z nabywanym majątkiem.

W praktyce wartość dla wymuszonej sprzedaży wyznacza się na podstawie wartości rynkowej w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami pomniejszonej o dyskonto z tytułu konieczności przyspieszenia sprzedaży nieruchomości tak, by możliwe było znalezienie klienta i doprowadzenie do transakcji w znacznie krótszym czasie niż byłby przeciętnie wymagany dla uzyskania ceny rynkowej. W przypadku nieruchomości, istotną wskazówką dla poziomu zastosowania poziomu dyskonta pozostają przepisy i praktyka stosowana przy egzekucjach z nieruchomości, prowadzonych w ramach egzekucji komorniczej. Zgodnie z art. 965 kpc, najniższa suma za jaką można nabyć na pierwszej licytacji nieruchomość (cena wywoławcza), wynosi trzy czwarte sumy oszacowania. Jeżeli nieruchomość w pierwszej licytacji nie znajdzie nabywcy, w drugiej licytacji cenę wywoławcza ustala się na poziomie dwóch trzecich sumy oszacowania. Nawet zastosowanie dyskonta na poziomie 33% w przypadku części nieruchomości



nie pozwala na ich skuteczne zbycie. Zależne jest to głównie od atrakcyjności nieruchomości, jej funkcji i płynności.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości z uwagi na ograniczającą grono potencjalnych nabywców, ryzyko związane z inwestowaniem w tego typu nieruchomości przyjęto dyskonto na poziomie 25%.

## 5. ANALIZA RYNKU

<i>Element charakterystyki</i>	<i>Opis</i>																								
1. Zakres przedmiotowy	Nieruchomości gruntowe położone na terenie Dębłina, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wzniesionymi w latach 70-90 tych XX w., o pow. użytkowej od ok. 110 m <sup>2</sup> do ok. 200 m <sup>2</sup> , położone na działkach o pow. od ok. 490 m <sup>2</sup> do ok. 1 900 m <sup>2</sup> . Pod uwagę wzięto budynki wolnostojące oraz budynki w zabudowie bliźniaczej. Zakresem objęto wyłącznie rynek wtórny. Zakres czasowy analizy obejmował transakcje zawarte od kwietnia 2024 roku do dnia wyceny.																								
2. Zakres terytorialny	Miejscowość Dęblin, powiat rycki, woj. lubelskie.																								
3. Stopień rozwoju rynku	Dojrzały.																								
4. Płynność	Przeciętna.																								
5. Atrakcyjność lokalizacji ogólnej przedmiotu wyceny	Na tle analizowanych transakcji przedmiotowa nieruchomość znajduje się w przeciętnej lokalizacji, w oddaleniu od zurbanizowanej części miejscowości. Na atrakcyjność lokalizacji pozytywnie wpływa sąsiedztwo terenów zielonych.																								
6. Zakres cen transakcyjnych	Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych zawierają się w przedziale od ok. 260 tys. zł do ok. 800 tys. zł, natomiast ceny jednostkowe od ok. 2 407 zł/m <sup>2</sup> p.u. do ok. 4 040 zł/m <sup>2</sup> p.u., <i>po aktualizacji od ok. 2 431 zł/m<sup>2</sup> do ok. 4 451 zł/m<sup>2</sup>.</i>																								
7. Trend cenowy	<table border="0"> <tr> <td>Trend cenowy w 1 kwartale 2026 roku</td> <td>0%</td> <td>w skali roku</td> </tr> <tr> <td>Trend cenowy w 4 kwartale 2025 roku</td> <td>0%</td> <td>w skali roku</td> </tr> <tr> <td>Trend cenowy w 3 kwartale 2025 roku</td> <td>5%</td> <td>w skali roku</td> </tr> <tr> <td>Trend cenowy w 2 kwartale 2025 roku</td> <td>5%</td> <td>w skali roku</td> </tr> <tr> <td>Trend cenowy w 1 kwartale 2025 roku</td> <td>5%</td> <td>w skali roku</td> </tr> <tr> <td>Trend cenowy w 4 kwartale 2024 roku</td> <td>10%</td> <td>w skali roku</td> </tr> <tr> <td>Trend cenowy w 3 kwartale 2024 roku</td> <td>10%</td> <td>w skali roku</td> </tr> <tr> <td>Trend cenowy w 2 kwartale 2024 roku</td> <td>10%</td> <td>w skali roku</td> </tr> </table>	Trend cenowy w 1 kwartale 2026 roku	0%	w skali roku	Trend cenowy w 4 kwartale 2025 roku	0%	w skali roku	Trend cenowy w 3 kwartale 2025 roku	5%	w skali roku	Trend cenowy w 2 kwartale 2025 roku	5%	w skali roku	Trend cenowy w 1 kwartale 2025 roku	5%	w skali roku	Trend cenowy w 4 kwartale 2024 roku	10%	w skali roku	Trend cenowy w 3 kwartale 2024 roku	10%	w skali roku	Trend cenowy w 2 kwartale 2024 roku	10%	w skali roku
Trend cenowy w 1 kwartale 2026 roku	0%	w skali roku																							
Trend cenowy w 4 kwartale 2025 roku	0%	w skali roku																							
Trend cenowy w 3 kwartale 2025 roku	5%	w skali roku																							
Trend cenowy w 2 kwartale 2025 roku	5%	w skali roku																							
Trend cenowy w 1 kwartale 2025 roku	5%	w skali roku																							
Trend cenowy w 4 kwartale 2024 roku	10%	w skali roku																							
Trend cenowy w 3 kwartale 2024 roku	10%	w skali roku																							
Trend cenowy w 2 kwartale 2024 roku	10%	w skali roku																							



Element charakterystyki	Opis
8. Charakterystyka nieruchomości porównawczych	<p>Powyższą dynamikę cen określono na podstawie analizy danych transakcyjnych i ofertowych, publikacji w prasie codziennej i czasopismach fachowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nieruchomość nr 2</b> - Nieruchomość zlokalizowana w Dęblinie przy ul. Wolności 9, stanowiąca działkę ewidencyjną numer 399 o powierzchni 1 100 m<sup>2</sup>. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym 2 kondygnacyjnym, wolnostojącym o pow. zab. 114 mkw., wzniesionym w latach 70-tych XX w. oraz dwoma budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 60 mkw. i 65 mkw. Transakcja została zawarta 17 czerwca 2025 r., cena transakcyjna opiewała na kwotę 470 tys. zł, cena jednostkowa wynosiła 2 577 zł/m<sup>2</sup> p.u., po aktualizacji – 2 658 zł/m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Nieruchomość nr 3</b> - Nieruchomość zlokalizowana w Dęblinie przy ul. Wiślanej 46, stanowiąca działkę ewidencyjną numer 2562 o powierzchni 493 m<sup>2</sup>. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, o pow. zab. 77 mkw., wzniesionym w latach 70-tych XX w. oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 32 mkw. Transakcja została zawarta 21 czerwca 2024 r., cena transakcyjna opiewała na kwotę 300 tys. zł, cena jednostkowa wynosiła 2 435 zł/m<sup>2</sup> p.u., po aktualizacji – 2 764 zł/m<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Nieruchomość nr 7</b> - Nieruchomość zlokalizowana w Dęblinie przy ul. Okólnej 53, stanowiąca działki ewidencyjne numer 657/1 oraz 657/2 o powierzchni 1 113 m<sup>2</sup>. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym 1,5 kondygnacyjnym, wolnostojącym o pow. zab. 119 mkw., wzniesionym w latach 90-tych XX w. oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 44 mkw. Transakcja została zawarta 21 marca 2025 r., cena transakcyjna opiewała na kwotę 525 tys. zł, cena jednostkowa wynosiła 3 676 zł/m<sup>2</sup> p.u., po aktualizacji – 3 881 zł/m<sup>2</sup>.</li> </ul>
9. Cechy kształtujące ceny transakcyjne	<p>Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi ustalono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.</p> <p><i>Stan techniczny i standard wykończenia budynku</i> – najwyższe ceny jednostkowe osiągają budynki w dobrym stanie technicznym nie wykazujące zużycia i uszkodzeń, całkowicie wykończone i wyposażone, wybudowane w latach 90 – tych XX w.; najniższe ceny jednostkowe osiągają</p>



Element charakterystyki	Opis
	<p>budynki wykończone w podstawowym standardzie, wymagające prac remontowych i odświeżenia, wybudowane w latach 70 – tych XX w. Wpływ tej cechy na cenę jednostkową oszacowano na poziomie 45% zakresu cen jednostkowych, co stanowi ok. 886 zł/m<sup>2</sup> p. u.</p> <p><i>Powierzchnia gruntu</i> – najniższe ceny jednostkowe osiągają nieruchomości zabudowane o powierzchni działki do 600 m<sup>2</sup>; najwyższe ceny jednostkowe osiągają natomiast nieruchomości z gruntami o powierzchni ponad 1 500 m<sup>2</sup>. Wpływ tej cechy na cenę jednostkową oszacowano na poziomie 20% zakresu cen jednostkowych, co stanowi ok. 394 zł/m<sup>2</sup> p. u.</p> <p><i>Lokalizacja</i> – biorąc pod uwagę lokalizację, wyższe ceny uzyskują działki położone w centralnej części miejscowości, niższe ceny – nieruchomości położone w oddaleniu od centralnej części miasta. Wpływ tej cechy na ceny wynosi 10% zakresu cen jednostkowych, co stanowi ok. 197 zł/m<sup>2</sup> p. u.</p> <p><i>Powierzchnia użytkowa budynku</i> – ze względu na niższą cenę całkowitą, a tym samym większą płynność na rynku, wyższe ceny jednostkowe osiągają nieruchomości z budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej do 130 m<sup>2</sup>, są one jednostkowo droższe od nieruchomości z budynkami o powierzchni użytkowej przekraczającej 180 m<sup>2</sup>. Wpływ tej cechy na cenę jednostkową oszacowano na poziomie 15% zakresu cen jednostkowych, co stanowi ok. 295 zł/m<sup>2</sup> p. u.</p> <p><i>Rodzaj zabudowy</i> – wyższe ceny osiągają nieruchomości zabudowane budynkami w zabudowie wolnostojącej. Niższe ceny uzyskują budynki w zabudowie bliźniaczej. Wpływ tej cechy na cenę jednostkową oszacowano na poziomie 10% zakresu cen jednostkowych, co stanowi ok. 196 zł/m<sup>2</sup> p. u.</p>
10. Przekrój rynku, obiekty dominujące w obrocie	W obrocie dominują budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej ok. 100-150 m <sup>2</sup> .
11. Przedmiot wyceny na tle przekroju rynku z poz. 10	<p><i>Obiekt wyceniany a obiekty dominujące w obrocie:</i> typowy.</p> <p><i>Atrakcyjność:</i> przeciętna.</p> <p><i>Płynność obiektu:</i> przeciętna.</p>



## 6. OSZACOWANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

### 6.1. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Obliczenia prowadzące do wyznaczenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny zawiera *Załącznik nr 1B*.

Na tle ustalonych cech przedmiotowa nieruchomość zabudowana otrzymała następujące oceny:

- *Stan techniczny i standard wykończenia budynku* – biorąc pod uwagę stan techniczny oraz budynku na dzień wyceny przyznana została ocena pośrednia, na poziomie 25%.
- *Powierzchnia gruntu* – uwzględniając powierzchnię działki, wynoszącą 762 m<sup>2</sup>, przyznana została ocena zbliżona do minimalnej, na poziomie 5%.
- *Lokalizacja* – biorąc pod uwagę położenie w oddaleniu od centralnej części miejscowości, przyznana została ocena minimalna na poziomie 0%.
- *Powierzchnia użytkowa budynku* – powierzchnia użytkowa budynku wynosi 126,67 m<sup>2</sup>, z tego względu przyznano ocenę maksymalną, na poziomie 15%.
- *Rodzaj zabudowy* – na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wolnostojący, w związku z tym przyznano ocenę maksymalną, na poziomie 10%.

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 396/2 z obrębem 0002 przy ul. Długiej 5 w Dęblinie o powierzchni 762 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem jednorodzinny o powierzchni użytkowej wynoszącej 126,67 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym, wg stanu i cen aktualnych na dzień wyceny określono na kwotę 430 189 zł.

Wartość rynkowa stanowiąca udział w 1/8 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości jako oddzielnego przedmiotu obrotu rynkowego została określona na kwotę 40 330 zł, tj.  $1/8 * 430\ 189 * 0,75$ .

Zastosowano dyskonto 25% z uwagi na fakt, iż udział w nieruchomości wiąże się z istotnymi ograniczeniami w rozporządzaniu i większym ryzykiem w porównaniu ze 100% własnością nieruchomości. Dyskonto 25% odzwierciedla przeciętną relację między wartością udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej a wartością tejże nieruchomości.

### 6.2. Oszacowanie wartości likwidacyjnej udziału

Wartość rynkowa stanowiąca udział w 1/8 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości jako oddzielnego przedmiotu obrotu rynkowego została określona na kwotę 40 330 zł, uwzględniając dyskonto na poziomie 25%, wartość likwidacyjna udziału została określona na poziomie:

$$W_{LI} = 40\ 330\ \text{zł} \times 0,75 = 30\ 248\ \text{zł}$$



## 7. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{8}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 396/2 z obrębu 0002 przy ul. Długiej 5 w Dęblinie, wg stanu i cen aktualnych na dzień wyceny	<b>40 330 zł</b> <i>słownie: czterdzieści tysięcy trzysta trzydzieści złotych</i>
Wartość likwidacyjna udziału $\frac{1}{8}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 396/2 z obrębu 0002 przy ul. Długiej 5 w Dęblinie, wg stanu i cen aktualnych na dzień wyceny	<b>30 248 zł</b> <i>słownie: trzydzieści tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych</i>

W niniejszym operacie oszacowana została wartość rynkowa nieruchomości. Jej koncepcja zakłada, że stanowi ona szacunkową cenę możliwą do uzyskania w warunkach transakcji rynkowej przy założeniu, że:

1. Transakcja zawierana jest na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym;
2. Mają stanowczą wolę zawarcia umowy;
3. Działają z rozeznaniem i postępują rozważnie;
4. Nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Oszacowana wartość jednostkowa zawiera się w przedziale cen uzyskanych za nieruchomości podobne na analizowanym rynku, na poziomie zbliżonym do ceny średniej. Na cenę ma wpływ przede wszystkim powierzchnia użytkowa budynku oraz przeciętny stan techniczny i standard wykończenia.

**Wartość rynkowa** nieruchomości została określona w oparciu o transakcje rynkowe, będące przedmiotem obrotu na obszarze, na którym położony jest przedmiot wyceny. Biorąc pod uwagę, iż wycena została dokonana przy wykorzystaniu transakcji budynkami podobnymi do wycenianego, przy uwzględnieniu wszystkich cech przedmiotu wyceny, mających wpływ na wartość, należy twierdzić, iż oszacowane wartości rynkowe są realne i możliwe do uzyskania na rynku.

**Wartość likwidacyjną** określono z zastosowaniem dyskonta z tytułu wymuszonego charakteru sprzedaży na poziomie 25% względem określonej wartości rynkowej.



## 8. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Obliczenia wykonane zostały z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrążeń do liczb całkowitych.
- Operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
- Operat szacunkowy może służyć tylko dla celu określonego w operacie i nie może być wykorzystywany w żadnym innym celu. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w jakimkolwiek innym celu.
- Operat jest opracowaniem autorskim, nie może być publikowany w całości lub w części w jakikolwiek sposób bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści tej publikacji.
- Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za uzyskanie w transakcji innej ceny niż wartość oszacowana w niniejszym operacie.
- Zgodnie z RODO - Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE.L. z 2016 r. Nr 119, str. 1), w trybie art.28 ust.3 RODO, Administrator powierza Przetwarzającemu do przetwarzania dane osobowe, a Przetwarzający zobowiązuje się do ich przetwarzania zgodnego z prawem i zakresem swojej działalności gospodarczej.
- Oględziny nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin, ani też na podstawie powołanych w operacie źródeł danych merytorycznych.
- Wyceniający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawców majątkowych (nr polisy: 1045066975, suma gwarancyjna 25 000 euro + 1 500 000 PLN) /Załącznik nr 5/.



## 9. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej dz. ew. nr 396/2 z obrębu 0002, położonej przy ul. Długiej 5 w Dęblinie.

Załącznik nr 2. Mapa sytuacyjna.

Załącznik nr 3. Dokumenty określające stan prawny nieruchomości.

Załącznik nr 4. Dokumentacja fotograficzna.

Załącznik nr 5. Kopia dokumentu ubezpieczenia.





**Załącznik nr 1. Obliczenia.**







**Załącznik nr 1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej dz. ew. nr 396/2 z obręb 0002, położonej przy ul. Długiej 5 w Dęblinie.**

B. Obliczenie wartości metodą porównywania parami

**Zestawienie obiektów porównawczych**

Obiekt porówn. nr	2	Obręb/ulica: 7 (MICHALINÓW) / DĘBLIN; UL.WOLNOŚCI 9; Cena jedn.: 2658 zł/m <sup>2</sup> ; pow. dz. 1100 m <sup>2</sup> ; p. uż. bud.: 182,4 m <sup>2</sup> Ch-ka obiektu: Własność nieruchomości gruntowej. Rodzaj transakcji: Wolny rynek. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym 2 kondygnacyjnym, wolnostojącym o pow. zab. 114 mkw., wzniesionym w latach 70-tych XX w. oraz dwoma budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 60 mkw. i 65 mkw.
Obiekt porówn. nr	3	Obręb/ulica: 1 (DĘBLIN) / DĘBLIN; WIŚLANA 46; Cena jedn.: 2763 zł/m <sup>2</sup> ; pow. dz. 493 m <sup>2</sup> ; p. uż. bud.: 123,2 m <sup>2</sup> Ch-ka obiektu: Własność nieruchomości gruntowej. Rodzaj transakcji: Wolny rynek. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, o pow. zab. 77 mkw., wzniesionym w latach 70-tych XX w. oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 32 mkw.
Obiekt porówn. nr	7	Obręb/ulica: 4 (DĘBLIN) / DĘBLIN; OKÓLNA 53; Cena jedn.: 3880 zł/m <sup>2</sup> ; pow. dz. 1113 m <sup>2</sup> ; p. uż. bud.: 142,8 m <sup>2</sup> Ch-ka obiektu: Własność nieruchomości gruntowej. Rodzaj transakcji: Wolny rynek. Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym 1,5 kondygnacyjnym, wolnostojącym o pow. zab. 119 mkw., wzniesionym w latach 90-tych XX w. oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 44 mkw.

Cechy rynkowe	Wagi cech	Oceny obiektów				Skala ocen
		Obiekt wyc.	2	3	7	
<i>Stan techniczny, standard wykończenia i wiek budynku</i>	45%	25%	0%	10%	35%	45% - budynki w dobrym stanie technicznym nie wykazujące zużycia i uszkodzeń, całkowicie wykończone i wyposażone, wybudowane w latach 90 - tych XX w.; 40%-5% - stany pośrednie, w zależności od stanu technicznego i standardu wykończenia; 0% - budynki wykończone w podstawowym standardzie, wymagające prac remontowych i odświeżenia, wybudowane w latach 70 - tych XX w.
<i>Powierzchnia gruntu</i>	20%	5%	10%	0%	10%	20% - powierzchnia działki powyżej 1 500 m <sup>2</sup> ; 15%-5% - wielkości pośrednie; 0% - działki najmniejsze, o pow. poniżej 600 m <sup>2</sup> .
<i>Lokalizacja</i>	10%	0%	0%	0%	10%	10% - nieruchomości położone w centralnej części miasta; 0% - nieruchomości położone w oddaleniu od centralnej części miasta.
<i>Powierzchnia użytkowa budynku</i>	15%	15%	0%	15%	10%	15% - powierzchnie użytkowe poniżej 130 m <sup>2</sup> p.u.; 5-10% - powierzchnie pośrednie; 0% - powierzchnia powyżej 180 m <sup>2</sup> p.u.
<i>Rodzaj zabudowy</i>	10%	10%	10%	0%	10%	10% - budynek w zabudowie wolnostojącej; 0% - budynek w zabudowie bliźniaczej;
<b>SUMA</b>	100%					

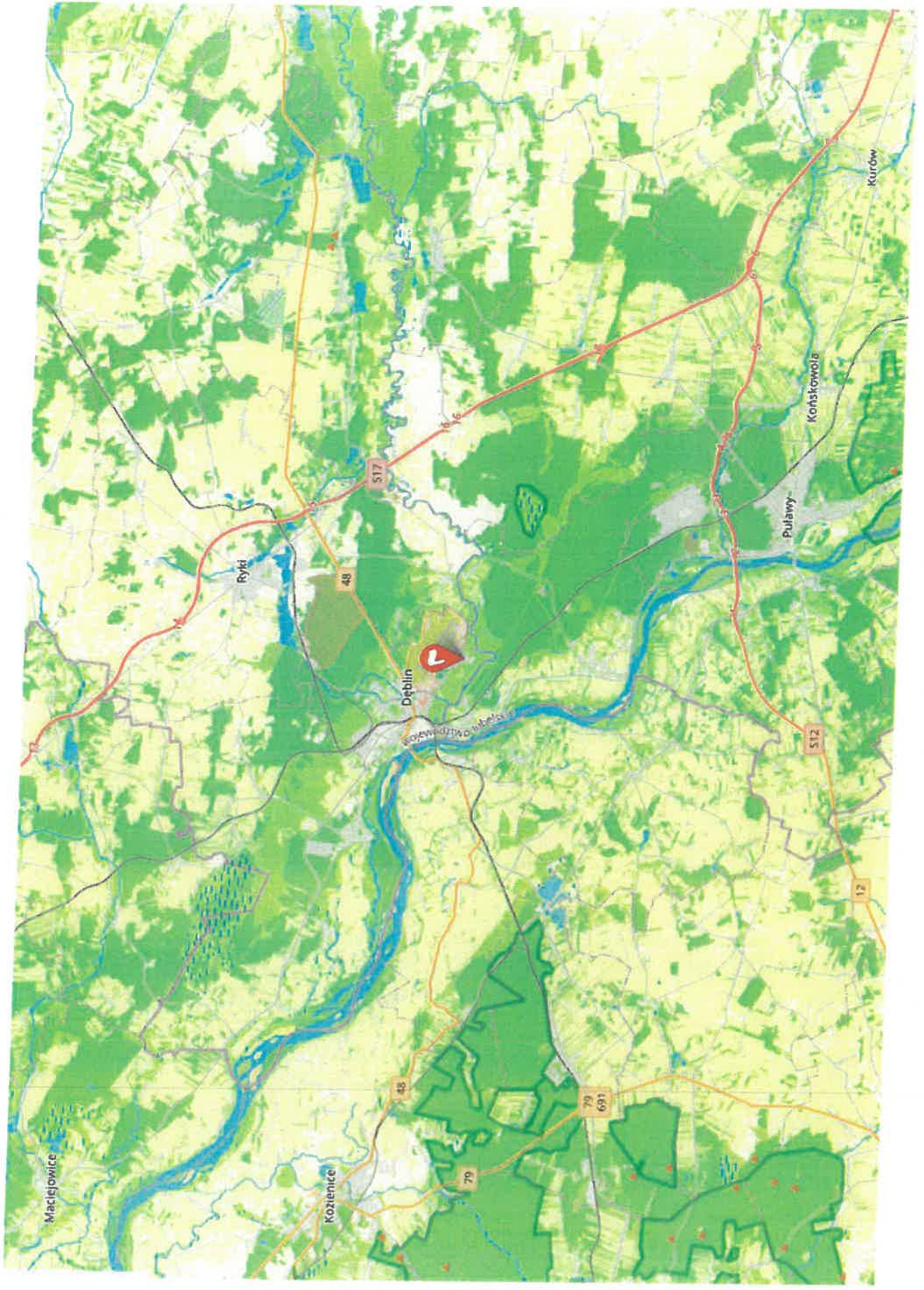
Zakres poprawek	Poprawki			
885,80	---	492,11	295,27	-196,84
393,69	---	-98,42	98,42	-98,42
196,84	---	0,00	0,00	-196,84
295,27	---	295,27	0,00	98,42
196,84	---	0,00	196,84	0,00
1 968,44	---	688,95	590,53	-393,69
<b>Ceny transakcyjne [zł]</b>		<b>2 658,05</b>	<b>2 763,62</b>	<b>3 880,95</b>
<b>Ceny skorygowane [zł]</b>		<b>3 347,00</b>	<b>3 354,15</b>	<b>3 487,27</b>
<b>Wartość jedn. [zł]</b>		<b>3 396,14</b>		
<b>Pow. użytkowa [m<sup>2</sup>]</b>		<b>126,67</b>		
<b>Wartość [zł]</b>		<b>430 189</b>		
<b>Wartość rynkowa udziału 1/8 części* [zł]</b>		<b>40 330</b>		

\* wyjaśnienie w tekście głównym operatu szacunkowego



**Załącznik nr 2. Mapa sytuacyjna.**







**Załącznik nr 3. Dokumenty określające stan prawny nieruchomości.**



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1Y/00002629/0, STAN Z DNIA 2026-01-23 16:18  
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RYKACH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LU1Y

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	396/2	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość, działka)	l.p. 1. 1 LUBELSKIE, RYCKI, DĘBLIN M., DĘBLIN, IMASÓW	1
Sposób korzystania	NIEZABUDOWANA DZIAŁKA GRUNTU	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00015552 /, 0,0722 HA	

Obszar całej nieruchomości	0,0722 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	OPIS I PLAN; 6
		(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) /00002088/77/, 1977-11-29 00:00:00, 1977-11-29 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q | Dział I-SP | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q | Dział I-SP | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	2	5 / 8	---	Nr podstawy wpisu
Lp. 2.	Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	STANISŁAW ALEKSANDER KASPRZAK, STANISŁAW, NATALIA, 51071307938				5, 6, 7
Lp. 3.	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	3	1 / 8	---	5
Lp. 4.	Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWA KASPRZAK, STANISŁAW, BARBARA, 78053105089				
Lp. 3.	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	4	1 / 8	---	5
Lp. 4.	Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JACEK KASPRZAK, STANISŁAW, BARBARA, 80042505578				
Lp. 4.	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	5	1 / 8	---	5
	Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARTUR TOMASZ KASPRZAK, STANISŁAW, BARBARA, 74101102590				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu



5

**POSTANOWIENIE O STWIERZENIU NABYCIA SPADKU**, I NS 225/24, 2025-01-20, SĄD REJONOWY W RYKACH I WYDZIAŁ CYWILNY, RYKI; 27  
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./LU1Y/00002055/25/001, 2025-07-03 12:37:00, 2025-08-13-14-36.14.040789, NIE, 20-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**, 7899/77, 1977-11-29, TADEUSZ SZCZERBIŃSKI, PUŁAWY; 1,2  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./LU1Y/00002055/25/001, 2025-07-03 12:37:00, 2025-08-13-14-36.14.040789, NIE, 20-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

7

**UMOWA SPRZEDAŻY WARUNKOWEJ**, 7641/77, 1977-11-29, TADEUSZ SZCZERBIŃSKI, PUŁAWY; 3,4  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./LU1Y/00002055/25/001, 2025-07-03 12:37:00, 2025-08-13-14-36.14.040789, NIE, 20-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LU1Y/00002629/0, STAN Z DNIA 2026-01-23 16:18  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RYKACH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LUTY

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

Dział I-0	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.

Numer wpisu	Nr podstawy wpisu
Rodzaj wpisu	8

Treść wpisu

**OSTRZEŻENIE**

OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI EWY KASPRZAK JAKO OSOBY FIZYCZNEJ  
NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI  
GOSPODARCZEJ POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XIX WYDZIAŁ GOSPODARZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 7 STYCZNIA 2021R., SYGN. AKT XIX GU 1118/20.

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu  
8

**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, XIX GU 1118/20, 2021-01-07, SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, WARSZAWA; 35  
(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./LU1Y/00002055/25/002, 2025-07-03 12:37:00, 2025-08-13-14-36.14.040789, NIE, 20-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	4
Suma (słownie), waluta	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA 14,00 (CZTERNAŚCIE) ZŁ
Inne informacje	POŻYCZKA NA BUDOWNICTWO Z 3% ROCZNIE
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1. PKO ODDZIAŁ W RYKACH

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	ZASWIADCZENIE, 1978-02-16, PKO ODDZIAŁ W RYKACH (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca) /0000030278/, 1978-02-22 00:00:00, 1978-02-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót



**Załącznik nr 4. Dokumentacja fotograficzna.**



















**Załącznik nr 5. Kopia dokumentu ubezpieczenia.**



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**

Numer polisy 1045066975



**1 Okres ubezpieczenia: od 14.11.2025 r. do 13.11.2026 r.**

**2 Ubezpieczający: WYCENY I EKSPERTYZY - INSTYTUT RYNKU NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘBIORSTW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Adres korespondencyjny: BAGATELA 19 m. 32, 00-585 WARSZAWA

E-mail: s.zalewski@wie.pl

Telefon: +48224034340

REGON: 141159665

**3 Ubezpieczony: WYCENY I EKSPERTYZY - INSTYTUT RYNKU NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘBIORSTW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Adres siedziby: UL. BAGATELA 10 m. 32, 00-585 WARSZAWA

E-mail: s.zalewski@wie.pl

Telefon: +48224034340

REGON: 141159665

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		25 000 EUR	25 000 EUR

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

**Zakres ubezpieczenia dobrowolnego**

5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		1 500 000 PLN	1 500 000 PLN

**Składka łączna: 1 177,50 PLN**

6	Kwota w PLN	Jednorazowo
		1 177,50
	Termin płatności	26.11.2025

**7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**

53 1240 6960 3014 0110 2730 3035

W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1045066975

**8 Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

2. 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,

**9 Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

1045066975/65a68211-455c-41f9-82d6-02ba4cec6f7e/BE20 PIN: 2614

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, Rolno Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodnie z taryfą operatora)

DSPOCZA/24F11\_01/20251112.1813/prodppu04-375444384:3/FILE/65a68211-455c-41f9-82d6-02ba4cec6f7e





### Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - na piśmie – osobliście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać 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;
  - na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;
  - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 2;
  - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, 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 przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, 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 na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osoba fizyczna, która złożyła reklamację przysuguje prawo wnieścia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - nieuzgodnienia 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, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy;
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysuguje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

10

### Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

- 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 przedstawiać dowody wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła 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.

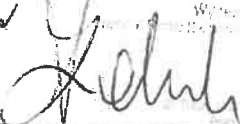
### Potwierdzam dane kontaktowe

WYCENY I EKSPERTYZY - INSTYTUT RYNKU NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘBIORSTW  
 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
 E-mail: [s.zalewski@wie.pl](mailto:s.zalewski@wie.pl)  
 Telefon: +48224034340

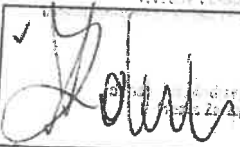
Dodatkowych informacji udzieli:  
 Agent Ubezpieczeniowy Iwona Latoszek  
 tel.: +48 693393823

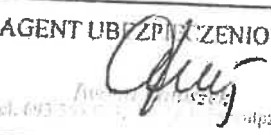
Data zawarcia umowy: 12.11.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń poinformował mnie o warunkach i wymaganym do do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Wyceny i Ekspertyzy  
 WYKONANIE  
  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENY I EKSPERTYZY - INSTYTUT RYNKU  
 NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘBIORSTW SPÓŁKA Z  
 OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
 Ubezpieczający

Wyceny i Ekspertyzy  
  
 Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

AGENT UBIZPIECZENIOWY  
  
 Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA.

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

1045066975/65a68211-455c-41f9-82d6-02ba4c6cf7e/BE20 PIN: 2614

801 102 102 pzu.pl



