

MGR AGNIESZKA GRZYBOWSKA

UPRAWNIENIA NR 5252

CZŁONEK WARSZAWSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

NALEŻĄCEGO DO POLSKIEJ FEDERACJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

TEL. 0-502-300-351

## **OPERAT SZACUNKOWY**

# **WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM W ZABUDOWIE WOLNOSTOJĄCEJ**



**POŁOŻENIE: STARY SZELKÓW NR 84, GMINA SZELKÓW, POWIAT MAKOWSKI,  
WOJ. MAZOWIECKIE**

**NUMER DZIAŁKI: 108**

**POWIERZCHNIA DZIAŁKI: 0,0400 ha**

**KSIĘGA WIECZYSTA : OS1P/00053338/6**

AUTOR OPERATU:

MGR AGNIESZKA GRZYBOWSKA

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

NR UPRAWNIENI 5252

Kania Nowa, 17 września 2024 r.

**PODSUMOWANIE Z OPERATU SZACUNKOWEGO****ADRES:**

Stary Szelków nr 84, gmina Szelków, powiat makowski, woj. mazowieckie

**PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalny jednorodzinny, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 133,63 m<sup>2</sup>. Budynek posadowiony jest na działce nr 108 o pow. 0,0400 ha. Na dzień wizji budynek w bardzo dobrym stanie technicznym i bardzo dobrym standardzie wykończenia.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr OS1P/00053338/6.

**CEL WYCENY:**

Dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

**METODYKA WYCENY:**

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

**DATY ISTOTNE DLA OPERATU:**

Operat szacunkowy wykonano w dniu 17 września 2024 roku,

- według stanu na dzień wizji 29 sierpnia 2024 roku,
- na poziomie cen na dzień 17 września 2024 roku,
- na podstawie wizji lokalnej z 29 sierpnia 2024 roku.

**OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):**

**Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wg stanu na dzień wyceny wynosi:**

**700 000 zł**

**Słownie: siedemset tysięcy złotych**

**OPRACOWAŁ:**

mgr Agnieszka Grzybowska

rzecznik majątkowy nr UPR. 5252

**PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:**

**SPIS TREŚCI**

PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
1.1 Przedmiot wyceny .....	4
1.2 Zakres wyceny .....	4
CEL WYCENY .....	4
PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	4
1.3 Podstawa formalna .....	4
1.4 Podstawy materialno – prawne.....	4
1.5 Podstawy metodologiczne.....	4
1.6 Źródła danych merytorycznych.....	5
OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY .....	5
OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	5
1.7 Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	5
1.8 Oznaczenie w ewidencji gruntów .....	6
1.9 Lokalizacja nieruchomości .....	6
1.10 Opis działki.....	8
1.4 Opis zabudowań .....	9
1.5 Uwarunkowania planistyczne terenu .....	17
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	19
1.6 Wstęp .....	19
1.7 Analiza wybranego segmentu rynku.....	21
RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....	21
1.8 Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny.....	21
1.9 Charakterystyka zastosowanego podejścia i metody wyceny .....	22
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	24
8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu z dnia wizji .....	24
WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI.....	28
KLAUZULE I OGRANICZENIA .....	29
ZAŁĄCZNIKI .....	29

## **PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1 Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalny jednorodzinny, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 133,63 m<sup>2</sup>. Budynek posadowiony jest na działce nr 108 o pow. 0,0400 ha. Na dzień wizji budynek w bardzo dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr OS1P/00053338/6.

### **1.2 Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości tj.: budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej:

- Wg stanu na dzień wizji:
- prawo własności części składowych nieruchomości w postaci: nieruchomości stanowiącej budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, bez podpiwniczenia, z poddaszem użytkowym. Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia.

## **CEL WYCENY**

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## **PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **1.3 Podstawa formalna**

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego jest zlecenie od Pana Tomasza Szadkowskiego, doradcy restrukturyzacyjnego.

### **1.4 Podstawy materialno – prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z późniejszymi zmianami);
- Standardy Zawodowe Polskie Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### **1.5 Podstawy metodologiczne**

- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Źróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Źróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

## 1.6 Źródła danych merytorycznych

- Badanie Księgi Wieczystej nr OS1P/00053338/6 przeprowadzone dnia 16.09.2024 r.,
- Dane z ewidencji gruntów, źródło: <http://powiat-przasnyski.geoportal2.pl>
- Wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości w dniu 29.08.2024 r.,
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

## OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 17 września 2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 17 września 2024 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 29 sierpnia 2024 r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 29 sierpnia 2024 r.

## OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 1.7 Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie zapisów księgi wieczystej nr **OS1P/00053338/6** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr **OS1P/00053338/6** zapisano:

#### Działka ewidencyjna

Położenie: województwo mazowieckie, powiat przasnyski, gmina Szelków, miejscowość Stary Szelków

Numer działki:

108

Numer obrębu:

0023 Stary Szelków

Sposób korzystania:

B-grunty rolne zabudowane

Obszar:

0,0400 ha

#### Dział I – spis praw związanych z własnością:

Rodzaj prawa:

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ

Treść prawa: KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI DZIAŁKI NR 108 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE USTANOWIONA NIEODPŁATNIE I BEZTERMINOWO SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ O NR EWID. 109, OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR OS1P/00047937/2 - PASEM GRUNTU O SZEROKOŚCI OD 2,39 METRÓW PRZY GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 108 DO 2,14 METRÓW PRZY WJEŹDZIE NA DROGĘ OZNACZONĄ NR 110, POŁOŻONĄ W STARYM SZEŁKOWIE, W GMINIE SZEŁKÓW, CELEM ZAPEWNIENIA WŁAŚCICIELOWI NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ TJ. DZIAŁCE NR 108 DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ.

Księga powiązana: OS1P/00047937/0

#### Dział II – własność:

Osoba fizyczna: Judyta Matusiak (Jan, Barbara).

#### Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianek: 1

Wpis ogłoszenia upadłości.

Rodzaj wpisu: OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU ŁUKASZA SAKOWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA W MAKOWIE MAZOWIECKI POD SYGN. AKT. KM 166/24.

Osoba fizyczna: Janina Żbikowska

**Dział IV – hipoteki**

Wpisana hipoteka umowna na kwotę 946240,76 zł na rzecz banku PKO BP S.A.

**Wydruk z podsystemu ksiąg wieczystych stanowi załącznik do niniejszego opracowania.**

**1.8 Oznaczenie w ewidencji gruntów**

Województwo : mazowieckie				
Powiat : makowski				
Jednostka ewidencyjna : SZELKÓW				
Nazwa obrębu : STARY SZELKÓW				
Numer obrębu : 0023				
<b>INFORMACJA O DZIAŁCE</b>				
z dnia: 17-09-2024				
Jednostka rejestrowa : G.78				
Grupa rejestrowa : 7				
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
108		Oznaczenie	Pow.	0,0400
Id działki : 141110_2.0023.108		B	0,0400	
<a href="#">Ukryj budynki</a>				
<b>Informacja o budynkach:</b>				
Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
13	STARY SZELKÓW 84	Budynki mieszkalne	2 / 0	88
Id. budynku: 141110_2.0023.13_BUD (jednostka rej.: G.78)				

**1.9 Lokalizacja nieruchomości**

Wyceniana nieruchomość położona jest miejscowości Stary Szelków, działki nr 108, obręb 0023 Stary Szelków, gmina Szelków, powiat makowski, woj. mazowieckie. Nieruchomość zlokalizowana ok. 0,5 km od centrum gminy Szelków, ok. 9,5 km od miasta powiatowego Maków Mazowiecki. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz droga krajowa nr 61. Lokalizacja na tle gminy bardzo dobra.

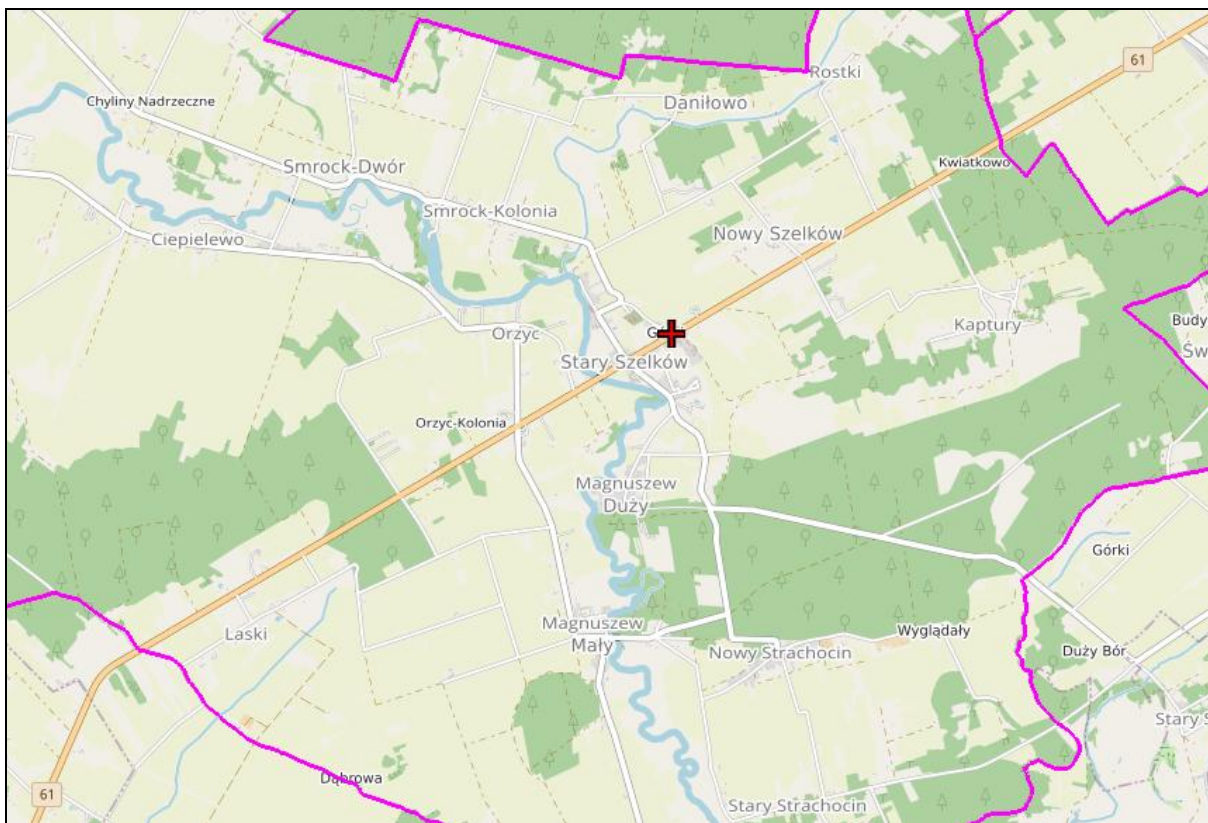
Nieruchomość posiada dostęp do progi publicznej droga publiczna gruntowa, działka nr 111 oraz posiada dostęp do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej (działka nr 110) poprzez służebność przejścia i przechodu przez działkę nr 109 (fizycznie nie jest to możliwe, ponieważ zarówno działka nr 108, jak i 109 są ogrodzone i pas służebności nie został wyznaczony). Podczas oględzin nieruchomości stwierdzono utrudnienia polegające na niedostatecznym dostępie do dróg publicznych.

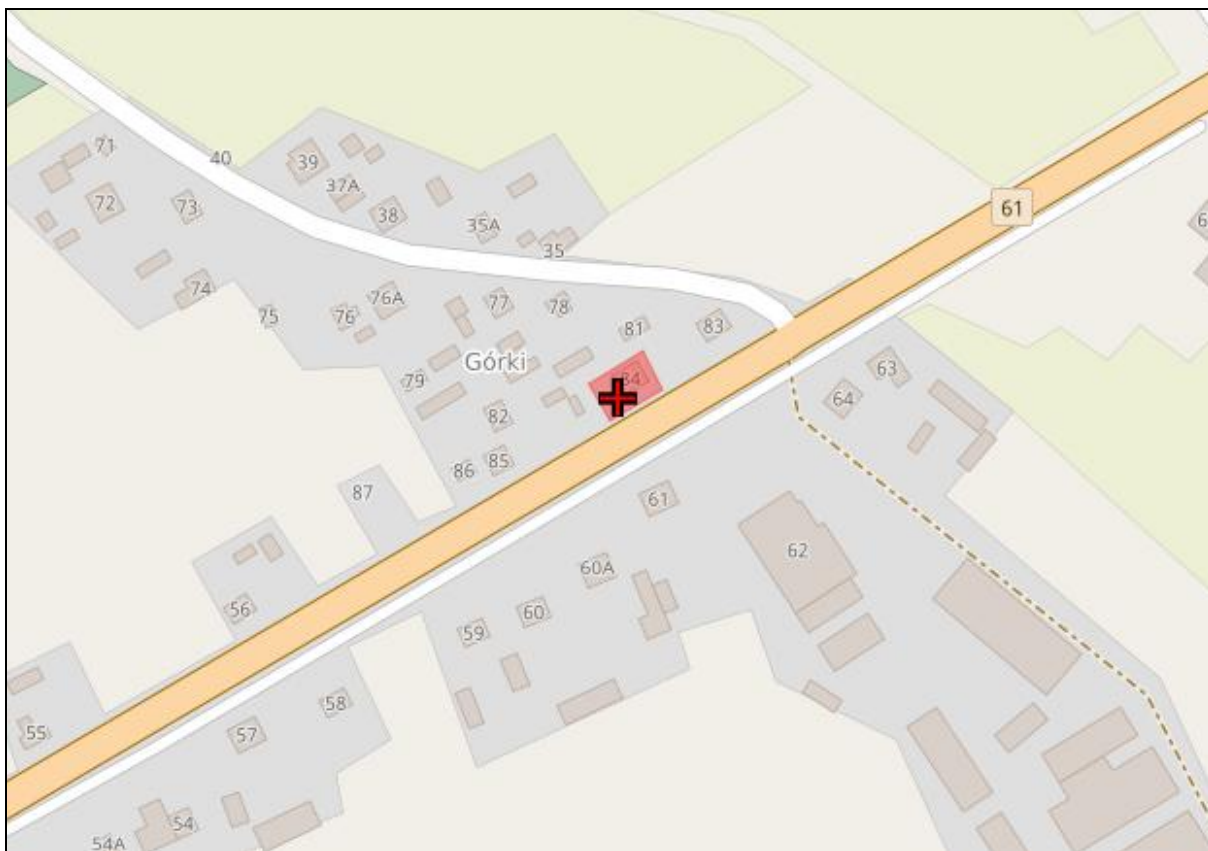
**Dostęp do drogi publicznej**

Przedmiot wyceny posiada dostęp do drogi publicznej:



Droga dojazdowa – działka nr 111.

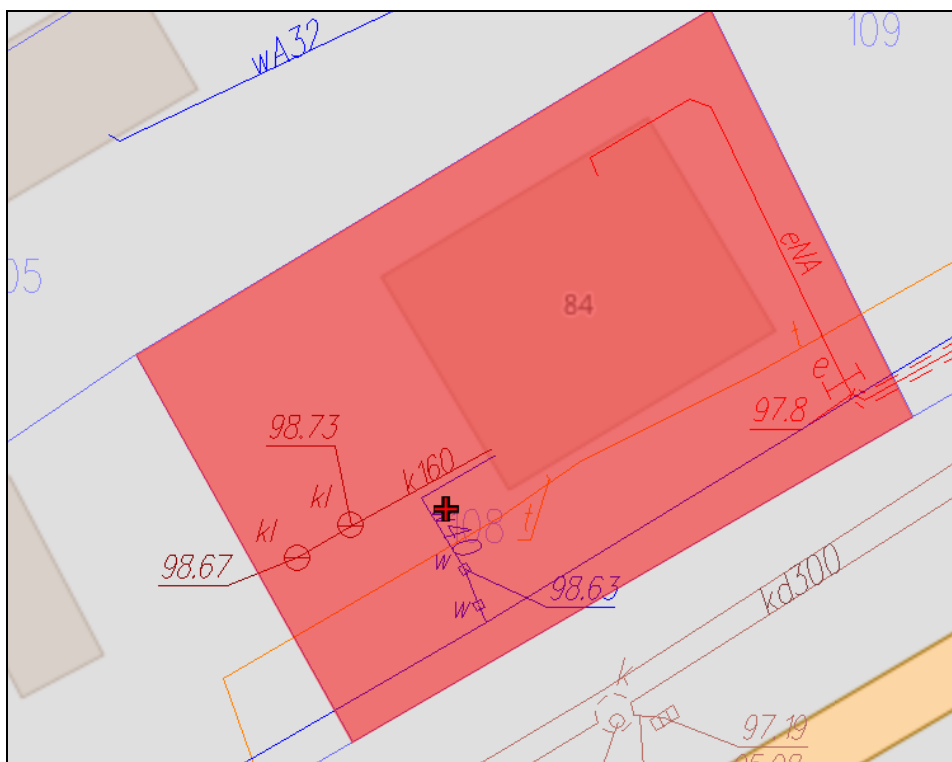
**Lokalizacja ogólna przedmiotu opracowania na tle gminy Szelków**

**Lokalizacja szczegółowa przedmiotu opracowania****1.10 Opis działki**

Przedmiotowa działka, oznaczona numerem ewidencyjnym 108 ma pow. 0,0400 ha, jest w regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, powierzchnia korzystna, dająca możliwości racjonalnego zagospodarowania. Teren działki płaski. Na dzień wizji działka ogrodzona, dojścia i dojazdy do budynku utwardzone, urządzona zieleń. Nieruchomości uzbrojona w następującą infrastrukturę techniczną:

- energię elektryczną,
- wodociąg gminny,
- kanalizacja- szambo ekologiczne.

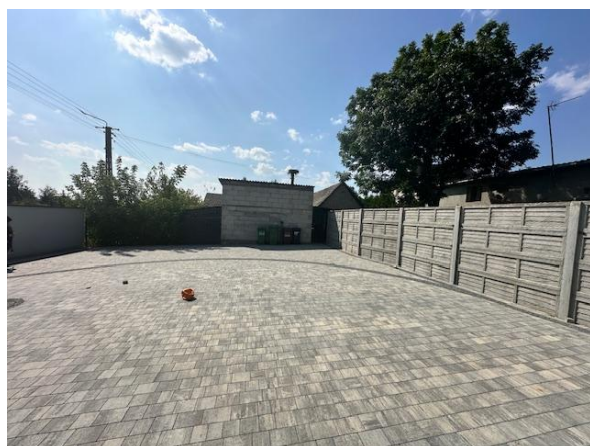




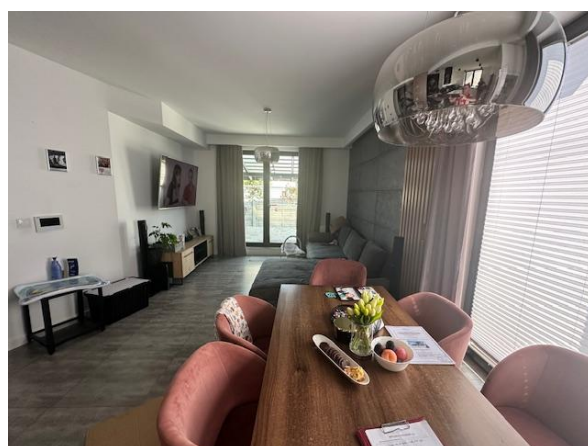
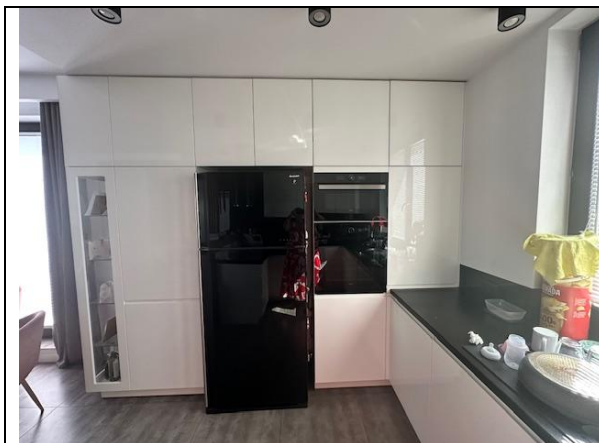
(źródło: [GEOPORTAL 2](#) - mapa uzbrojenia)

#### 1.4 Opis zabudowań

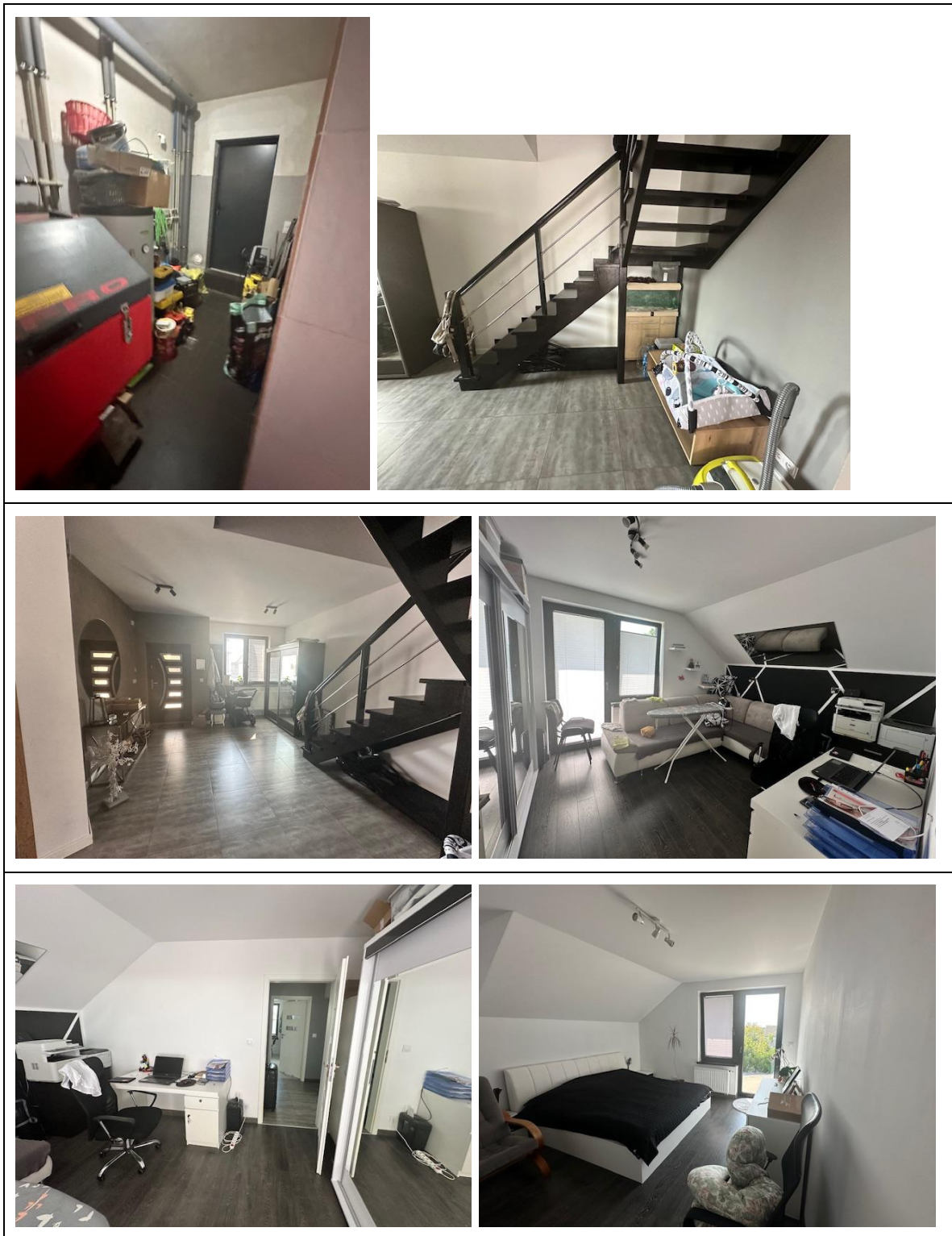
















Na wycenianej nieruchomości wybudowany został budynek mieszkalny jednorodzinny, z poddaszem użytkowym. Budynek oddany do użytkowania w 2021 roku. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką powlekaną, ściany ocieplone i otynkowane. Strop na parterem żelbetowy, na poddaszem z płyty kartonowo-gipsowej. Drzwi zewnętrzne antywłamaniowe, okna drewniane, podwójne, drzwi wewnętrzne płyta fornirowana, schody wewnętrzne drewniane, ażurowe.

Na dzień wizji budynek w bardzo dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia.

Wszystkie opisy budynku dla stanu na dzień wizji lokalnej wykonane są na podstawie oględzin nieruchomości oraz informacji uzyskanych od Zamawiającego.

**Podstawowe parametry budynku (na podstawie informacji uzyskanej od Zamawiającego):**

- Powierzchnia użytkowa: 87,20 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy: 133,63 m<sup>2</sup>
- kubatura: 491,00 m<sup>3</sup>

Układ funkcjonalny budynku obejmuje parter i poddasze. Na parterze jest salon z jadalnią, kuchnia, łazienka, duży wiatrołap oraz kotłownia. Na poddaszu są trzy pokoje i łazienka.

**Budynek mieszkalny wyposażony w następujące instalacje:**

- energetyczną,
- wodociagową – wodociąg gminny,
- kanalizacyjną – własny, szczelny zbiornik na szambo ekologiczne.
- co – ogrzewanie (piec na pellet),
- domofon,



- klimatyzacja.

### **Wykończenie nieruchomości:**

- ściany tynki gipsowe, malowane farbami,
- podłogi wykończone panelami i gresem,
- w łazience i wc płytki ceramiczne, biały montaż i armatura w dobrym standardzie, stała zabudowa na wymiar,
- okna drewniane, podwójne, zespolone,
- drzwi wewnętrzne fornirowane
- w kuchni stała zabudowa na wymiar, sprzęt agd w zabudowie.

### **Stan techniczny:**

Budynek wzniesiony przy wykorzystaniu technologii oraz materiałów budowlanych dobrej jakości. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń korzystny. Walory architektoniczne budynku oceniono na dobre

**Określenie zużycia funkcjonalnego.** Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe nie odbiegają od stosowanych w tego typu obiektach. Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0 %.

**Określenie zużycia środowiskowego.** W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0%.

**Określenie zużycia technicznego.** Stopień zużycia technicznego określono na poziomie 35 %.

**Stopień zużycia całkowitego.** Stopień zużycia całkowitego określono na poziomie 0 %.

<b><i>Wielkość powierzchni użytkowej ustalono na podstawie:</i></b>	
Dokumentacji technicznej/ projektowej:	<i>NIE</i>
Inwentaryzacji:	<i>NIE</i>
własnych pomiarów inwentaryzacyjnych zgodnie z normą PN-ISO – 9836:1997:	<i>NIE</i>
własnych pomiarów inwentaryzacyjnych zgodnie z normą PN-70/B-04365:	<i>NIE</i>
*Inna podstawa przyjęcia powierzchni użytkowej:	<i>NIE</i>
Możliwość powstania samowoli budowlanej	<i>NIE</i>
<i>Uwagi dodatkowe:</i>	<i>Informacje udostępnione przez Właściciela nieruchomości</i>

### **1.5 Uwarunkowania planistyczne terenu**

<b>Przeznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie</b>		
Obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego	<i>FAK/ NIE</i>	<i>Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Szeków,</i>

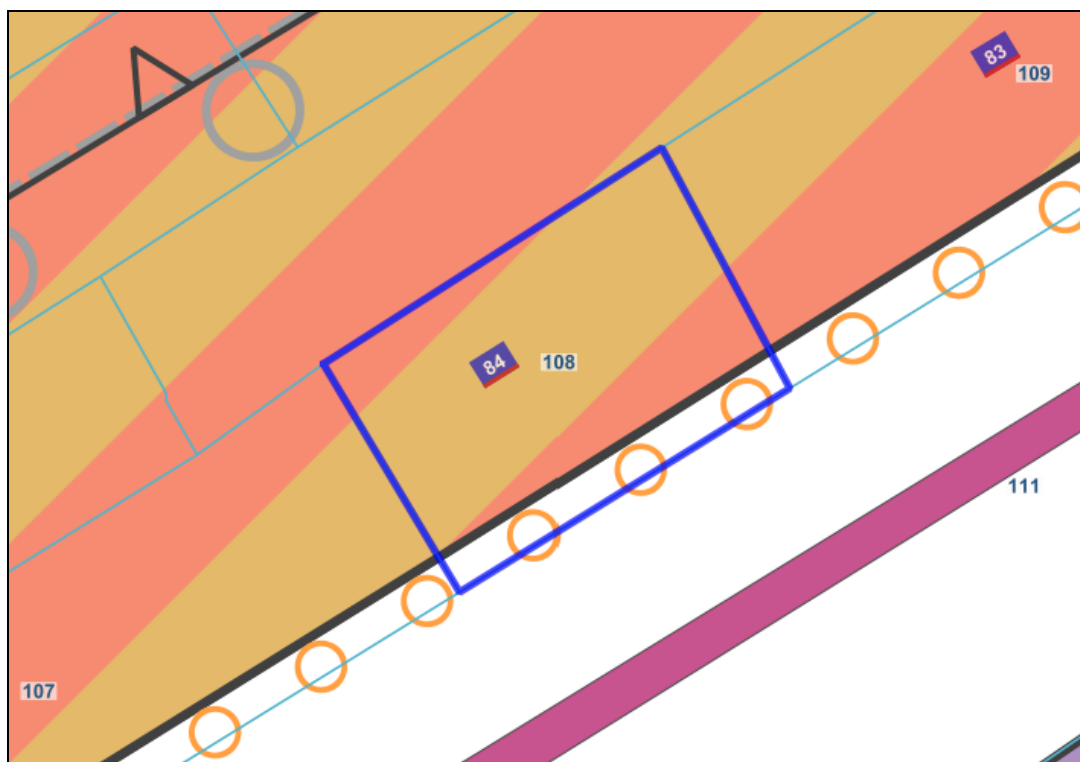
		<i>Uchwała nr XXVII/96/05 z dnia 31 stycznia 2005 roku</i>
Decyzji o warunkach zabudowy:	<i><del>TAK</del>/ NIE</i>	-
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*	<i><del>TAK</del>/ NIE</i>	
Faktyczny sposobu użytkowania	<i>TAK/ <del>NIE</del></i>	<i>Ustalono na podstawie wizji lokalnej - budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej</i>
Uwagi dodatkowe:		-

### **Aktualne przeznaczenie nieruchomości:**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 64 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 roku: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVII/96/2005 Rady Gminy Szelków z dnia 31 stycznia 2005 roku, działka nr 108 położona jest na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciąźliwych, symbole na planie rysunku MNU. Nieruchomość położona w granicach strefy ochrony akustycznej i areosanitarnej od drogi klasy technicznej Gp.



źródło: [Szelkow - System Informacji Przestrzennej \(e-mapa.net\)](http://szelkow.e-map.net)

#### Sposób wykorzystania nieruchomości:

Wykorzystanie zgodne z przeznaczeniem:	<del>TAK</del> /NIE
Wykorzystanie niezgodne z przeznaczeniem:	<del>TAK</del> /NIE
Zmiana sposobu wykorzystania nieruchomości:	<del>TAK</del> /NIE
Uwagi dodatkowe:	Brak uwag

## ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

### 1.6 Wstęp

#### POWIAT MAKÓW MAZOWIECKI

#### OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA POWIATU MAKÓW MAZOWIECKI

Powiat makowski położony jest w północnej części województwa mazowieckiego. Na obszarze 1.065 km<sup>2</sup> zamieszkuje niewiele ponad 50 tys. osób. Powiat ma typowo rolniczy charakter, a swoim zasięgiem obejmuje 10 gmin: Czerwonkę, Karniewo, Krasnosielc, Młynarze, Płoniawy-Bramurę, Różan, Rzewnie, Szelków, Sypniewo oraz stolicę powiatu - Maków Mazowiecki. Przez powiat przebiegają dwie drogi krajowe: Warszawa - Pojezierze Mazurskie i Białystok - Bydgoszcz. Uroczyska mazowieckie zakątki przyciągają do powiatu ludzi kochających naturę. Nie sposób nie



docenić piękna otaczającej przyrody i możliwości wypoczynku. Lasy i grunty leśne zajmują około 26% obszaru powiatu. Znajdą tu Państwo knieje o zróżnicowanym krajobrazie, w tym pełne zwierzyny rezerwy przyrody będące świetnymi terenami łowieckimi. Bogactwo runa leśnego przyciąga amatorów grzybobrania i jagód. Kompleksy leśne, liczne rzeki, urozmaicona rzeźba terenu i duża różnorodność gatunków zwierząt są niewątpliwą atrakcją turystyczną. Koryto Orzyca jest doskonałym miejscem na spływy kajakowe, na nadnarwiańskiej skarpie można odpocząć napawając się widokiem wijącej się w dolinie rzeki. Około 5 km od Krasnosielca znajduje się Rezerwat Przyrody "Zwierzyniec" chroniący resztki pierwotnych borów Puszczy Kurpiowskiej.

**Gmina Szelków** położona jest w północnej części województwa mazowieckiego w powiecie makowskim. Graniczy z gminami: Czerwonka, Rzewnie, Obryte, Pułtusk, Karniewo, Maków Mazowiecki. Przez teren gminy przebiegają drogi krajowe nr 57, 60 i 61 stanowiące połączenia międzyregionalne i międzynarodowe.

W miejscowości Bazar umiejscowiona jest stacja paliw, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Maków Mazowiecki. Odległość Starego Szelkowa od miast: Maków Mazowiecki wynosi ok. 10 km, Pułtusk ok. 20 km, Ostrołęka ok. 42 km, Warszawa ok. 75 km. Ze względu na niski stopień degradacji środowiska przyrodniczego, brak uciążliwego przemysłu istnienie wartościowych obiektów środowiska przyrodniczego, Gmina Szelków znajduje się w wyznaczonym obszarze Natura 2000 – Dolina Dolnej Narwi PLB 140014, obejmującym swym zasięgiem 844,60 ha w miejscowościach Przeradowo i Stary Strachocin. Obszar gminy jest bardzo atrakcyjny pod względem fizjonomii krajobrazu. Za największe atuty należy uznać położenie gminy na terenie dwóch dolin rzecznych – Narwi i Orzyca, stosunkowo duże i zróżnicowane pod względem gatunkowym kompleksy leśne.



Pod względem administracyjnym gmina składa się z 23 sołectw: Ciepielewo, Chrzanowo, Chyliny, Dzierżanowo, Głódki, Grzanka, Laski, Magnuszew Duży, Magnuszew Mały, Makowica, Nowy Strachocin, Stary Strachocin, Nowy Szelków, Stary Szelków, Orzyc, Pomaski Wielkie, Pomaski Małe, Przeradowo, Kaptury, Rostki, Smrock-Kolonia, Smrock-Dwór, Zakliczewo oraz jednego osiedla: Bazar.

Obszar Gminy jest bardzo atrakcyjny pod względem fizjonomii krajobrazu. Jako największe atuty należy uznać położenie Gminy na terenie dwóch dolin rzecznych - Narwi i Orzyca, stosunkowo duże i zróżnicowane pod względem gatunkowym kompleksy leśne. Bardzo malowniczy element stanowi dolina Orzyca. Koryto rzeki na wysokości Gminy Szelków nie jest uregulowane i meandruje głęboko wcięto doliną.

Istnieje możliwość wynajęcia kajaków na jednodniowe spływy najciekawszymi odcinkami rzeki Orzyc. Bobrowy Dwór zapewnia transport kajaków i ludzi, miejsce na ich parkingu i pełne wyżywienie w restauracji. Do tej formy wypoczynku zaprasza się w szczególności rodziny, zorganizowane grupy.

## 1.7 Analiza wybranego segmentu rynku

### **Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi**

**Rodzaj rynku:** ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zabudowie wolnostojącej, będących przedmiotem prawa własności.

**Obszar rynku:** powiat Maków Mazowiecki i powiaty sąsiednie

**Okres monitorowania cen:** lutego 2023 do dnia wyceny

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie powiatu makowskiego i powiatów sąsiednich w okresie od stycznia 2023 r. do dnia wyceny. W tym celu badano akty notarialne kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie powiatu pułtuskiego jest rynkiem słabo rozwiniętym. Dominowały transakcje na rynku wtórnym. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi stwierdzono, iż zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości miały lokalizacja ogólna i szczegółowa, wielkość działki, wielkość powierzchni użytkowej budynku, stan techniczny budynku i standard jego wykończenia oraz typ zabudowy i występowanie dodatkowych powierzchni. Wyższe ceny osiągały nieruchomości usytuowane w pobliżu głównych tras komunikacyjnych, z bardzo dobrą dostępnością do punktów handlowych, usługowych i obiektów użyteczności publicznej. Z kolei najniższe ceny osiągały nieruchomości zlokalizowane w oddaleniu od głównych tras komunikacyjnych. Analiza wykazała, iż wyższe ceny osiągały nieruchomości zabudowane budynkami nowymi, w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wykazujące zużycia, wykończone w korzystnym standardzie. Niższe ceny dotyczyły natomiast nieruchomości zabudowanych budynkami kilku lub kilkunastoletnimi, wymagającymi przeprowadzania prac remontowych, lub też wykończeniowych. Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe zabudowane w ostatnich kilku miesiącach wzrósł. Zauważono, iż ceny nieruchomości ustabilizowały się i obecnie nie są zauważalne znaczne wzrosty lub spadki cen transakcyjnych. W procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%. Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do obliczeń ostatecznie wybrano 34 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do wycenianej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych. Ich ceny wahały się od 4 000 zł/m<sup>2</sup> do 6 504 zł/m<sup>2</sup>.

Analiza potencjalnych nabywców i inwestorów na rynku wykazuje, że spośród cech mających największy wpływ na cenę nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wymienia się przede wszystkim dogodną lokalizację, stan techniczny budynku mieszkalnego, funkcjonalność i standard wykończenia oraz wielkość domu, znaczenie ma bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie, jak również rodzaj zabudowy.

### **RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY**

## 1.8 Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;

- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, dla potrzeb dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności.

### **Określenie sposobu użytkowania nieruchomości dla najbardziej prawdopodobnego użytkowania.**

Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.

W przypadku przedmiotu wyceny, najkorzystniejszy sposób użytkowania jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania.

W niniejszym operacie oszacowano **wartość rynkową nieruchomości.**

Zgodnie z np. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami (Dz. U. 1997 Nr 115, poz. 741) – „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.”

Standard Zawodowy Rzeczoznawców Majątkowych Nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” (Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 roku, Dz. Urz. poz. 59) stosuje się ilekroć nieruchomość stanowi lub będzie stanowiła zabezpieczenie wiarygodności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki (pkt. 1.1.). Zasady przedstawione w w/w standardzie można stosować odpowiednio do szacowania innych składników mienia, w przypadku gdy mają stanowić zabezpieczenie wiarygodności. **Wykonując wycenę w celu zabezpieczenia wiarygodności, zawsze określa się wartość rynkową** i uwzględnia się odrębne wymagania, właściwe dla przedmiotu wyceny (pkt. 2.2.).

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wg stanu po zakończeniu inwestycji określono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.**

## **1.9 Charakterystyka zastosowanego podejścia i metody wyceny**

### **Podejście porównawcze**

Uwzględniając stan szacowanej nieruchomości oraz lokalny rynek nieruchomości – wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- wartość nieruchomości lokalowej funkcjonalnie stanowiącej budynek mieszkalny jednorodzinny – stan deweloperski dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej,
- wyceny nieruchomości dokonano przy uwzględnieniu cen kształtujących się w obrocie nieruchomościami o takiej samej funkcji przeznaczenia, o podobnym stopniu atrakcyjności lokalizacji, stanie wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej i podobnym standardzie wykończenia budynku.

Zgodnie z np. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Np. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy

różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

**Metoda korygowania ceny średniej** polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, o znanych cechach, ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej jest następująca:

- Oględziny nieruchomości,
- Określenie rynku lokalnego (rodzaj, obszar, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, np.),
- Określenie jednostki porównawczej (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),
- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej),
- Wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny,
- Korekta ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

$W_R$  – jednostkowa wartość rynkowa wycenianej nieruchomości;

$n$  – liczba współczynników korygujących;

$u_i$  – wielkość i-tego współczynnika korygującego.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI****8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu z dnia wizji**

Wyceny dokonano przy wykorzystaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Ze zbioru transakcji, jakie zaobserwowano na analizowanym rynku do dalszej analizy wzięto następującą bazę nieruchomości porównawczych.

Lp	Data trans.	Miejscowość	Pow. działki	p.u. bud. m.	Rok budowy	Cena trans.	Cena 1 m <sup>2</sup> pu	
1	27.05.2024	Tobolice	255	115,01	2023	574500	4995	
2	18.06.2024	Korczaki	724	115,80	2004	640000	5527	
3	26.04.2024	Kadzidło	900	107,20	1994/2015	550000	5131	
4	27.05.2024	Tobolice	255	115,01	2023	555000	4825	
5	27.02.2024	Orzolek	3022	102,38	2019	500000	4884	
6	22.02.2024	Antonie	1501	147,60	2006	900000	6098	
7	21.02.2024	Korczaki	1234	110,00	2005	600000	5455	
8	19.03.2024	Białobiel	1000	132,25	2020	700000	5293	
9	20.03.2024	Rzekuń	1100	120,00	2011	742000	6183	
10	23.01.2024	Tuchlin	3761	125,25	2014	605000	4830	
11	05.01.2024	Ojcowizna	2000	86,70	2009	560000	6460	
12	10.01.2024	Dyszobaba	1447	85,00	2019	450000	5294	
13	18.01.2024	Różan	1749	116,40	2008	600000	5155	
14	21.12.2023	Oględa	1738	85,20	2022	400000	4695	
15	14.12.2023	Pobyłkowo Małe	1080	125,00	2023	500000	4000	
16	01.12.2023	Budy Ciepelińskie	1486	125,00	b.d.	780000	6240	
17	30.11.2023	Dzierżenin	1119	117,60	2001	645000	5485	
18	29.09.2023	Różan	1028	122,57	2022	520000	4242	
19	26.09.2023	Nowe Łachy	1178	95,40	b.d.	445000	4665	
20	05.09.2023	Kamieńczyk	1000	132,00	2023	745000	5644	
21	21.09.2023	Choszczowe	1064	115,20	2009	696910	6050	
22	18.08.2023	Leszczydół Nowiny	881	125,15	2023	689000	5505	
23	07.06.2023	Zabiele Piliki	1669	112,28	2013	540000	4809	
24	15.06.2023	Brodowo	2768	179,15	2014	1000000	5582	
25	29.06.2023	Nowe Niestępowo	2453	133,00	2013	550000	4135	
26	26.07.2023	Łęg Przedmiejski	1000	119,00	2020	590000	4958	
27	19.07.2023	Chorzele	972	105,92	2020	499000	4711	
28	01.09.2023	Łęg Przedmiejski	1500	99,63	2019	590000	5922	
29	26.07.2023	Rzekuń	1500	118,40	2014	770000	6504	
30	17.03.2023	Gąski	7700	79,20	2021	465000	5871	
31	25.04.2023	Mosaki Stara Wieś	3000	135,00	2016	547000	4052	
32	27.02.2023	Kepiaste	2003	145,12	2016	810000	5582	
33	28.02.2023	Łubienica	1879	112,64	b.d.	700000	6214	
34	20.01.2023	Gzowo	1617	143,40	2020	660000	4603	
		<b>Cena minimalna</b>						<b>4000</b>



Lp	Data trans.	Miejscowość	Pow. działki	p.u. bud. m.	Rok budowy	Cena trans.	Cena 1 m2 pu
<b>Cena maksymalna</b>							<b>6504</b>
<b>Cena średnia</b>							<b>5282</b>
<b>Granice współczynników korygujących</b>						<b>Cmin/Cśr</b>	<b>0,7572</b>
						<b>Cmax/Cśr</b>	<b>1,2313</b>

### Trend czasowy

Rzeczoznawca określając wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zobowiązany jest określić przewidywane ceny nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W tym celu bada zmiany poziomu cen nieruchomości w funkcji czasu i koryguje ceny nieruchomości zarejestrowane w bazie danych sprowadzając je na datę wyceny.

W związku z przygotowaniem operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano trend zmiany cen na rynku lokalnym. W drugiej połowie 2023 odnotowano pewne ożywienie na rynku, związane z programem rządowym „Bezpieczny kredyt 2%”, jednak ożywienie to nie dotyczyło wszystkich segmentów nieruchomości. Za takie tendencje rynkowe odpowiada przede wszystkim niestabilna sytuacja makroekonomiczna związana z sytuacją na świecie (w tym konflikty zbrojne), wysoką inflacją oraz wysokimi stopami procentowymi powodującym spadek popytu na kredyty hipoteczne. Wycenę sporządzono na podstawie danych transakcyjnych z okresu ostatnich kilkunastu miesięcy, mając na uwadze powyższe przyjęto trend zmiany cen na poziomie „constans” i odstąpiono od aktualizacji cen na dzień wyceny.

### Wagi cech rynkowych

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru wagi cechy jest wykorzystywanie zasady nazywanej po łacinie ceteris paribus (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną (Cmin), a ceną maksymalną (Cmax), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale [Cmax, Cmin].

Wagi cech rynkowych określić można w sposób analityczny ze wzoru :

$$W_{Ci} = \frac{C_{W} - C_{M}}{\Delta C} \times 100\%$$

W<sub>Ci</sub> – waga i-tej cechy,

C<sub>w</sub> – cena większa nieruchomości różniącej się tylko jedną cechą, której wagę określamy, pozostałe równe,

C<sub>m</sub> – cena mniejsza nieruchomości różniącej się tylko cechą, której wagę określamy,

ΔC – zakres cenowy tj. różnica między ceną maksymalną jednostki obszarowej (m<sup>2</sup>) występujące na lokalnym rynku a ceną minimalną tej jednostki na analizowanym rynku lokalnym.

Aby obliczyć wagi cech rynkowych w sposób analityczny potrzeba zbioru co najmniej kilkunastu transakcji podobnych do siebie i zaistniałych na rynku, niestety posiadany zbiór transakcji jest niewystarczający. Dlatego przy określaniu wag cech rynkowych kierowano się głównie preferencjami potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz danymi uzyskanymi z badania rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych.

Ze zbioru transakcji, jakie zaobserwowano na analizowanym rynku wyselekcjonowano najbardziej podobne do przedmiotowej nieruchomości pod względem analizowanych cech rynkowych. Przy doborze nieruchomości porównywalnych brano pod uwagę te cechy (atrybuty), które mają w długim okresie trwały charakter rynkowy oraz adekwatny do specyfiki lokalnego rynku nieruchomości tj. lokalizacja, stan techniczny budynku, powierzchnia użytkowa domu, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy. Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które jak wynika z zachowań nabywców, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Cechy te oraz przypisane im wagi można uporządkować następująco:

Cechy rynkowe	Waga
Lokalizacja	20%
Stan techniczny budynku	25%
Standard i funkcjonalność	25%
Sąsiedztwo i otoczenia	10%
Wielkość powierzchni użytkowej budynku	10%
Powierzchnia działki i stan zagospodarowania	10%

Wartości wag cech rynkowych zostały potwierdzone badaniami preferencji potencjalnych nabywców oraz na podstawie analizy rynku lokalnego i rynków równoległych.

### Gradacja cech rynkowych

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe oraz ich gradacja, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
<b>Lokalizacja</b>	bardzo dobra	Nieruchomość położona blisko miejscowości gminnej lub miasta powiatowego. Punkty handlowo – usługowe w pobliżu. Bardzo dobre nasycenie infrastrukturą społeczną oraz handlowo-usługową. Bardzo dobra dostępność komunikacji.
	dobra	Nieruchomość położona w niewielkiej odległości od miejscowości gminnej. Punkty handlowo-usługowe w większej odległości. Otoczenie zagospodarowane, budynki jednorodzinne o dobrym lub przeciętnym standardzie.
	słaba	Peryferyjne położenie nieruchomości w gminie. Słabe nasycenie infrastrukturą społeczną oraz handlowo-usługową. Otoczenie niezagospodarowane, działki niezabudowane lub tereny rolne.
<b>Stan techniczny budynku</b>	bardzo dobry	Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany lub nowy, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Stopień zużycia 0-10%
	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Stopień zużycia 11-20%
	średni	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Celowy bieżący remont. Stopień zużycia 21-40%
<b>Standard i funkcjonalność</b>	bardzo dobry	Bardzo dobry standard wykończenia. Zastosowano materiały nowej generacji. Funkcjonalny rozkład pomieszczeń oraz ich kształt
	dobry	Dom w dobrym stanie technicznym. Nie wymagający bieżącego remontu. Standardowe wyposażenie, korzystny rozkład pomieszczeń
	przeciętny	Dom do częściowego remontu

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
	słaby	Dom do remontu lub w stanie deweloperskim
<b>Sąsiedztwo otoczenie</b>	bardzo dobre	Podobna zabudowa, utwardzone ciągi pieszo jezdne.
	dobre	Otoczenie średnio zagospodarowane, zabudowa jednorodzinna w zróżnicowanym wieku, zabudowa handlowo-usługowa lub tereny niezabudowane
	słabe	Sąsiedztwo terenów rolnych lub niezabudowanych lub uciążliwości związane z hałasem
<b>Wielkość powierzchni użytkowej budynku</b>	korzystna	Ok. 100 m <sup>2</sup> do 120 m <sup>2</sup>
	zadawalająca	Poniżej 100 m <sup>2</sup>
<b>Stan zagospodarowania</b>	bardzo dobry	Działka ogrodzona, urządzone trawnik, utwardzone dojścia i dojazd do budynku
	dobry	Działka ogrodzona, utwardzone dojścia i dojazdy, mało zieleni
	zadawalający	Działka ogrodzona, brak utwardzonych dojeżd i dojazdów

Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego, np. miasta, gminy, dzielnicy, obrębu ewidencyjnego, grupy obrębów ewidencyjnych. Odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

ANALIZA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH		
Cechy różnicujące	Opis	Ocena
<b>Lokalizacja</b>	Nieruchomość położona na w odległości ok. 0,5 km od centrum miejscowości gminnej	bardzo dobra
<b>Stan techniczny budynku</b>	Budynek z 2021 roku	bardzo dobry
<b>Standard funkcjonalność</b>	Dobry standard wykończenia, korzystny układ funkcjonalny	dobry
<b>Sąsiedztwo otoczenie</b>	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, bezpośrednie sąsiedztwo drogi krajowej nr 61	słabe
<b>Wielkość powierzchni użytkowej budynku</b>	133,63 m <sup>2</sup>	korzystna
<b>Stan zagospodarowania</b>	Działka ogrodzona, dojścia utwardzone, mało zieleni	dobry

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{\text{dolny}} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} \quad G_{\text{dolny}} = 0,7527$$

$$G_{\text{górnny}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} \quad G_{\text{górnny}} = 1,2313$$

**Obliczeń wartości rynkowej nieruchomości dokonano metodą korygowania ceny średniej**

L.p.	Cechy porównawcze	Udział cechy w $\Delta c$ [%]	Zakresy współczynników korygujących		Ocena cechy	Wartość $U_i$
			min	max		
1	Lokalizacja	20%	0,1505	0,2464	bardzo dobra	0,2464
2	Stan techniczny budynku	25%	0,1882	0,3078	bardzo dobry	0,3078
3	Standard i funkcjonalność	25%	0,1882	0,3078	dobry	0,2500*
4	Sąsiedztwo i otoczenie	10%	0,0753	0,1231	słabe	0,0753

L.p.	Cechy porównawcze	Udział cechy w $\Delta c$ [%]	Zakresy współczynników korygujących		Ocena cechy	Wartość $U_i$
			min	max		
5	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	10%	0,0753	0,1231	korzystna	0,1231
6	Stan zagospodarowania	10%	0,0753	0,1231	dobry	0,1000*
<b>Razem</b>		<b>100%</b>				<b>1,1026</b>

\*zastosowano współczynnik korekcyjny ceny średniej

Wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości określamy ze wzoru:

$$W_{1\text{ m}^2} = C_{\text{sr}} \times \sum U_i$$

$$W_{1\text{ m}^2} = 5\,282 \text{ zł/m}^2 \times 1,1026 = 5\,823 \text{ zł/m}^2$$

W przedmiotowym wypadku występuje cecha mająca wpływ na wartość nieruchomości, a nie ujęta jako cecha porównawcza. Nieruchomość ma ograniczony dostęp do drogi publicznej. W związku z tym zastosowano współczynnik korekcyjny K 0,90

#### Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

$$WR = W_{r1\text{ m}^2} \times p.u. \times K$$

gdzie:

$W_{r1}$  - oszacowana wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości

p.u. - powierzchnia użytkowa wycenianej nieruchomości

K- 0,90

$$W_r = 5\,823 \text{ zł/m}^2 \times 133,63 \text{ m}^2 \times 0,90 = 700\,314 \text{ zł}$$

**Przyjęto: 700 000 zł**

**Słownie: siedemset tysięcy złotych**

#### WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowanej wolnostojącej, położonej w miejscowości Stary Szelków nr 84, gmina Szelków, powiat makowski, woj. mazowieckie wynosi:

- wg stanu na dzień wyceny WR -

**700 000 zł**

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową budynku, stan techniczny oraz jego standard wykończenia, powierzchnię działki, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość położona jest w bardzo dobrej lokalizacji i zabudowana budynkiem w bardzo dobrym stanie technicznym i dobrym standardzie wykończenia. Analizując ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na lokalnym rynku nieruchomości należy stwierdzić, że oszacowana wartość nieruchomości mieści się w przedziale cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomościami zabudowanymi o podobnych cechach.

Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

#### **KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- Niniejszy operat szacunkowy został wykonany zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi opracowanymi przez PFSRM.
- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w części, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez zgody autora operatu.
- Operat sporządzono w jednym egzemplarzu.
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie.
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę danych.
- Wartość prawa własności nieruchomości (WRp) na dzień zrealizowania inwestycji będzie możliwa do osiągnięcia w przypadku zrealizowania inwestycji zgodnie z przedstawionym i zaakceptowanym kosztorysem.
- Ocena stanu technicznego i użytkowego nieruchomości została wykonana przez rzeczoznawcę na podstawie oględzin budynku, nie przeprowadzono badań stanu konstrukcji budynku i instalacji, badań gruntu. Operat szacunkowy nie jest ekspertyzą stanu technicznego budynku.
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady techniczne i prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej oraz wizji lokalnej.
- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów sprzedaży ani podatków i opłat związanych z jej zbyciem.
- W określonej w operacie wartości rynkowej nie uwzględniono ewentualnego obciążenia nieruchomości z tytułu hipotek.

Autor operatu:  
mgr Agnieszka Grzybowska  
Rzecznawca majątkowy  
Nr uprawnień 5252

Kania Nowa, 17 września 2024 r.

#### **ZAŁĄCZNIKI**

- Księga Wieczysta nr OS1P/00053338/6 wydruk dnia 16.09.2024 r.,
- Dokumentacja fotograficzna,
- Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.

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

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

### Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

### Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1

### Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	MAZOWIECKIE
	3. Powiat	1	MAKOWSKI
	4. Gmina	1	SZELKÓW
	5. Miejscowość	1	STARY SZELKÓW
	6. Dzielnic	---	---

### Rubryka 1.4 - Oznaczenie

#### Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Identyfikator działki		1	<a href="#">141110 2.0023.108</a>
	2. Numer działki		1	108
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0023
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	STARY SZELKÓW
	4. Położenie		1.	1
	5. Ulica		1.	---
	6. Sposób korzystania		1	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	/ /
		Obszar	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---
C: numer księgi dawnej		1.	---	
D: oznaczenie zbioru		1.	---	

dokumentów

### Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

### Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

### Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

### Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Obszar	1	0,0400 HA

### Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

### Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.9 - Komentarz

Brak wpisu

## WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
1	Dane o wniosku		DZ. KW. / OS1P / 00001656 / 12 / 001		
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
		Wpisu	Wykr.	---	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW	
	2. Data sporządzenia			2011-08-25	
	3. Nazwa organu			STAROSTA MAKOWSKI	
	4. Siedziba organu			MAKÓW MAZ.	
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	4
		6. Numer księgi			/ /

### Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
1.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2012-03-21 08:35:02	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	

3. Numer dziennika		OS1P / 00001656 / 12 / 001	ZALKW
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	1-3	
	6. Numer księgi	/ /	
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>			
1. Chwila wpisu		---	2012-03-30-12.26.05.215452
Wpisujący	Imię	MONIKA	
	Nazwisko	STANOWSKA	
	Stanowisko	REF	

[Powrót](#)



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

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

### Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

### Rubryka 1.11 - Spis praw

#### Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1.	1. Numer prawa		5	1	
	2. Napis		---	---	
	3. Rodzaj prawa		5	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ	
	4. Treść prawa		5	KAŻDOCZESNEMU WŁAŚCICIELOWI DZIAŁKI NR 108 OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZYSŁUGUJE USTANOWIONA NIEODPŁATNIE I BEZTERMINOWO SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ O NR EWID. 109, OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR OS1P/00047937/2 - PASEM GRUNTU O SZEROKOŚCI OD 2,39 METRÓW PRZY GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 108 DO 2,14 METRÓW PRZY WJEŹDZIE NA DROGĘ OZNACZONĄ NR 110, POŁOŻONĄ W STARYM SZELKOWIE, W GMINIE SZELKÓW, CELEM ZAPEWNIENIA WŁAŚCICIELOWI NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ TJ. DZIAŁCE NR 108 DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ.	
	5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	5	OS1P / 00047937 / 0
			B: kolejny numer wpisu	5	2
	6. Udział związany		---	---	
7. Rodzaj zmiany		1.	---		

#### Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Brak wpisu

#### Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

### Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

### Rubryka 1.14 - Komentarz

Brak wpisu

## WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów					
5	Dane o wniosku		DZ. KW. / OS1P / 00002081 / 22 / 001			
<b>Podrubryka - Akt notarialny</b>						
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---	
	1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ	
		2. Numer rep A			989/2022	
		3. Data sporządzenia			2022-03-21	
		Notariusz			KATARZYNA	
			4. Imię pierwsze			---
			5. Imię drugie			
			6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			GŁAŻEWSKA
			7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			PRZASNYSZ	
<b>Położenie dokumentu</b>						
	1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt 10. Numer księgi	---	---	
					44-46 OS1P / 00047937 / 0	

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
4.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu		---	2022-03-21 21:03:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			OS1P / 00002081 / 22 / 001	SLBGR
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt		41-43, 44-46	
		6. Numer księgi		OS1P / 00047937 / 0	
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>					
	1. Chwila wpisu		---	2022-04-04-12.27.31.615062	
	Wpisujący	Imię		MONIKA	
		Nazwisko		STANOWSKA KRAJEWSKA	
		Stanowisko		REF	

[Powrót](#)

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

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

### Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

### Rubryka 2.2 - Właściciel

#### Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie	6	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	6	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

#### Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

#### Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

#### Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

#### Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 6	3
	2. Imię pierwsze	6	JUDYTA
	3. Imię drugie	---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	6	MATUSIAK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	6. Imię ojca	6	JAN
	7. Imię matki	6	BARBARA
	8. PESEL	6	91032111284

### Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

### Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

### Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

## Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

## Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

## Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

## WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
6	Dane o wniosku		DZ. KW. / OS1P / 00002520 / 22 / 001		
<b>Podrubryka - Akt notarialny</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Tytuł aktu		---	---	UMOWA SPRZEDAŻY OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI
	2. Numer rep A				1168/2022
	3. Data sporządzenia				2022-04-04
	Notariusz	4. Imię pierwsze			KATARZYNA
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			GŁAŻEWSKA
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			PRZASNYSZ
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	78-82
		10. Numer księgi			/ /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
5.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu		---	2022-04-04 21:40:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			OS1P / 00002520 / 22 / 001	PRWLA
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt		75-77	
		6. Numer księgi		/ /	
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>					
	1. Chwila wpisu		---	2022-04-14-13.18.06.586597	
	Wpisujący	Imię		PRZEMYSŁAW	
		Nazwisko		KOBRYSKI	
		Stanowisko		REF	

[Powrót](#)

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

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

### Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / OS1P / 5737 / 24 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2024-08-05-09.56.32.913711
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

### Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer wpisu	12	1

### Rubryka 3.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

### Rubryka 3.4 - Treść wpisu

#### Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola		
	Wpisu	---		
1. Rodzaj wpisu	12	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
2. Treść wpisu	12	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU ŁUKASZA SAKOWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA W MAKOWIE MAZOWIECKI POD SYGN. AKT. KM 166/24.		
3. Przedmiot wykonywania	---	---		
4. Pierwszeństwo	---	---		
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---		
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---	/ /
		B: numer wpisu	---	---
7. Rodzaj zmiany	1.	---	---	

#### Podrubryka 3.4.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Imię pierwsze	12	JANINA
	2. Imię drugie	---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	12	ŻBIKOWSKA
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---

	5. Imię ojca	---	---
	6. Imię matki	---	---
	7. PESEL	---	---
2.	1. Imię pierwsze	12	STANISŁAW
	2. Imię drugie	---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	12	ŻBIKOWSKI
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	5. Imię ojca	---	---
	6. Imię matki	---	---
	7. PESEL	---	---

### Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

### Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

## WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
12	Dane o wniosku		DZ. KW. / OS1P / 00001857 / 24 / 001		
	<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---
	1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI
		2. Sygnatura			KM 166/24
		3. Data wydania			2024-03-04
		4. Wystawca			KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU ŁUKASZA SAKOWSKI
	<b>Położenie dokumentu</b>				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	---	115-116 / /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
10.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu		---	2024-03-04 08:36:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			OS1P / 00001857 / 24 / 001	WWEGZ
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku		5. Numer karty akt 6. Numer księgi	111-113 / /	

## Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2024-04-11-10.36.22.981600
Wpisujący	Imię		MONIKA
	Nazwisko		STANOWSKA KRAJEWSKA
	Stanowisko		REF

[Powrót](#)



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

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

### Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

### Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	7, 8	2

### Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Napis	---	---

### Rubryka 4.4 - Treść wpisu

#### Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
	Wpisu		---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	7, 8		HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma	7, 8		946240,76
3. Suma słownie	7, 8		DZIEWIĘCSET CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI 76/100
4. Waluta sumy	7, 8		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	---
	B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział	1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1. 7, 8 1
		B: wierzytelność	1. 7, 8 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, PROWIZJE I OPŁATY OD KREDYTU, PRZEWIDZIANE I OKREŚLONE W UMOWIE KREDYTU
		C: stosunek prawny	1. 7, 8 UMOWA KREDYTU NR 00403645415/2/KH/01042022 Z DNIA 01.04.2022 R.
9. Termin zapłaty		---	---
10. Pierwszeństwo	1.	9	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 946 240,76 ZŁ WPISANEJ POD NUMEREM 2 NA OPRÓŹNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE, KTÓRE POWSTANIE PO WYGASNIĘCIU ALBO TEŻ PRZENIESIENIU NA INNE MIEJSCE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 225 000,00 ZŁ WPISANEJ POD NUMEREM 1 W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI.

	2.		11	NASTĄPIŁO PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 946 240,76 ZŁ NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PO HIPOTECE UMOWNEJ DO KWOTY 225 000,00 ZŁ WPISANEJ POD POZYCJĄ NR 1 I PRZYSŁUGUJE JEJ PIERWSZCZŃSTWO HIPOTEKI , PO KTÓREJ OPRÓŻNIŁO SIĘ MIEJSCE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---	/ /
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje			11	W POLU 4.4.1.10 DODANO WPIS Z UWAGI NA PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO KWOTY 946 240,76 ZŁ WPISAENJ POD NR 2 NA OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE PO HIPOTECE UMOWNEJ DO KWOTY 225 000,00 ZŁ WPISANEJ POD POZYCJĄ NR 1 I PRZYSŁUGUJE JEJ PIERWSZCZŃSTWO HIPOTEKI , PO KTÓREJ OPRÓŻNIŁO SIĘ MIEJSCE W GRANICACH WYGASŁEJ HIPOTEKI
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany	1.		---	---

### Wierzyciel hipoteczny

#### Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

#### Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

#### Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Nazwa	7, 8	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	7, 8	WARSZAWA
	3. REGON	7, 8	000010205
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	7, 8	0000014843

#### Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

### Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)	13	3

### Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---

1. Napis |--- |---

### Rubryka 4.4 - Treść wpisu

#### Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
		Wpisu		---	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		13		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
2. Suma		13		16517,34	
3. Suma słownie		13		SZESNAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET SIEDEMNAŚCIE 34/100	
4. Waluta sumy		13		ZŁ	
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---		---	
	B: wysokość odsetek	---		---	
6. Udział		1.	---	---	
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	13	1
		B: wierzytelność	1.	13	ZABEZPIECZENIE SPŁATY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 04/2023-09/2023, FUZ ZA OKRES 05/2023-09/2023, FP, FS I FGŚP ZA OKRES 04/2023-09/2023 ORAZ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ WYLICZONE NA DZIEŃ 18.04.2024 R.
		C: stosunek prawny	1.	13	DECYZJA ZUS INSPEKTORAT W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 09.04.2024 R., NR 280471DZPDZ24/000098.
9. Termin zapłaty		---		---	
10. Pierwszeństwo		1.	---	---	
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---		---	
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---		//
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---		---
13. Inne informacje		---		---	
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---		---	
15. Rodzaj zmiany		1.	---	---	

#### Wierzyciel hipoteczny

#### Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks		Treść pola	
			Wpisu		---	
1.	1. Nazwa		13		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W PŁOCKU	
	2. Siedziba		13		PŁOCK	
	3. REGON		13		00001775600388	
	4. Rola instytucji		13		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
	5. Administrator hipoteki		---		---	
	6. KRS		---		---	

#### Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Brak wpisu

**Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 4.7 - Komentarz**

Brak wpisu

**Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
7	Dane o wniosku		DZ. KW. / OS1P / 00002520 / 22 / 002		
<b>Podrubryka - Akt notarialny</b>					
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---
1.	1.	Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAŻY OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI
		2. Numer rep A			1168/2022
		3. Data sporządzenia			2022-04-04
	Notariusz	4. Imię pierwsze			KATARZYNA
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			GŁAŻEWSKA
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			PRZASNYSZ
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	78-82
		10. Numer księgi			/ /
8	Dane o wniosku		DZ. KW. / OS1P / 00002520 / 22 / 002		
<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>					
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---
1.	1.	Wskazanie podstawy	---	---	ZAŚWIADCZENIE BANKU
	2.	Sygnatura			---

	3. Data wydania			2022-04-01
	4. Wystawca			BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A.
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	85
		6. Numer księgi		/ /
9	Dane o wniosku	DZ. KW. / OS1P / 00002633 / 22 / 001		
<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA Z NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM PODPISEM
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2022-04-04
	4. Wystawca			JUDYTA MATUSIAK
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	93-94
		6. Numer księgi		/ /
11	Dane o wniosku	DZ. KW. / OS1P / 00003076 / 22 / 002		
<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2022-04-04
	4. Wystawca			JUDYTA MATUSIAK
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	102
		6. Numer księgi		/ /
13	Dane o wniosku	DZ. KW. / OS1P / 00003383 / 24 / 001		
<b>Podrubryka - Inna podstawa</b>				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	DECYZJA
	2. Sygnatura			280471DZPDZ24/000098
	3. Data wydania			2024-04-09
	4. Wystawca			ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT W MAKOWIE MAZOWIECKIM
<b>Położenie dokumentu</b>				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	122
		6. Numer księgi		/ /

Nr	<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>			
6.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2022-04-04 21:40:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		OS1P / 00002520 / 22 / 002	WHIPO
	4. Czy z urzędu		NIE	

Położenie wniosku	5. Numer karty akt	75-77
	6. Numer księgi	/ /

### Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2022-04-14-13.18.06.586597
Wpisujący	Imię	PRZEMYSŁAW
	Nazwisko	KOBRYŃSKI
	Stanowisko	REF

7.

### Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2022-04-07 09:32:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			OS1P / 00002633 / 22 / 001	WRHIP
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		91-92	
	6. Numer księgi		/ /	

### Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2022-05-23-15.27.28.660498
Wpisujący	Imię	PRZEMYSŁAW
	Nazwisko	KOBRYŃSKI
	Stanowisko	REF

9.

### Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2022-04-22 11:14:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			OS1P / 00003076 / 22 / 002	WHIPO
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		98-99	
	6. Numer księgi		/ /	

### Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2022-06-03-14.01.37.806403
Wpisujący	Imię	MONIKA
	Nazwisko	STANOWSKA KRAJEWSKA
	Stanowisko	REF

11.

### Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2024-05-08 12:17:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			OS1P / 00003383 / 24 / 001	WPHIPP
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		119-120	
	6. Numer księgi		/ /	

### Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2024-05-10-11.15.44.946842
Wpisujący	Imię	PRZEMYSŁAW
	Nazwisko	KOBRYŃSKI
	Stanowisko	REF

[Powrót](#)

# Dokumentacja fotograficzna



# Dokumentacja fotograficzna





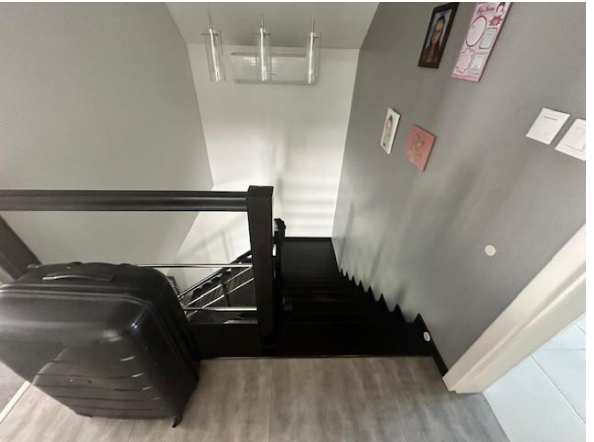
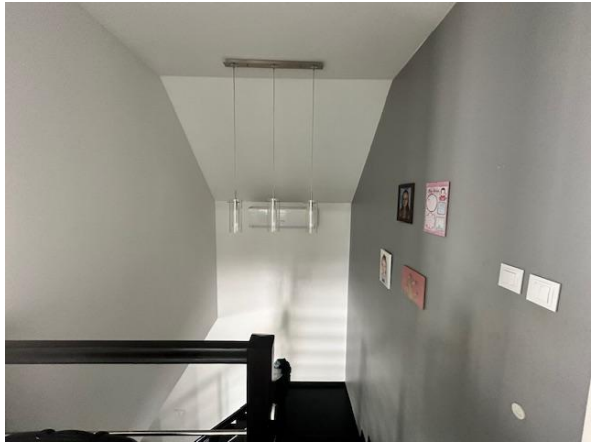
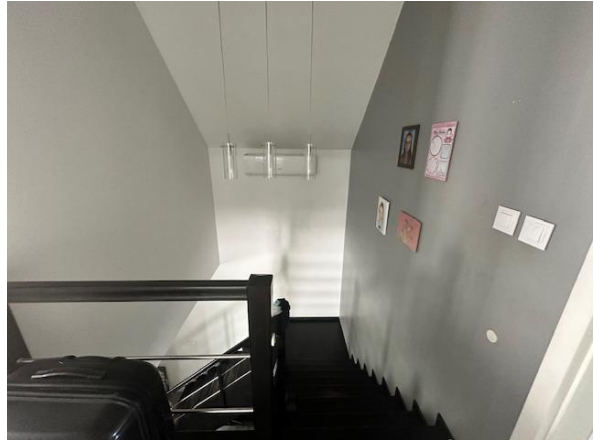
# Dokumentacja fotograficzna



# Dokumentacja fotograficzna

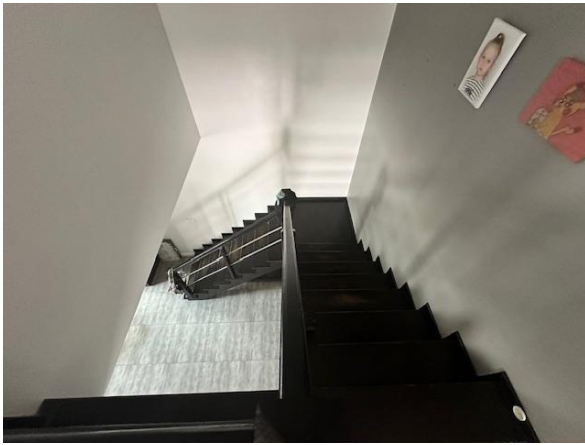


# Dokumentacja fotograficzna



# Dokumentacja fotograficzna

---



# Dokumentacja fotograficzna



**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
**NR 1025976965**



**1 Okres ubezpieczenia: od 22.11.2023 r. do 21.11.2024 r.**

**2 Ubezpieczający: AMG AGNIESZKA GRZYBOWSKA**

Adres siedziby: KANIA NOWA, POLNA 43, 05-140 SEROCK  
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48502300351

REGON: 140957910

**3 Ubezpieczony: AMG AGNIESZKA GRZYBOWSKA**

Adres siedziby: KANIA NOWA, POLNA 43, 05-140 SEROCK  
E-mail: Nieustalony

Telefon: +48502300351

REGON: 140957910

**Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

**Postanowienia dodatkowe**

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Klauzula dodatkowych kosztów prawnych

Suma gwarancyjna: 10 000 PLN

**5 Składka łączna: 253,89 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	253,89
Termin płatności	01.12.2023

**6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**

04 1240 6960 3014 0110 0873 6953  
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1025976965

**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 Postanowienia dodatkowe**

**Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych**

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.  
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

**Klauzula dodatkowych kosztów prawnych**

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.  
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej:  
1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:  
a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody,

b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata;  
2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu:  
a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn i rozmiaru szkody;  
b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

**9 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 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.
- \* Wyrażam zgodę na przesłanie 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 otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zaufanym podmiotowi podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- \* Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU

SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informację marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

- \* 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 posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
- Oświadczam, że otrzymałem/am 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 Pana/Pani 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 - Powszechny

DSP/P/1025976965/8173/pc:100000520167785/BE20

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; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

## Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
  - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
  - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
  - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
  - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
  - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
  - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
  - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

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

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności [www.rf.gov.pl](http://www.rf.gov.pl).
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

### Potwierdzam dane kontaktowe

AMG AGNIESZKA GRZYBOWSKA  
E-mail: [biuro@aviola.eu](mailto:biuro@aviola.eu)  
Telefon: +48502300351

Data zawarcia umowy: 17.11.2023 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

AMG AGNIESZKA GRZYBOWSKA  
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

SYLWIA JANKA  
AGENT UBEZPIECZENIOWY  
ul. Futuśka 25A, 05-140 Serock  
NIP: 568 174 09 00  
tel. kom. 607 606 266

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

