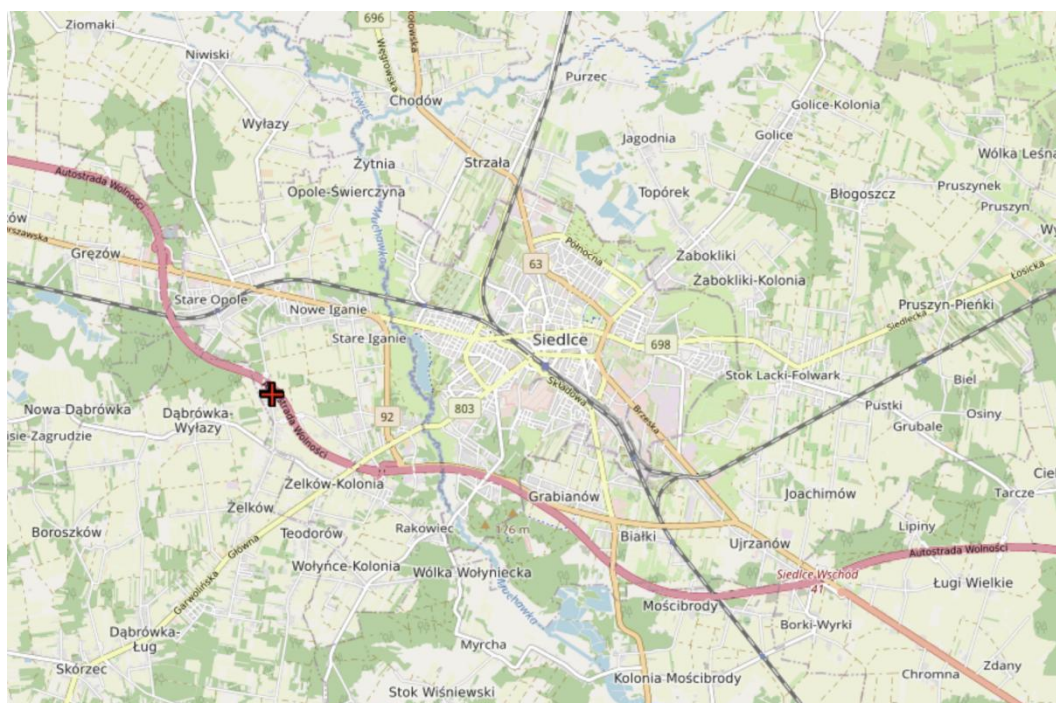


OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działki nr ewid. 210/8 i 210/14, położonej w miejscowości Nowe Iganie, gminie Siedlce, powiecie siedleckim, województwie mazowieckim

Szacowane działki są wpisane do Ksiąg Wieczystych **SI1S/00059300/1** i **SI1S/00105627/7** prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu: mgr inż. Rzeczoznawca Majątkowy Andrzej Mazur
Numer uprawnień: 4167

Międzyrzec Podlaski, 27 lutego 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iłanie, miejscowość Nowe Iłanie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca dz. ew. dz. ew. nr 210/8 i 210/14 położona w miejscowości Nowe Iłanie, gminie Siedlce, powiecie siedleckim, województwie mazowieckim. Szacowane działki są wpisane do Ksiąg Wieczystych SI15/00059300/1 i SI15/00105627/7 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie udziałów w wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
Metoda wyceny:	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny.
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa udziału ½ w prawie własności działki nr ewid. 210/14: 101 000 zł
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa udziału ¼ w prawie własności działki nr ewid. 210/8: 16000 zł
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku:	Średnia/6-12 miesięcy
Opracowanie:	Rzecznik Majątkowy mgr inż. Andrzej Mazur
Data sporządzenia operatu:	27.02.2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	10
7.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	10
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	16
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	20
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	20
12. PODPIS AUTORA OPERATU	20
13. ZAŁĄCZNIKI	21

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iłanie, miejscowość Nowe Iłanie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

Szacowane działki są wpisane do Ksiąg Wieczystych **SI1S/00059300/1 i SI1S/00105627/7** prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Oszacowaniu podlega część nieruchomości opisanych w ww. księgach wieczystych (dz. nr ewid. 210/8 i 210/14). Ponieważ w/w działki są położone obok siebie zostały oszacowane łącznie ze względów funkcjonalnych. Dla wskazanych części w opracowaniu stosuje się pojęcie "nieruchomość".

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie udziałów w wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie udziałów w wartości rynkowej przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Szymona Mojzesowicza** – syndyka masy upadłości Pani Urszuli Grzelak.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145)
 - ☞ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
-

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

-
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071)
 - ⊖ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341)
 - ⊖ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1568);
 - ⊖ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614).
-

⊖ 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
 - ⊖ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
 - ⊖ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
 - ⊖ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
 - ⊖ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
 - ⊖ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
 - ⊖ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
 - ⊖ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
 - ⊖ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
 - ⊖ Raporty i analizy rynku nieruchomości.
 - ⊖ Materiały ze szkoleń.
-

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- ⊖ Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 20.02.2026 roku,
 - ⊖ Księgi Wieczyste **SI1S/00059300/1 i SI1S/00105627/7** prowadzone przez Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych
 - ⊖ Wypis z rejestru gruntów
 - ⊖ Mapa ewidencyjna
 - ⊖ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
 - ⊖ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwie Powiatowym,
 - ⊖ Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.
-

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	27.02.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	27.02.2026 r.
Data, na którą określono stan fizyczny przedmiotu wyceny	27.02.2026 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	20.02.2026 r.

5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Księga wieczysta

Szacowane działki są wpisane do Ksiąg Wieczystych **SI1S/00059300/1** i **SI1S/00105627/7** prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych na dzień 27.02.2026 r. w księdze wieczystej **SI1S/00059300/1** znajdują się następujące wpisy:

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Obręb ewidencyjny: 0011, Nowe Iganie

Położenie: województwo mazowieckie, powiat siedlecki, gmina Siedlce, miejscowość Nowe Iganie

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: **210/8**

Obszar: 0,0733 ha

Numer działki: 210/9

Obszar: 0,2711 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,3444 ha

Dział I Sp - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II - własność

Właściciele:

1. Leokadia Marciszewska c. Aleksandra i Julianny

Udział: 1/4

2. Wojciech Marciszewski s. Tadeusza i Leokadii

Udział: 1/4

3. Andrzej Wojciech Gochnio s. Kazimierza i Marty

Udział: 1/4

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

4. Włodzimierz Marek Gochnio s. Kazimierza i Marty
Udział: 1/4

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: ograniczenie na czas nieoznaczony w korzystaniu z działki nr 210/8 położonej we wsi Nowe Iganie, gmina Siedlce, obręb 0011, polegające na zobowiązaniu do udostępnienia nieruchomości każdoczesnemu właścicielowi sieci energetycznej w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzeń

Przedmiot wykonywania: działka nr 210/8 położona we wsi Nowe Iganie, gmina Siedlce, obręb 0011

Dział IV- hipoteka

Brak wpisów.

Księga wieczysta nie zawiera wzmianek.

Zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych na dzień 27.02.2026 r. w księdze wieczystej **SI1S/00105627/7** znajdują się następujące wpisy:

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Obręb ewidencyjny: 0011, Nowe Iganie

Położenie: województwo mazowieckie, powiat siedlecki, gmina Siedlce, miejscowość Nowe Iganie

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: **210/14**

Obszar: 0,2655 ha

Numer działki: 210/15

Obszar: 0,7514 ha

Obszar całej nieruchomości: 1,0169 ha

Dział I Sp - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II - własność

Właściciele:

1. Urszula Grzelak

Udział: 1/2

2. Andrzej Wojciech Gochnio s. Kazimierza i Marty

Udział: 1/4

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iłanie, miejscowość Nowe Iłanie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

3. Włodzimierz Marek Gochnio s. Kazimierza i Marty
Udział: 1/4

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV- hipoteka

Brak wpisów.

Księga wieczysta nie zawiera wzmianek.

wypis z rejestru gruntów z 05.11.2025 r.

Tabela 1

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inny dokument
			Rodzaj	Pow. [ha]	
210/8	Nowe Iłanie	0,0733	RIIIb	0,0733	SI1S/00059300/1
210/14	Nowe Iłanie	0,2655	RIIIb RIVa	0,0833 0,1822	SI1S/00105627/7
ID działek: 142608_2.0011.210/8 142608_2.0011.210/14					
RAZEM		0,3388 ha		0,3388 ha	

Dostęp do drogi publicznej

Szacowane działki nr ewid. 210/8 i 210/14 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej (dz. nr ewid. 210/7, 210/13).

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

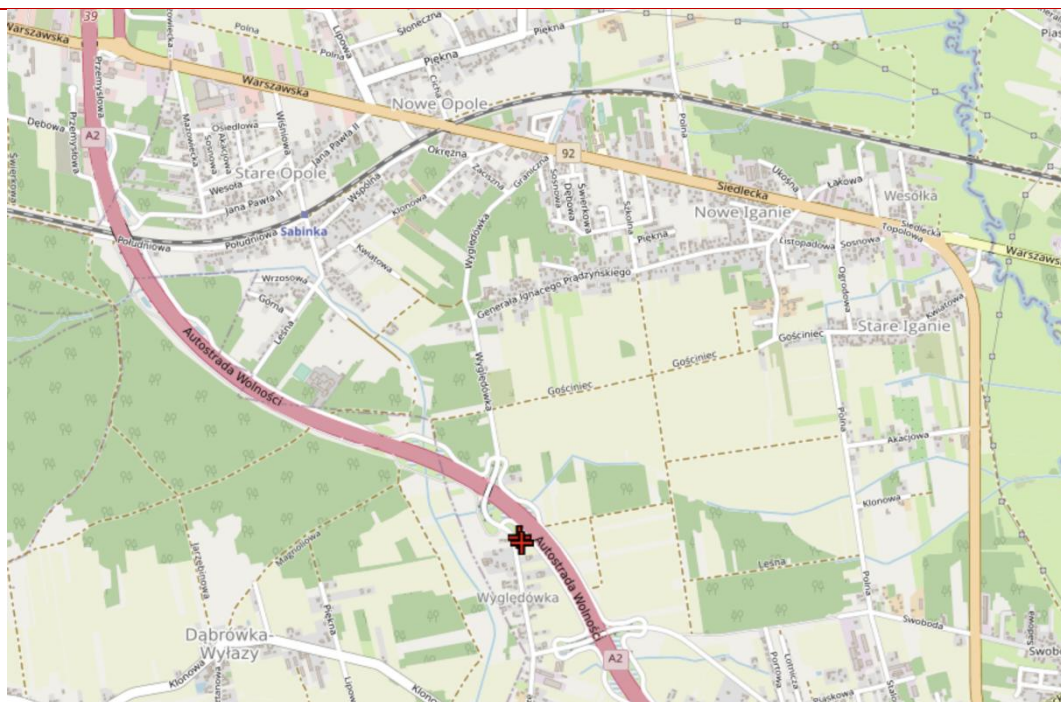
Lokalizacja i otoczenie

Wyceniane działki położone są w miejscowości Nowe Iłanie, gminie Siedlce, powiecie siedleckim, woj. mazowieckim.

Działki znajdują się na obrzeżach miejscowości Nowe Iłanie, w pobliżu miasta powiatowego Siedlce. Otoczenie działek stanowią działki niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz Autostrada Wolności znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek.

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie



Źródło: <https://powiatsiedlecki.geoportal2.pl/>

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności niezabudowanych działek gruntu o nr ewid. 210/8 i 210/14.

Działki położone obok siebie, niezabudowane, nieogrodzone, porośnięte roślinnością trawiastą. Kształt działek nieregularny, teren płaski.

Działka nr ewid. 210/14 szeroka, działka nr ewid. 210/8 wąska.

Dostępna infrastruktura techniczna – energia elektryczna, kanalizacja, wodociąg, gazociąg, telekomunikacja.

Widok na dz. nr ewid. 210/8 i 210/14



6. Przeznaczenie nieruchomości w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie 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 przestrzennego gminy Siedlce zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/308/2005 Rady Gminy Siedlce z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 192 z 22 sierpnia 2005 r., poz. 6308) szacowane działki znajdują się w ternach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej (**symbol MR**).

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

7.1. Analiza i charakterystyka rynku

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – gmina Siedlce
 - Okres analizy cen transakcyjnych – od października 2024 r. do dnia wyceny,
 - Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
-

Położenie: informacje ogólne

Nowe Iganie – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie siedleckim, w gminie Siedlce. Jest zamieszkała przez około 1450 mieszkańców. Poziom bezrobocie w gminie utrzymuje się na poziomie ok. 4,8%. Transport publiczny stanowi komunikacja autobusowa oraz linie kolejowe. Gospodarska ukierunkowana jest głównie na transport, handel, produkcję oraz rolnictwo.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych wieloużytkowych rolnych

W procesie wyceny nieruchomości, w celu określenia jej wartości w stanie na dzień wyceny dokonano wyceny gruntu niezabudowanego. W tym celu przeanalizowano akty notarialne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

jednorodzinnej. Skupiono się na działkach zlokalizowanych w niewielkim oddaleniu od przedmiotowej nieruchomości (gmina Siedlce) oraz o zbliżonej powierzchni. Na tej podstawie określono, że rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu na analizowanym terenie jest rynkiem dobrze rozwiniętym. Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są: lokalizacja ogólna, dojazd, wielkość działki oraz uzbrojenie terenu. Cena 1 m² prawa własności działek o podobnym przeznaczeniu, na badanym rynku wahała się w granicach od ok. 71,24 zł do ok. 117,48 zł. Najwyższe ceny osiągają grunty z dostępem do wszystkich podstawowych mediów, położone w pobliżu głównych tras komunikacyjnych posiadające korzystne sąsiedztwo (zieleń, nowa zabudowa jednorodzinna), dobrą dostępność komunikacyjną oraz o korzystnej wielkości. Z kolei niższe ceny osiągają działki nieuzbrojone, zlokalizowane w oddaleniu od głównych tras komunikacyjnych, położone przy drogach gruntowych nieutwardzonych w otoczeniu działek niezabudowanych oraz o większej powierzchni. Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono w tabeli.

Tabela 2

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ROLNE					
lp.	data transakcji	miejscowość	pow. gruntu [mkw]	cena transakcyjna	cena 1 mkw
1.	24.07.2025	Pruszyń	8081	595 000 zł	73,63 zł
2.	16.07.2025	Rakowiec	1123	80 000 zł	71,24 zł
3.	3.07.2025	Strzała	2103	150 000 zł	71,33 zł
4.	15.06.2025	Stare Opole	2303	250 000 zł	108,55 zł
5.	19.05.2025	Joachimów	1409	160 000 zł	113,56 zł
6.	5.02.2025	Białki	2500	250 000 zł	100,00 zł
7.	5.02.2025	Białki	2450	220 000 zł	89,80 zł
8.	30.01.2025	Pruszynek	1334	155 000 zł	116,19 zł
9.	24.01.2025	Pruszyń	2000	220 000 zł	110,00 zł
10.	13.01.2025	Pruszynek	1064	125 000 zł	117,48 zł
11.	10.01.2025	Pruszyń-Pieńki	1111	125 000 zł	112,51 zł
12.	8.01.2025	Ujżanów	1589	160 000 zł	100,69 zł
13.	16.12.2024	Chodów	524	40 000 zł	76,34 zł
14.	6.12.2024	Żelków Kol.	1500	150 000 zł	100,00 zł
15.	20.11.2024	Golice	693	64 000 zł	92,35 zł
16.	7.11.2024	Żabokliki-Kolonia	1105	90 000 zł	81,45 zł
17.	7.11.2024	Żabokliki-Kolonia	1267	100 000 zł	78,93 zł
18.	6.11.2024	Nowe Opole	1390	139 000 zł	100,00 zł
19.	9.10.2024	Błogoszcz	603	50 000 zł	82,92 zł
				minimum	71,24 zł
				średnia	94,58 zł
				maksimum	117,48 zł

Trend czasowy

W ostatnim czasie sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostała stabilna, dlatego w procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

-  Lokalizacja ogólna
-  Wielkość działki
-  Infrastruktura techniczna
-  Dojazd

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 3

Lp.	Cecha rynkowa		Opis cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie w pobliżu miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej
		Średnio korzystna	Położenie w dalszej odległości od miasta i zabudowań mieszkaniowych
		Niekorzystna	Nieruchomość położona w niekorzystnym sąsiedztwie np. autostrady, kurników
2.	Wielkość działki	Mała	Poniżej 1200 m ²
		Średnia	Od 1200 m ² do 1900 m ²
		Duża	Powyżej 1900 m ²
3.	Infrastruktura techniczna	Korzystna	Dostępna energia elektryczna, kanalizacja, wodociąg, gazociąg
		Średnio korzystna	Brak jednego z mediów
		Niekorzystna	Brak dwóch mediów
4.	Dojazd	Korzystny	Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej
		Niekorzystny	Dojazd drogą o nawierzchni nieutwardzonej

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:

$$C_{\max} = 117,48 \text{ zł/m}^2; \quad C_{\min} = 71,24 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 117,48 \text{ zł/m}^2 - 71,24 \text{ zł/m}^2 = 46,24 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych jako mierniki wpływu tych cech na ceny i wartość rynkową działki gruntu określono w drodze badania rynku.

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	40	18,49
2	Wielkość działki	20	9,25
3	Infrastruktura techniczna	20	9,25
4	Dojazd	20	9,25
Razem		100	46,24

8. Rodzaj określonej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej dokonano uwzględniając:

- ✚ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ✚ cel wyceny;
- ✚ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ✚ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości niezabudowanej.

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ⊖ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ⊖ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ⊖ ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- ⊖ metodę porównywania parami,
- ⊖ metodę korygowania ceny średniej,
- ⊖ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ⊖ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ⊖ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ⊖ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- ⊖ Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- ⊖ Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- ⊖ Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- ⊖ Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- ⊖ Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- ⊖ Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny i przedstawienie obliczeń

9.1 Określenie wartości rynkowej działki nr ewid. 210/14

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości gruntowej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni gruntu:

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	Nowe Iganie	Białki	Pruszyń	Ujrzanów
Data transakcji	-	05.02.2025	24.07.2025	08.01.2025
Pow. działki [m ²]	2655	2450	8081	1589
Cena 1 m ² p.u. [zł]		89,80	73,63	100,69
Lokalizacja ogólna	Niekorzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
		- 9,24	- 9,24	- 18,49
Wielkość działki	Duża	Duża	Duża	Średnia
		0,00	0,00	- 4,62
Infrastruktura techniczna	Korzystna	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
		0,00	+ 4,63	0,00
Dojazd	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny
		0,00	0,00	0,00
SUMA POPRAWEK [zł]		- 9,24	- 4,61	- 23,11
WARTOŚĆ 1m ² SKORYG. [zł]		80,66	69,02	77,58
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 m ²	75,75			
Wartość rynkowa prawa własności szacowanej nieruchomości	201116,25			

Wartość rynkowa prawa własności szacowanej dz. nr ewid.210/14 o pow. 2655 m² w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 201000 zł

Słownie: *dwieście jeden tysięcy złotych*

9.1.1. Określenie wartości udziału ½ w wartości działki nr ewid. 210/14

$$W_{U1} = 201000,00 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 100500,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału ½ w prawie własności szacowanej dz. nr ewid. 210/14 o pow. 2655 m² w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 101000 zł

Słownie: *sto jeden tysięcy złotych*

9.1.2. Określenie wartości udziału dla sprzedaży wymuszonej

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Na potrzeby określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży dokonano analizy typowego okresu ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku w celu ich sprzedaży oraz przeprowadzono wywiad wśród współpracujących z rzeczoznawcą majątkowym agentów w obrocie nieruchomościami dotyczący wpływu skróconego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na jej cenę. Ustalono, że typowy okres ekspozycji na rynku nieruchomości o funkcji mieszkaniowej wymagany dla osiągnięcia adekwatnych do ceny rynkowej warunków sprzedaży wynosi około 6 - 12 miesięcy. Założono, że w przypadku sprzedaży nieruchomości w sytuacji wymuszonej właściciel będzie musiał istotnie (przynajmniej o połowę) skrócić okres eksponowania oferty na rynku w stosunku do przyjętego standardu rynkowego. W związku z tym jako okres sprzedaży wymuszonej przyjęto dla szacowanej nieruchomości ok. 3 – 6 miesięcy. Na podstawie informacji uzyskanych od pośredników rynku nieruchomości ustalono, że bardziej typowa nieruchomość tym mniej skrócenie okresu sprzedaży wpływa na cenę nieruchomości. Dla najbardziej typowych nieruchomości mieszkaniowych (typowe mieszkania i domy jednorodzinne) charakteryzujących się największą płynnością na rynku, skrócenie okresu sprzedaży wpływa w niewielkim stopniu, średnio ok. 20%. Im mniej typowy obiekt, tym wyższy wskaźnik obniżenia ceny.

Uwzględniając cechy wycenianej nieruchomości oceniono, że wartość dla wymuszonej sprzedaży będzie się kształtować na poziomie o 20% niższym niż wartość rynkowa nieruchomości.

$$W_w = 101000,00 \text{ zł} \times 0,8 = 80800,00 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_w = 81000,00 \text{ zł}$

9.2 Określenie wartości rynkowej działki nr ewid. 210/8

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości gruntowej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni gruntu:

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	Nowe Iganie	Białki	Pruszyń	Ujrzanów
Data transakcji	-	05.02.2025	24.07.2025	08.01.2025
Pow. działki [m ²]	733	2450	8081	1589
Cena 1 m ² p.u. [zł]		89,80	73,63	100,69
Lokalizacja ogólna	Niekorzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
		- 9,24	- 9,24	- 18,49
Wielkość działki	Mała	Duża	Duża	Średnia
		+ 9,25	+ 9,25	+ 4,62
Infrastruktura techniczna	Korzystna	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
		0,00	+ 4,63	0,00
Dojazd	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny
		0,00	0,00	0,00
SUMA POPRAWEK [zł]		+ 0,01	+ 4,64	- 13,87
WARTOŚĆ 1m ² SKORYG. [zł]		89,81	78,27	86,82
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 m ²	84,97			
Wartość rynkowa prawa własności szacowanej nieruchomości	62283,01			

Wartość rynkowa prawa własności szacowanej dz. nr ewid.210/8 o pow. 733 m² w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 62000 zł

Słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

9.2.1. Określenie wartości udziału $\frac{1}{4}$ w wartości działki nr ewid. 210/8

$$W_{U1} = 62000,00 \text{ zł} \times \frac{1}{4} = 15500,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ w prawie własności szacowanej dz. nr ewid. 210/8 o pow. 733 m² w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 16000 zł

Słownie: szesnaście tysięcy złotych

9.2.2. Określenie wartości udziału dla sprzedaży wymuszonej

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Na potrzeby określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży dokonano analizy typowego okresu ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku w celu ich sprzedaży oraz przeprowadzono wywiad wśród współpracujących z rzeczoznawcą majątkowym agentów w obrocie nieruchomościami dotyczący wpływu skróconego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na jej cenę. Ustalono, że typowy okres ekspozycji na rynku nieruchomości o funkcji mieszkaniowej wymagany dla osiągnięcia adekwatnych do ceny rynkowej warunków sprzedaży wynosi około 6 - 12 miesięcy. Założono, że w przypadku sprzedaży nieruchomości w sytuacji wymuszonej właściciel będzie musiał istotnie (przynajmniej o połowę) skrócić okres eksponowania oferty na rynku w stosunku do przyjętego standardu rynkowego. W związku z tym jako okres sprzedaży wymuszonej przyjęto dla szacowanej nieruchomości ok. 3 – 6 miesięcy. Na podstawie informacji uzyskanych od pośredników rynku nieruchomości ustalono, że bardziej typowa nieruchomość tym mniej skrócenie okresu sprzedaży wpływa na cenę nieruchomości. Dla najbardziej typowych nieruchomości mieszkaniowych (typowe mieszkania i domy jednorodzinne) charakteryzujących się największą płynnością na rynku, skrócenie okresu sprzedaży wpływa w niewielkim stopniu, średnio ok. 20%. Im mniej typowy obiekt, tym wyższy wskaźnik obniżenia ceny.

Uwzględniając cechy wycenianej nieruchomości oceniono, że wartość dla wymuszonej sprzedaży będzie się kształtować na poziomie o 20% niższym niż wartość rynkowa nieruchomości.

$$W_w = 16000,00 \text{ zł} \times 0,8 = 12800,00 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_w = 13000,00 \text{ zł}$

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności niezabudowanej działki gruntu o nr ewid. 210/14 położonej w miejscowości Nowe Iganie wynosi: **101000 zł**.

Wartość udziału w prawie własności w/w działki w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi: **81000 zł**

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ w prawie własności niezabudowanej działki gruntu o nr ewid. 210/8 położonej w miejscowości Nowe Iganie wynosi: **16000 zł**.

Wartość udziału w prawie własności w/w działki w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi: **13000 zł**

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej przeanalizowano rynek lokalny gminy Siedlce biorąc pod uwagę rynek podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wartość ta uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, wielkość działki, infrastrukturę techniczną oraz dojazd.

Okres monitorowania rynku: od października 2024 r. do dnia wyceny.

11. Klauzule i ograniczenia

- ⊖ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
 - ⊖ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
 - ⊖ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
 - ⊖ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
 - ⊖ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
 - ⊖ Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat, w tym podatku VAT. Przedstawione w operacie wartości są wartościami netto.
 - ⊖ Wartość rynkowa oszacowana jest w stanie po ukończeniu inwestycji i na dzień wizji.
 - ⊖ Rzeczoznawca określając wartość rynkową założył, że ocena ryzyka kredytodawcy i zdolności kredytowej podlegać będzie analizie i ocenie przez strony umowy kredytowej. Analiza operatu szacunkowego należy do kredytodawcy i stanowi materiał pomocniczy, nie przesądzając o przyznaniu kredytu bądź jego wysokości.
 - ⊖ Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
-

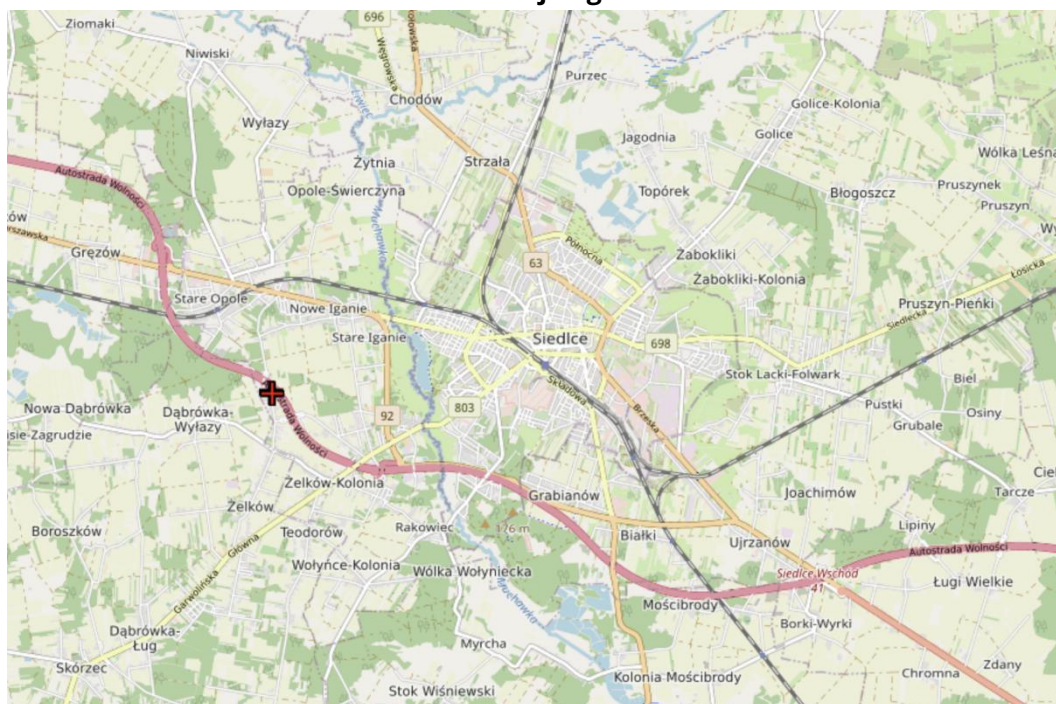
12. Podpis autora operatu

13. Załączniki

- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC

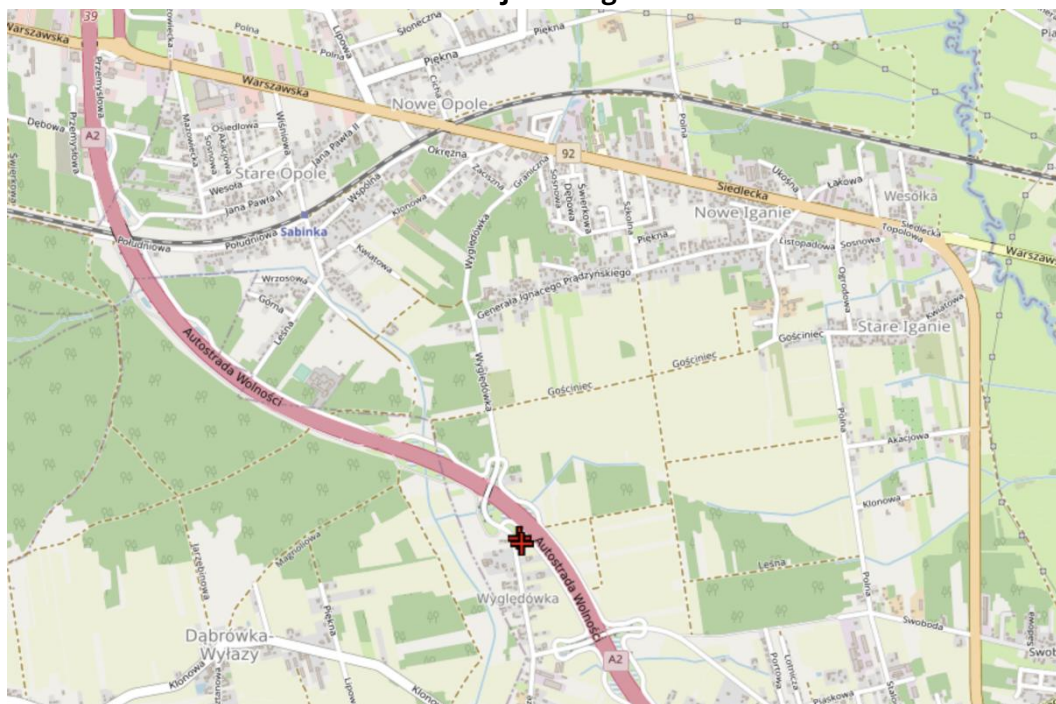
Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna

Lokalizacja ogólna



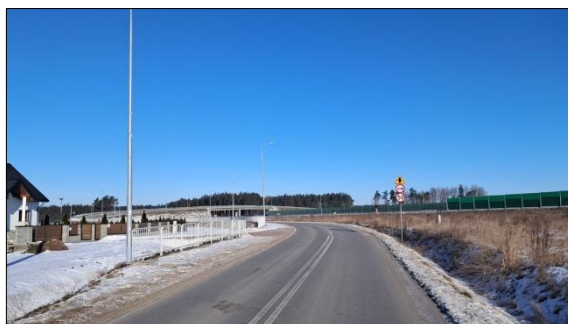
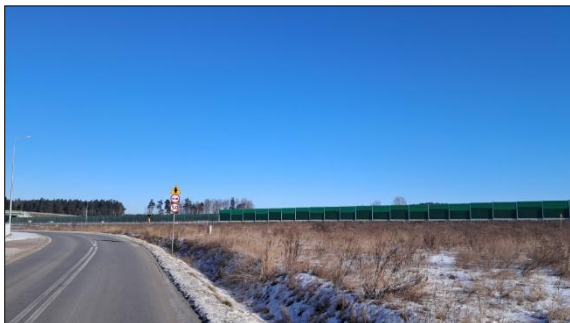
Źródło: <https://powiatsiedlecki.geoportal2.pl/>

Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <https://powiatsiedlecki.geoportal2.pl/>

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna



Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

Szacowane działki są wpisane do Ksiąg Wieczystych **SI1S/00059300/1 i SI1S/00105627/7** prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Siedlcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych na dzień 27.02.2026 r. w księdze wieczystej **SI1S/00059300/1** znajdują się następujące wpisy:

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Obręb ewidencyjny: 0011, Nowe Iganie

Położenie: województwo mazowieckie, powiat siedlecki, gmina Siedlce, miejscowość Nowe Iganie

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: **210/8**

Obszar: 0,0733 ha

Numer działki: 210/9

Obszar: 0,2711 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,3444 ha

Dział I Sp - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II - własność

Właściciele:

1. Leokadia Marciszewska c. Aleksandra i Julianny

Udział: 1/4

2. Wojciech Marciszewski s. Tadeusza i Leokadii

Udział: 1/4

3. Andrzej Wojciech Gochnio s. Kazimierza i Marty

Udział: 1/4

4. Włodzimierz Marek Gochnio s. Kazimierza i Marty

Udział: 1/4

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: ograniczenie na czas nieoznaczony w korzystaniu z działki nr 210/8 położonej we wsi Nowe Iganie, gmina Siedlce, obręb 0011, polegające na zobowiązaniu do udostępnienia nieruchomości każdoczesnemu właścicielowi sieci energetycznej w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii urządzeń

Przedmiot wykonywania: działka nr 210/8 położona we wsi Nowe Iganie, gmina Siedlce, obręb 0011

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

Dział IV- hipoteka

Brak wpisów.

Księga wieczysta nie zawiera wzmianek.

Zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych na dzień 27.02.2026 r. w księdze wieczystej **SI1S/00105627/7** znajdują się następujące wpisy:

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Obręb ewidencyjny: 0011, Nowe Iganie

Położenie: województwo mazowieckie, powiat siedlecki, gmina Siedlce, miejscowość Nowe Iganie

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: **210/14**

Obszar: 0,2655 ha

Numer działki: 210/15

Obszar: 0,7514 ha

Obszar całej nieruchomości: 1,0169 ha

Dział I Sp - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II - własność

Właściciele:

1. Urszula Grzelak

Udział: 1/2

2. Andrzej Wojciech Gochnio s. Kazimierza i Marty

Udział: 1/4

3. Włodzimierz Marek Gochnio s. Kazimierza i Marty

Udział: 1/4

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV- hipoteka

Brak wpisów.

Księga wieczysta nie zawiera wzmianek.

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

STAROSTA SIEDLECKI
08-110 Siedlce, ul. J. Piłsudskiego 40

Województwo : Mazowieckie

Powiat : Siedlecki

Jednostka ewidencyjna : 142608_2 Siedlce

Obręb : 0011 NOWE IGANIE

Nr kancelaryjny : G.6621. 7626 .2025

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 05.11.2025

Jednostka rejestrowa : G.44

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ WOJCIECH GOCHNIO Rodzice:KAZIMIERZ,MARTA RÓŻANA 95; 08-114 ZELKÓW;	Własność	1/4
2	WŁODZIMIERZ MAREK GOCHNIO Rodzice:KAZIMIERZ,MARTA RÓŻANA 95; 08-114 ZELKÓW;	Własność	1/4
3	URSZULA GRZELAK Rodzice:TADEUSZ,LEOKADIA JANOWSKA 69; 08-110 Siedlce;	Własność	1/4
4	WOJCIECH MARCISZEWSKI Rodzice:TADEUSZ,LEOKADIA MAGNOLIOWA 12; 08-110 Siedlce;	Własność	1/4

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
210/8	NOWE IGANIE	grunty orne	R1I1b	0,0733	0,0733	AN 1328/93 GPIRIG.6011-93/08 PS 1404/07 SI1S/00059300/1
Id działki: 142608_2.0011.210/8 Opis:						
210/9	NOWE IGANIE	grunty orne grunty orne	R1I1b R1Va	0,0018 0,2693	0,2711	AN 1328/93 GPIRIG.6011-93/08 PS 1404/07 SI1S/00059300/1
Id działki: 142608_2.0011.210/9 Opis:						

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

STAROSTA SIEDLECKI
08-110 Siedlce, ul. J. Piłsudskiego 40

Województwo : Mazowieckie

Powiat : Siedlecki

Jednostka ewidencyjna : 142608_2 Siedlce

Obręb : 0011 NOWE IGANIE

Nr kancelaryjny : G.6621. 7627 .2025

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

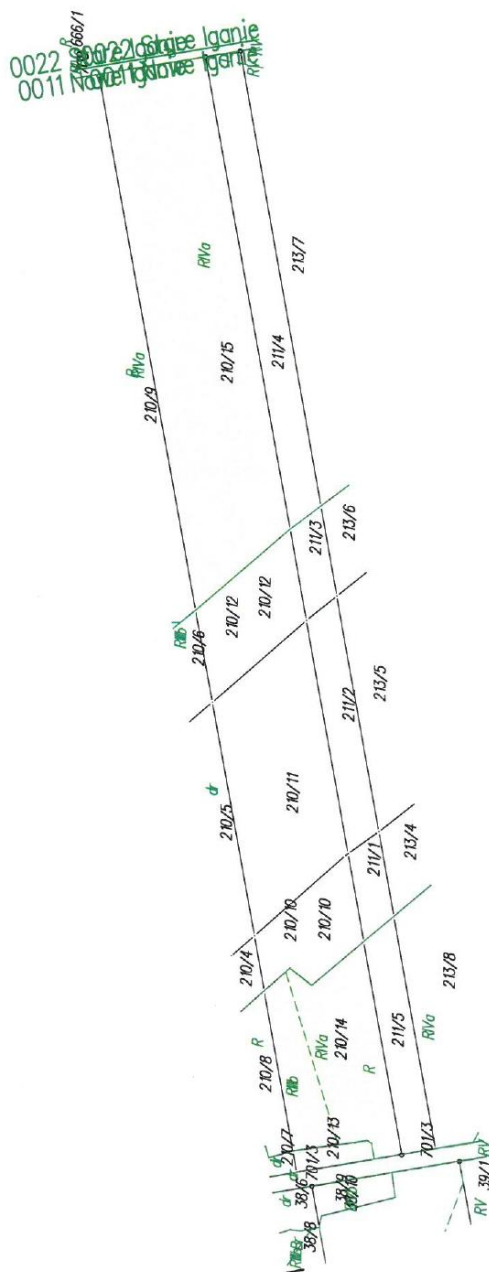
z dnia: 05.11.2025

Jednostka rejestrowa : G.771

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ WOJCIECH GOCHNIO Rodzice: KAZIMIERZ, MARTA RÓŻANA 95; 08-114 ŻELKÓW;	Własność	1/4
2	WŁODZIMIERZ MAREK GOCHNIO Rodzice: KAZIMIERZ, MARTA RÓŻANA 95; 08-114 ŻELKÓW;	Własność	1/4
3	URSZULA GRZELAK Rodzice: TADEUSZ, LEOKADIA JANOWSKA 69; 08-110 Siedlce;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
210/14	NOWE IGANIE	grunty orne grunty orne	R1I1b R1Va	0,0833 0,1822	0,2655	AN 1303/2010 AN 1328/93 PS 1404/07 SI1S/00105627/7
Id działki: 142608_2.0011.210/14 Opis:						
210/15	NOWE IGANIE	grunty orne	R1Va	0,7514	0,7514	AN 1303/2010 AN 1328/93 PS 1404/07 SI1S/00105627/7
Id działki: 142608_2.0011.210/15 Opis:						

Województwo mazowieckie
Powiat siedlecki
Jednostka ewidencyjna: SIEDLCE
Obręb ewidencyjny: 142608_2.0011 NOWE IGANIE



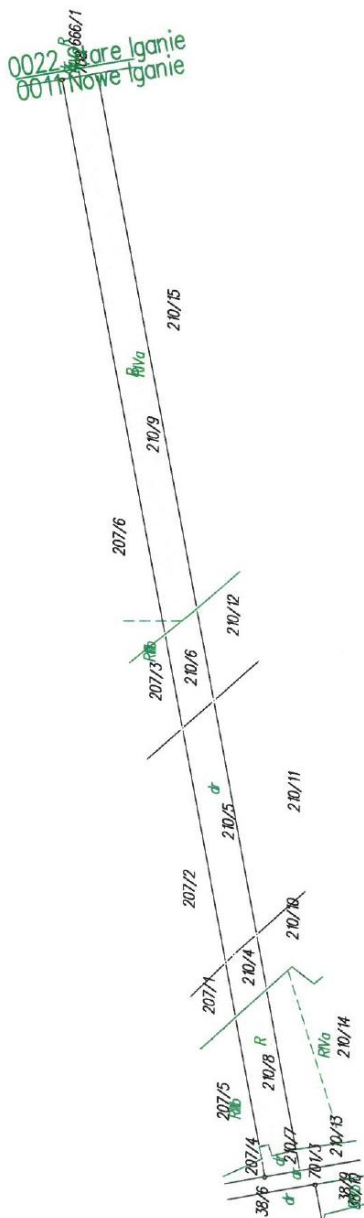
z up. STARSOSTY
Bożena Wielgorska
Inspektor w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Siedlce dnia 05.11.2025 r.
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

dz. nr ewid. 210/8, 210/14, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

Województwo mazowieckie
Powiat siedlecki
Jednostka ewidencyjna: SIEDLCE
Obręb ewidencyjny: 142608_2.0011 NOWE IGANIE



z up. STARSZY
Bożena Wielgowska
Inspektor w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Siedlce dnia 05.11.2025 r. (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik 13.5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
Numer polisy 1021488320

1	Okres ubezpieczenia: od 18.07.2025 r. do 17.07.2026 r.	
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAZUR ANDRZEJ Adres siedziby: JANA BRZECHWY 20, 21-560 MIĘDZYRZEC PODLASKI E-mail: mazurandrzej@o2.pl	REGON: 030945065 Telefon: +48604296165
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAZUR ANDRZEJ Adres siedziby: JANA BRZECHWY 20, 21-560 MIĘDZYRZEC PODLASKI E-mail: mazurandrzej@o2.pl	REGON: 030945065 Telefon: +48604296165
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 50 000 EUR 50 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
5	Składka łączna: 204,70 PLN Kwota w PLN Termin płatności 204,70 29.07.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 80 1240 6960 3014 0110 0459 3491 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1021488320
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 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na 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). 4. ☐ * 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). 5. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 7. ☐ * 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 i mierzące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. ☐ * 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. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne 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; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

1021488320/f175546e-76b1-4e64-9f75-0159d3d88814/BE20 PIN: 3781

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DPOCZA/24F11_01/20250715.1237/prodppu07-324904321.3/FILE/f175546e-76b1-4e64-9f75-0159d3d88814

1/2

**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.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego 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 Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. Na sądzie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAZUR ANDRZEJ
E-mail: mazurandrzej@o2.pl
Telefon: +48604296165

Data zawarcia umowy: 15.07.2025 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/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAZUR ANDRZEJ
Ubezpieczający

Dodatkowych informacji udzieli:

Agencja Ubezpieczeniowa "Janusz" Janusz Jaroszewski
tel.: +48 518763140

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Agencja Ubezpieczeniowa "Janusz"
Janusz Jaroszewski
ul. Warszawska 27, Międzyrzec Podlaski
Z up. Wojciech Jaroszewski
tel.: 512 192 107

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)

1021488320/f175456e-76b1-4e64-9f75-0159d3d88814/BE20 PIN: 3781

801 102 102 pzu.pl

2/2

