



**Wycena Nieruchomości Paweł Pięta**  
87-800 Włocławek, ul. Górzysta 19

tel. 884 796 061

## OPERAT SZACUNKOWY

**Oszacowanie wartości rynkowej 1/3 udziału w nieruchomości  
zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej  
we Włocławku przy ul. Paprociej 37, na działce 103.  
(KW Nr WL1W/00058467/7)**



### CEL WYCENY:

**Określenia wartości rynkowej 1/3 udziału w nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży  
w postępowaniu upadłościowym.**

### ZLECENIODAWCA:

**Syndyk Masy Upadłościowej Dobies Grenda Sp. z o.o.**

### DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:

**Data – 04.03.2026 r.**

### DATA SPORZĄDZENIA:

**Data – 04.03.2026 r.**

### OPERAT WYKONAŁ:


**Rzeczoznawca Majątkowy: mgr inż. Paweł Pięta**

Podpis rzeczoznawcy:



**Włocławek 04.03.2026 r.**

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, położona we Włocławku przy ul. Paprociej 37, na działce nr 103. Budynek mieszkalny o <b>powierzchni użytkowej 74,34 m<sup>2</sup></b> . Budynek o konstrukcji drewnianej, szkieletowej, pod dachem krytym styropapą. Stan techniczny budynku przeciętny, standard wykończenia – dobry.
Stan prawny	Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są: - Marlena Halina Przybylińska w udziale 1/3, - Olaf Maciej Przybyliński w udziale 1/3, - Kaja Wiktoria Przybylińska w udziale 1/3. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy we Włocławku księga wieczysta <b>WL1W/00058467/7</b> .
Cel wyceny	Określenia wartości rynkowej 1/3 udziału w nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
Zastosowana procedura	Podejście porównawcze, metoda korygowanej ceny średniej.
Daty	- sporządzenia operatu szacunkowego: 04.03.2026 r. - na którą określono wartość prawa: 04.03.2026 r. - wizji lokalnej: 27.02.2026 r. - na którą określono stan przedmiotu wyceny: 04.03.2026 r.
Wartość rynkowa 1/3 udziału w nieruchomości wg stanu na dzień wyceny tj. 04.03.2026 r	<b>156 000 zł</b>
	<b>Słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych.</b>
Opracował	Rzeczoznawca majątkowy: mgr inż. Paweł Pięta    <b>Podpis rzeczoznawcy</b>

**Spis treści**

## Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Dane formalno – prawne .....	4
2. Dane nieruchomości .....	7
3. Oszacowanie wartości rynkowej 1/3 udziału w nieruchomości w stanie na dzień wyceny tj. 04.03.2026 r.....	12
4. Analiza uzyskanego wyniku.....	16
5. Klauzule i zastrzeżenia.....	16

**Spis załączników**

1. Dane EGiB
2. Wydruk z księgi wieczystej.
3. Kopia dokumentu ubezpieczenia OC.

## 1.0. DANE FORMALNO – PRAWNE.

### 1.1. Zleceniodawca.

Zleceniodawcą wykonania niniejszego operatu jest Syndyk Masy Upadłościowej Dobies Grenda Sp. z o.o.

### 1.2. Wykonawca.

Wykonawcą wyceny jest Wycena Nieruchomości Paweł Pięta z siedzibą we Włocławku przy ul. Górzysta 19.

**Operat wykonał Rzeczoznawca majątkowy Paweł Pięta.**

### 1.3. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, położona we Włocławku przy ul. Paprociej 37, na działce nr 103. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 74,34 m<sup>2</sup>. Budynek o konstrukcji drewnianej, szkieletowej, pod dachem krytym styropapą w stanie na dzień wyceny tj. 04.03.2026 r.

**Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.**

### 1.4. Cel wyceny.

Określenia wartości rynkowej 1/3 udziału w nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

### 1.5. Metoda wyceny.

Do oszacowania wartości rynkowej 1/3 udziału w nieruchomości wykorzystano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

### 1.6. Rodzaj określonej wartości.

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

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”.*

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

#### *1.7. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.*

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając następujące czynniki:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcje wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stan jej zagospodarowania
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych

Ponadto rzeczoznawca uwzględnia informacje uzyskane od Zleceniodawcy oraz wpływ na wartość wycenianej nieruchomości czynników sąsiedztwa, czynników ekologicznych i rodzaju zabudowy.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania gminy (Uchwała VII/38/2015 z dnia 27 kwietnia 2015 r.) nieruchomość znajduje się w strefie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne (34MN).

Zgodnie z § 8 punkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości wartość określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

### *1.8. Podstawa prawna przyjętej metody wyceny.*

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997 r. (Tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)

### *1.9. Podstawy formalne wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.*

- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964r. (Tekst jednolity Dz. U. 2025 poz. 1071 ze zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1997 roku o własności lokali – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

### *1.10. Daty istotne dla opracowania.*

- Data wyceny – 04.03.2026 r.
- Data wizji lokalnej – 27.02.2026 r.
- Data stanu nieruchomości – 04.03.2026 r.
- Data przyjętego poziomu cen – 04.03.2026 r.

### *1.11. Klauzule i ograniczenia.*

- niniejszy operat wykonano zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny,
- operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu podanym w opracowaniu,
- kopiowanie i rozpowszechnianie niniejszego operatu może nastąpić jedynie za zgodą jego autora.

### *1.12. Źródła informacji i materiały źródłowe.*

- wydruk z księgi wieczystej WL1W/00058467/7,
- mapa ewidencyjna,
- wypis z rejestru gruntów,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy
- informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
- wizja lokalna z dnia 04.03.2026 r., w ramach której dokonano oględzin nieruchomości,
- własna baza danych cen transakcyjnych nieruchomości miasta Włocławek

## **2.0. DANE NIERUCHOMOŚCI.**

### *2.1. Stan prawny.*

Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są:

- Marlena Halina Przybylińska w udziale 1/3,
- Olaf Maciej Przybyliński w udziale 1/3,
- Kaja Wiktoria Przybylińska w udziale 1/3.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy we Włocławku księga wieczysta WL1W/00058467/7.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta **WL1W/00058467/7**.

Dział III i IV nie zawierają wpisów.

## 2.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków.

Nieruchomości stanowią działki gruntowe nr 103, jednostka ewidencyjna:

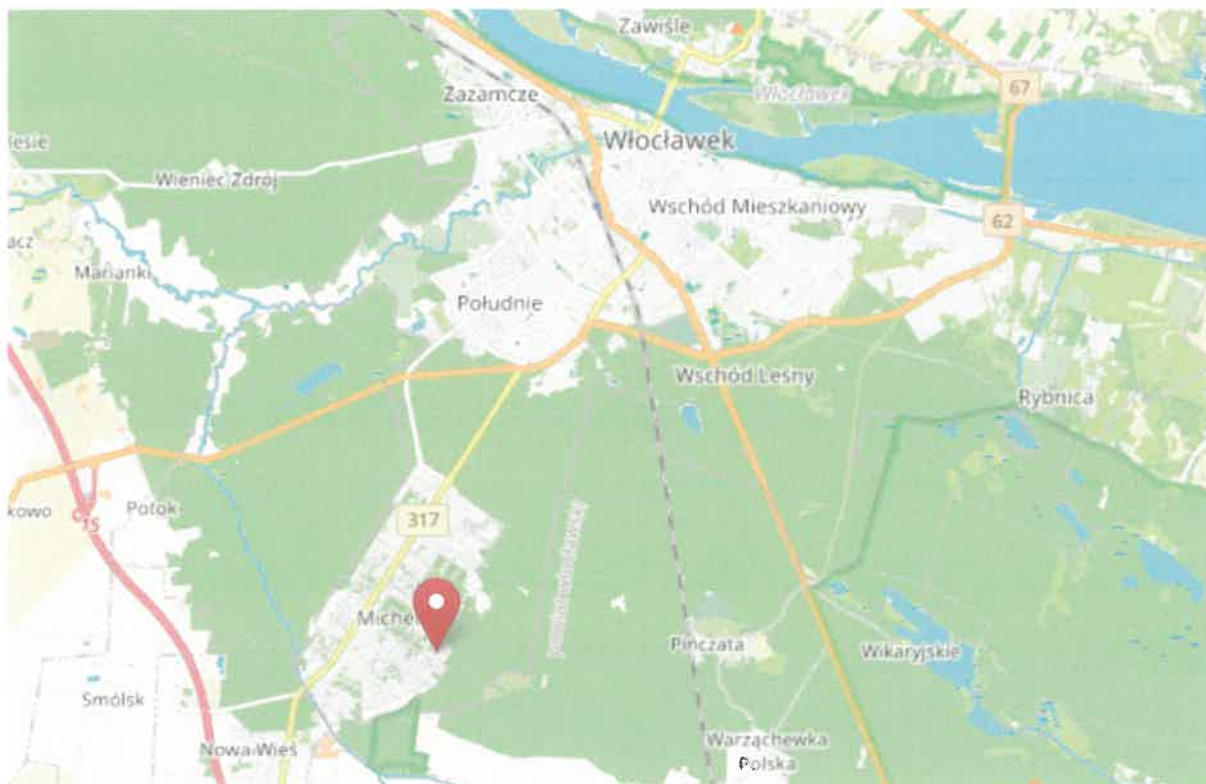
046401\_1 obręb: MICHELIN KM 19

## 2.3. Lokalizacja i przeznaczenie nieruchomości.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania gminy (Uchwała VII/38/2015 z dnia 27 kwietnia 2015 r.) nieruchomość znajduje się w strefie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (34MN). Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość z przeciętnym dostępem do obiektów oświatowych, handlowo-usługowych oraz użyteczności publicznej.

**Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.**

### LOKALIZACJA OGÓLNA







**Teren nieruchomości**

*2.5. Opis budynku mieszkalnego w stanie na dzień wyceny tj. 04.03.2026 r.*

Parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy	-	82,00 m <sup>2</sup>
- rok budowy	-	1978
- <b>powierzchnia użytkowa</b>	-	<b>74,34 m<sup>2</sup></b>

**PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU**

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Pow. [m <sup>2</sup> ]
<b>Parter</b>		
1	Wiatrołap	3,07
2	Korytarz	9,08
3	Kuchnia	8,17
4	Łazienka	6,65
5	Pokój	9,73
6	Pokój	8,34
7	Pokój	12,32
8	Salon	16,97
<b>Pow. użytkowa budynku</b>		<b>74,33</b>

**Powierzchni użytkowa budynku została określona na podstawie obmiaru wykonanego podczas wizji lokalnej.**

Budynek mieszkalny wzniesiony został w technologii szkieletowej, drewnianej. Jest to budynek w zabudowie bliźniaczej, parterowy, całkowicie podpiwniczony. Budynek posadowiony na ławach fundamentowych żelbetowych. Ściany nadziemia stanowi szkielet drewniany ocieplony wełną oraz styropianem. Elewacja wykończona tynkiem strukturalnym. Strop drewniany. Schody wejściowe z płyt żelbetowych. Ściany wewnętrzne wykończone płytami karton-gipsowymi, wygładzone masą gipsową. Dach jednospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty styropapą. Orynnowanie stalowe. Okna z profili PCV. Posadzki wykończone panelami podłogowymi i płytkami ceramicznymi. Ściany malowane farbą emulsyjną, wykończone w łazience i częściowo w kuchni płytkami ceramicznymi.

Kuchnia w pełnej zabudowie, w łazience nowoczesny biały montaż. Drzwi wejściowe warstwowe antywłamaniowe. Drzwi wewnętrzne płycinowe. Budynek wyposażony instalacje gazową, elektryczną, wodociagową z sieci miejskiej i kanalizacyjną z odpływem do kanalizacji miejskiej. Instalacja grzewcza zasilana piecem na gaz wyposażona w kaloryfery konwektorowe. Standard wykończenia i wyposażenia budynku przyjęto jako dobry. Z uwagi na wiek budynku oraz zastosowaną technologię budowy stan techniczny budynku przyjęto jako przeciętny. Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 25%.



**Elewacja budynku**



**Elewacja budynku**



**Wiatrołap**



**Korytarz**



**Kuchnia**



**Łazienka**



**Pokój**



**Pokój**



**Salon**



**Pokój**



**Piwnica**





Piwnica



Piwnica

### 3.0. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1/3 UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI W STANIE NA DZIEŃ WYCENY TJ. 04.03.2026 R.

#### 3.1. Założenia do wyceny.

- 1) **Wartość rynkową 1/3 udziału w nieruchomości określono w cenach i według stanu na dzień 04.03.2026 roku.**
- 2) Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako obiekty porównawcze przyjęto nieruchomości położone na terenie miasta Włocławek, których transakcje kupna – sprzedaży dokonane zostały w ostatnim czasie.
- 3) W poniższym opracowaniu **ustalono wartość rynkową nieruchomości.**
- 4) Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. **Powierzchnię użytkową przyjęto z dokumentacji technicznej.**
- 5) W procesie wyceny w stosunku do obiektów porównawczych wprowadzono poprawki uwzględniające:
  - wpływ czasu
  - powierzchnię użytkową budynku
  - lokalizację
  - stopień zużycia technicznego
  - uzbrojenie techniczne

- 6) Analiza rynku lokalnego nieruchomości mieszkalnych, że średni trend wzrostu cen w badanym okresie dwóch lat wyniósł 0%.

### 3.2. Analiza rynku.

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na terenie miasta Włocławek wykazała rosnące zainteresowanie inwestorów zakupem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o bardzo dobrym i przeciętnym standardzie wykończenia oraz niskim i średnim stopniu zużycia technicznego. W dwóch ostatnich latach zanotowano kilkanaście transakcji wolnorynkowych przeprowadzonych na badanym terenie na nieruchomościach podobnych do wycenianej. Analizę rynku przeprowadzono przyjmując następujące kryteria:

- rodzaj rynku – nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi o niewielkim i średnim stopniu zużycia technicznego i standardzie od przeciętnego do bardzo dobrego.
- obszar rynku – teren miasta Włocławek
- okres monitorowania cen w okresie 2 lat

#### Transakcje kupna - sprzedaży

LP.	ADRES	POW. UŻYTKOWA BUDYNKU [M <sup>2</sup> ]	POWIERZC HANIA GRUNTU [M <sup>2</sup> ]	DATA TRANSA.	CENA TRANSAK CYJNA [PLN]	CENA I MKW. [PLN/M <sup>2</sup> ]
1	ul. Świetlana	72,75	349	14.01.2025	494 000	6790,38
2	ul. Krucza	78,00	570	30.01.2025	412 000	5282,05
3	ul. Świetlana	72,75	349	14.01.2025	494 000	6790,38
4	ul. Krzemowa	81,17	1049	04.11.2024	580 000	7145,50
5	ul. Sasankowa	107,50	1050	30.10.2024	530 000	4930,23
6	ul. Irysowa	106,00	652	17.10.2024	600 000	5660,38
7	ul. Starzyńskiego	103,20	310	16.04.2024	575 000	5571,71
8	al. Jana Pawła	94,5	1202	08.08.2025	610 000	6455,03
9	ul. Wiślana	72,00	197	19.09.2024	450 000	6250,00
10	ul. Dobrzyńska	106,12	818	28.04.2025	550 000	5182,81
11	ul. Planty 43A	114,00	402	18.06.2025	670 000	5877,19

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ .

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 7\,145,50 \text{ zł/m}^2, \quad C_{min} = 4\,930,23 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{sr.} = 5\,994,15 \text{ zł/m}^2$$

W wyniku przeprowadzonej analizy na badanym rynku określono następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- |                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| 1) lokalizacja i sąsiedztwo           | - 25% |
| 2) stan techniczny i standard budynku | - 35% |
| 3) powierzchnia budynku mieszkalnego  | - 15% |
| 4) powierzchnia działki               | - 15% |
| 5) droga dojazdowa                    | - 10% |

#### OPIS OCENY ATRYBUTÓW NIERUCHOMOŚCI

CECHA	OCENA CECHY	
Lokalizacja i sąsiedztwo	dobra	Dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych, oświatowych i komunikacji miejskiej.
	przeciętna	Przeciętny dostęp do punktów handlowo-usługowych, oświatowych i komunikacji miejskiej.
	zła	Utrudniony dostęp do punktów handlowo-usługowych, oświatowych i komunikacji miejskiej.
Stan techniczny i standard budynku	dobra	Budynek wykonany z bardzo dobrych materiałów o niskim stopniu zużycia technicznego, <u>wykończony w bardzo dobrym standardzie.</u>
	przeciętna	Budynek wykonany z przeciętnych materiałów o średnim stopniu zużycia technicznego, <u>wykończony w dobrym standardzie.</u>
	zła	Budynek wykonany z przeciętnych materiałów o średnim stopniu zużycia technicznego, <u>wykończony w przeciętnym standardzie.</u>
Powierzchnia budynku	dobra	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej <u>mniej niż 80 mkw.</u>
	przeciętna	Budynki mieszkalne o pow. użytkowej w przedziale <u>80 ÷ 100 mkw.</u>
	zła	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej <u>większej niż 100 mkw.</u>
Powierzchnia działki	dobra	Nieruchomości o powierzchni gruntu <u>powyżej 900 mkw.</u>
	przeciętna	Nieruchomości o powierzchni gruntu <u>z przedziału 600 mkw. - 900 mkw.</u>
	zła	Nieruchomości o powierzchni gruntu <u>poniżej 600 mkw.</u>
Droga dojazdowa	dobra	Dojazd drogą <u>asfaltową.</u>
	przeciętna	Dojazd drogą <u>gruntową.</u>

#### 3.3. Obliczenie ceny średniej ze skorygowanych na datę wyceny cen w zł/m<sup>2</sup>.

$$C_{\text{sr}} = \frac{C_1 + \dots + C_{11}}{11} = 5\,994,15 \text{ zł/m}^2$$

#### 3.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

<b>Granica dolna</b>	$C_{\text{min}}$	4 930,23	<b>= 0,8225</b>
	$C_{\text{sr}}$	5 994,15	
<b>Granica górna</b>	$C_{\text{max}}$	7 145,50	<b>= 1,1921</b>
	$C_{\text{sr}}$	5 994,15	

### 3.5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej w aspekcie określonych uprzednio cech rynkowych.

#### Ocena atrybutów nieruchomości

Cecha	Ocena cechy
Lokalizacja i sąsiedztwo	Przeciętny dostęp do punktów handlowo-usługowych, oświatowych i komunikacji miejskiej. Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych – <b>przeciętna * * *</b>
Stan techniczny i standard budynku	Budynek wykonany z przeciętnych materiałów o średnim stopniu zużycia technicznego (konstrukcja szkieletowa, drewniana), wykończony w dobrym standardzie (po remoncie). Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych – <b>przeciętna * * *</b>
Pow. budynku	Budynek o powierzchni użytkowej 74,34 mkw. Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych - <b>dobra * * *</b>
Powierzchnia działki	Działka posiada powierzchnię 715 mkw. Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych – <b>przeciętna * * *</b>
Droga dojazdowa	Dojazd drogą asfaltową. Ocena cechy na tle zbioru nieruchomości porównawczych – <b>dobra * *</b>

\* ilość progów w ocenie atrybutów

### 3.6. Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią $u_i$ –

L.p.	Cechy rynkowe	Wagi współczynników (%)	Zakres współczynników korygujących		Wielkość współczynnika dla wycenianej nieruchomości
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	25	0,2056	0,2980	0,2500
2	Stan techniczny i standard budynku	35	0,2878	0,4173	0,3500
3	Powierzchnia budynku	15	0,1234	0,1788	0,1788
4	Powierzchnia działki	15	0,1234	0,1788	0,1500
5	Droga dojazdowa	10	0,0823	0,1192	0,1192
R a z e m:		100	0,8225	1,1921	1,0480

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku:

$$W_R = C_{sr} \times \sum u_i$$

$$W_R = 5\,994,15 \text{ zł/m}^2 \times 1,0480 = 6\,281,87 \text{ zł/m}^2$$

### 3.7. Wartość rynkowa 1/3 udziału w nieruchomości.

$$W_{LUG} = P \times WX \times U$$

gdzie:

$W_{LUG}$  – wartość rynkowa nieruchomości [zł]

P – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m<sup>2</sup>]

WX – wartość jednostkowa powierzchni użytkowej budynku [zł/ m<sup>2</sup>]

U – udział w nieruchomości

$$W_{LUG} = 74,34 \text{ m}^2 \times 6.281,87 \text{ zł/ m}^2 \times 1/3$$

$$W_{LUG} = 155\,664,73 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość nieruchomości: **156 000 zł**

Słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych.



#### 4.0. ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU.

Oszacowana została w podejściu porównawczym wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

#### 5.0. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny niemożliwe do ujawnienia bez szczegółowych badań;
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego budynku nie stanowi jego ekspertyzy technicznej;
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody rzeczoznawcy;
- Operat nie może być wykorzystany do innych celów niż wskazany w operacie.



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WL1W/00058467/7**, STAN Z DNIA 2026-03-09 14:49

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WL1W

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)
[Dział I-Sp](#)
[Dział II](#)
[Dział III](#)
[Dział IV](#)

#### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

#### Działki ewidencyjne

Op. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	103		1	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	WŁOCŁAWEK	
Ulica	PAPROCIA 37			
Sposób korzystania	DZIAŁKA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00051655 /			

Obszar całej nieruchomości	0,0715 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

#### Komentarz do migracji

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

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

Nr podstawy wpisu			
1	<b>OPIS I MAPA</b> <i>(podstawa oznaczenia)</i> DZ. KW.//00000201/01/, 2001-09-01 00:00:00, 2001-03-02 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>		

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WL1W/00058467/7**, STAN Z DNIA 2026-03-09 14:49

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WL1W

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)

### DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WL1W/00058467/7**, STAN Z DNIA 2026-03-09 14:49

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WL1W

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp.	Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /3	---	Nr podstawy wpisu
Lp. 1.		---				5, 8
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		<b>MARLENA HALINA PRZYBYLIŃSKA, LECH, IWONA, 88081000623</b>			
Lp. 2.		---				8
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		<b>OLAF MACIEJ PRZYBYLIŃSKI, MACIEJ, MARLENA, 18230602336</b>			
Lp. 3.		---				9
	Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		<b>KAJA WIKTORIA PRZYBYLIŃSKA, MACIEJ, MARLENA, 13293001300</b>			

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

Nr podstawy wpisu	
5	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 390/2017, 2017-01-19, JOANNA ELŻBIETA FAFARA, UL. WOJSKA POLSKIEGO 19/2, 87-800 WŁOCŁAWEK; 28-30 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WL1W/00000555/17/001, 2017-01-19 17:50:00, 2017-01-24-09.35.37.747344, NIE, 25-27 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

- 8 **UMOWA DAROWIZNY**, 212/2020, 2020-01-29, ALEKSANDRA KOPACZ, WŁOCŁAWEK; 61-63  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;  
położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./WL1W/00001150/20/001, 2020-01-29 19:59:00, 2020-03-12-08.13.44.897420, NIE,  
58-60  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer  
karty akt)
- 9 **UMOWA DAROWIZNY**, 212/2020, 2020-01-29, ALEKSANDRA KOPACZ, WŁOCŁAWEK; 61-63  
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba;  
położenie dokumentu - numer karty akt)  
DZ. KW./WL1W/00001150/20/002, 2020-01-29 19:59:00, 2020-03-12-08.13.44.897420, NIE,  
58-60  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer  
karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WL1W/00058467/7**, STAN Z DNIA 2026-03-09 14:49

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WL1W

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WL1W/00058467/7**, STAN Z DNIA 2026-03-09 14:49

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WŁOCŁAWKU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WL1W

### NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

#### Komentarz do migracji

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

[Powrót](#)

Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE  
 Powiat : MIASTO WŁOCŁAWEK  
 Jednostka ewidencyjna : MIASTO WŁOCŁAWEK  
 Nazwa obrębu : MICHELIN KM 19  
 Numer obrębu : 2190

**INFORMACJA O DZIAŁCE**  
 z dnia: 09-03-2026

Jednostka rejestrowa : G.48  
 Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki Id działki : 046401_1.2190.103	Położenie działki PAPROCIA 37	Klasoużytki		Pow. działki[ha] 0,0715
		Oznaczenie B	Pow. 0,0715	

Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.:  
 Arkusz: 19

**Informacja o budynkach:**

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
62	PAPROCIA 37	Budynki mieszkalne	1 / 0	82
Id. budynku: 046401_1.2190.62_BUD (jednostka rej.: G.48) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1978				



# POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1045916502



**1 Okres ubezpieczenia: od 12.12.2025 r. do 11.12.2026 r.**

**2 Ubezpieczający: WYCENA NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIĘTA**

Adres siedziby: GÓRZYSTA 19, 87-800 WŁOCŁAWEK  
E-mail: PIETA.WYCENA@WP.PL

Telefon: +48884796061

REGON: 368301334

**3 Ubezpieczony: WYCENA NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIĘTA**

Adres siedziby: GÓRZYSTA 19, 87-800 WŁOCŁAWEK  
E-mail: PIETA.WYCENA@WP.PL

Telefon: +48884796061

REGON: 368301334

## 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.

## Składka łączna: 131,74 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,74
Termin płatności	17.12.2025

## 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

06 1240 6960 3014 0110 2796 5809  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1045916502

## 7 Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:  
1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

## 8 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 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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- \* 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 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).
- Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych
- \* Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych

osobowych.

- \* 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).
- 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. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUJW - 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.

1045916502/fbcd50a-45d3-422c-84ed-278842c56a8a/BE20 PIN: 8178

## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
  - 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 doręczeniach 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. 1;
  - 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 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 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.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

- niewygodnienia 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, przysługuje 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.

## 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 przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych 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  
WYCENA NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIĘTA  
E-mail: PIETA.WYCENA@WP.PL  
Telefon: +48884796061

Data zawarcia umowy: 03.12.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.



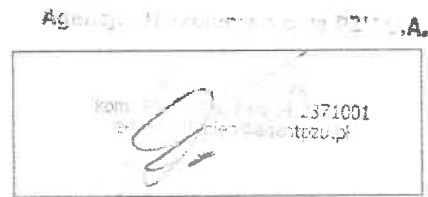
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PAWEŁ PIĘTA  
Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:  
Agent Ubezpieczeniowy Dariusz Stępień  
tel.: +48 606962627



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1045916502/fbcad50a-45d3-422c-84ed-278842c56a8a/BE20 PIN: 8178

801 102 102 pzu.pl

2/2

