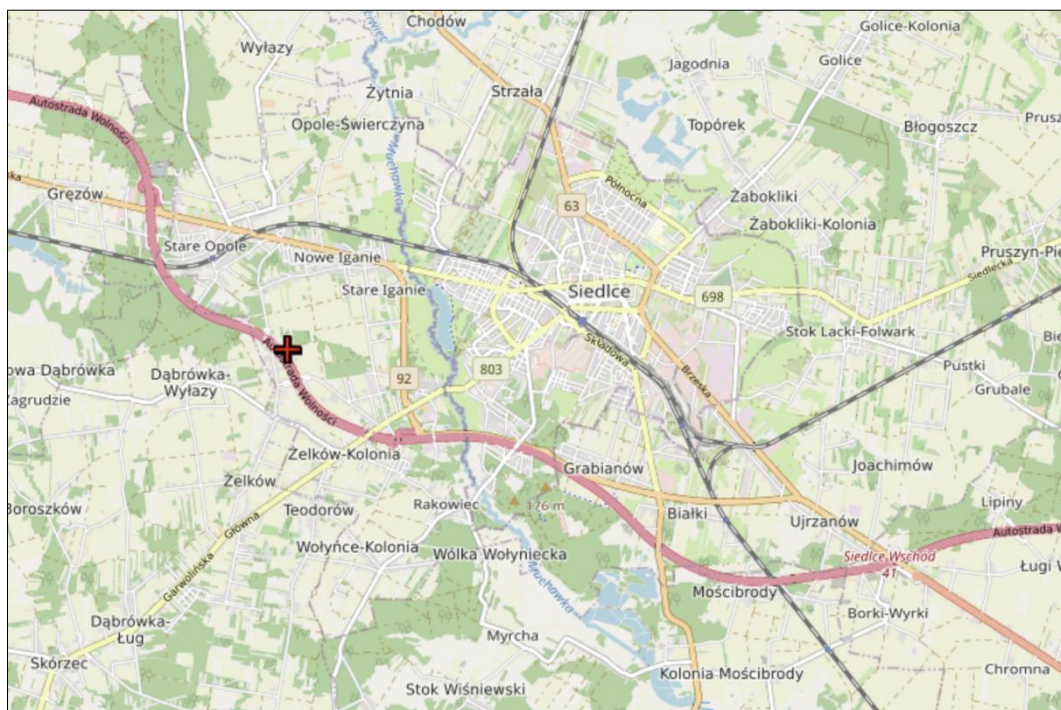


OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości udziałów 1/2 i 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działki nr ewid. 210/9 i 210/15, 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. Rzecznawca Majątkowy Andrzej Mazur
Numer uprawnień: 4167

Międzyrzec Podlaski, 27 lutego 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

dz. nr ewid. 210/9, 210/15, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca dz. ew. dz. ew. nr 210/9 i 210/15 położona w miejscowości Nowe Iganie, 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 $\frac{1}{2}$ i $\frac{1}{4}$ 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 $\frac{1}{2}$ w prawie własności działki nr ewid. 210/15 niezabudowanej: 30000 zł
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ w prawie własności działki nr ewid. 210/9 niezabudowanej: 6000 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
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .	14
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. 210/9, 210/15, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, 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. 210/9 i 210/15). 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 udziału $\frac{1}{2}$ 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)
-

-
- ⊖ 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
 - ⊖ Miejskowy 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 27.10.2026 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 Iłanie

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

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. 210/9, 210/15, 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 27.10.2026 r. w księdze wieczystej **SI15/00105627/7** 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. 210/9, 210/15, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, 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]	
210/9	Nowe Iganie	0,2711	RIIb	0,0018	SI1S/00059300/1
			RIVa	0,2693	
210/15		0,7514	RIVa	0,7514	SI1S/00105627/7
ID działek:					
142608_2.0011.210/9					
142608_2.0011.210/15					
RAZEM		1,0225 ha		1,0225 ha	

 **Dostęp do drogi publicznej**

Szacowane działki nr ewid. 210/9 i 210/15 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej (dz. nr ewid. 708).

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

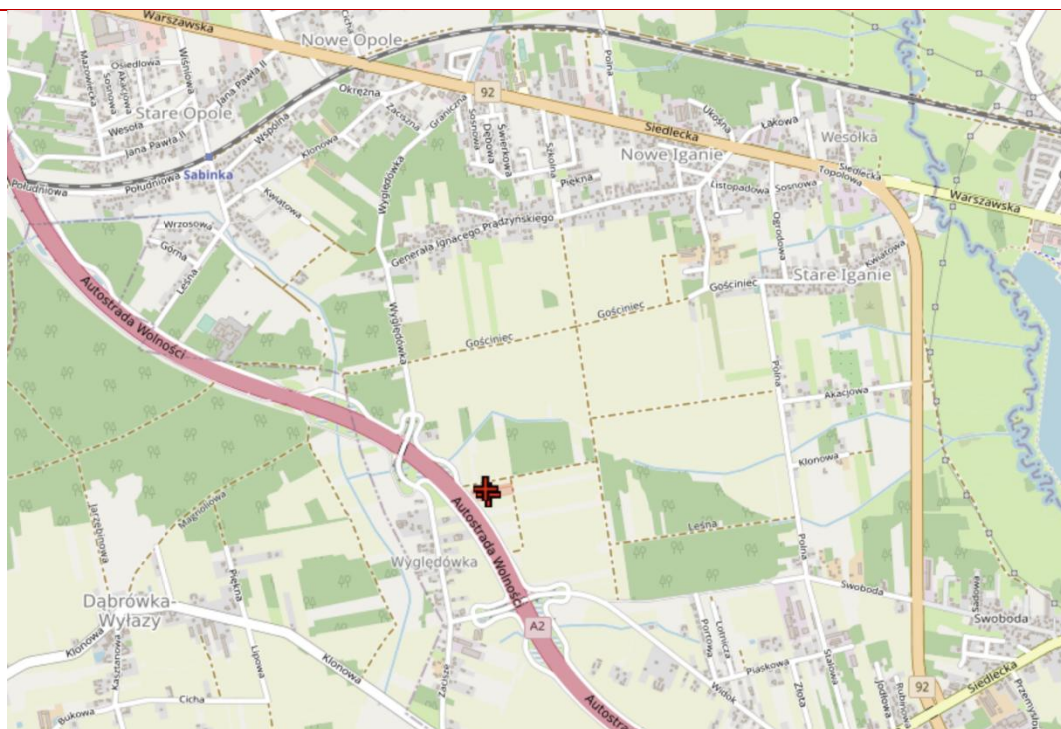
Lokalizacja i otoczenie

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

Działki znajdują się na obrzeżach miejscowości Nowe Iganie, na obrzeżach miasta powiatowego Siedlce. Otoczenie działek stanowią grunty orne oraz Autostrada Wolności.

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/9, 210/15, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie



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

Opis nieruchomości

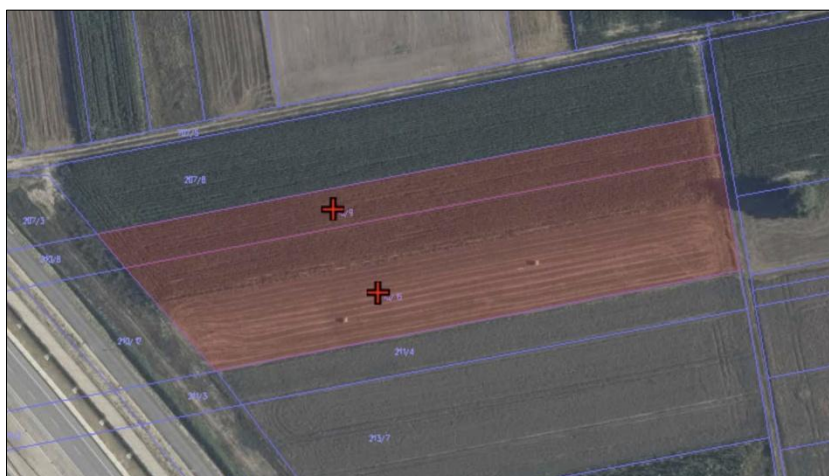
Przedmiotem wyceny jest prawo własności niezabudowanych działek gruntu o nr ewid. 210/9 i 201/15.

Działki położone obok siebie, niezabudowane, stanowiące grunty orne. Kształt działek regularny, teren płaski, działki szerokie. Teren użytkowany rolniczo.

Dominująca bonitacja – dobra – (dominuje RIVa)

Stan zagospodarowania – bardzo dobry

Widok na dz. nr ewid. 210/9 i 210/15



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 rolnych (**symbol RP**).

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – gmina Siedlce
 - Okres analizy cen transakcyjnych – od października 2024 r. do dnia wyceny,
 - Rynek lokalny nieruchomości gruntowych niezabudowanych wieloużytkowych rolnych
-

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 bezrobocia 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

Przeanalizowano akty notarialne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych wieloużytkowych rolnych niezabudowanych z przeznaczeniem do użytkowania rolniczego na terenie gminy Siedlce. Na tej podstawie określono, że rynek nieruchomości gruntowych rolnych o podobnym przeznaczeniu na analizowanym terenie jest rynkiem dobrze rozwiniętym, a popyt przewyższa podaż. Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są: lokalizacja, bonitacja, kształt działki, dojazd oraz kultura rolna. Analiza rynku wykazała, że w przypadku nieruchomości rolnych niezabudowanych o przeznaczeniu do użytkowania rolniczego powierzchnia działki nie ma wpływu na jej cenę jednostkową. Cena 1 hektara prawa własności nieruchomości najbardziej podobnych do szacowanej na badanym rynku wahała się w granicach od ok. 44052,86 zł do ok. 86383,52 zł. Najwyższe ceny osiągają grunty położone w pobliżu zabudowań

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/9, 210/15, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

zagrodowych, o bardzo dobrej bonitacji i kulturze rolnej, o korzystnym kształcie i z bardzo dobrym dojazdem.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

W ostatnim czasie sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych o przeznaczeniu do użytkowania rolniczego pozostała stabilna, dlatego w procesie wyceny określono trend czasowy na poziomie 0%.

Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono w tabeli.

Tabela 2

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ROLNE					
lp.	data transakcji	miejscowość	pow. gruntu [ha]	cena transakcyjna	cena 1 ha
1.	26.06.2025	Strzała	0,4057	30 000 zł	73 946,27 zł
2.	12.06.2025	Ujrzanów	1,2100	65 000 zł	53 719,01 zł
3.	5.06.2025	Żytunia	0,6900	55 000 zł	79 710,14 zł
4.	5.06.2025	Pruszyń-Pieńki	0,3004	20 000 zł	66 577,90 zł
5.	9.05.2025	Wólka Leśna	1,5146	82 000 zł	54 139,71 zł
6.	9.05.2025	Wólka Leśna	0,1490	8 000 zł	53 691,28 zł
7.	25.04.2025	Wołyńce Kolonia	0,5163	40 000 zł	77 474,34 zł
8.	28.03.2025	Opole Świerczyna	8,4200	600 000 zł	71 258,91 zł
9.	10.03.2025	Pruszyń	1,5923	80 000 zł	50 241,79 zł
10.	7.03.2025	Strzała	0,5742	38 000 zł	66 179,03 zł
11.	6.03.2025	Biel	1,8059	156 000 zł	86 383,52 zł
12.	5.03.2025	Pruszyń	0,5955	40 000 zł	67 170,45 zł
13.	21.02.2025	Opole Świerczyna	6,5100	485 000 zł	74 500,77 zł
14.	17.02.2025	Osiny	1,3174	90 000 zł	68 316,38 zł
15.	13.02.2025	Golice	0,5260	43 000 zł	81 749,05 zł
16.	16.01.2025	Chodów	0,7300	40 000 zł	54 794,52 zł
17.	19.12.2024	Golice	0,8760	40 000 zł	45 662,10 zł
18.	29.11.2024	Purzec	4,0728	225 000 zł	55 244,55 zł
19.	27.11.2024	Golice Kolonia	0,9979	60 000 zł	60 126,27 zł
20.	28.10.2024	Pruszyń	0,5550	25 000 zł	45 045,05 zł
21.	14.10.2024	Golice	0,8260	66 000 zł	79 903,15 zł
22.	14.10.2024	Golice	0,8887	71 000 zł	79 891,98 zł
23.	9.10.2024	Stok Lacki Folwark	0,6810	30 000 zł	44 052,86 zł
24.	8.10.2024	Topórek	3,6559	230 000 zł	62 912,01 zł
				minimum	44 052,86 zł
				średnia	64 695,46 zł
				maksimum	86 383,52 zł

Trend czasowy

W ostatnim czasie sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych o przeznaczeniu do użytkowania rolniczego 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
- ⊖ Bonitację
- ⊖ Kształt działki
- ⊖ Kulturę rolną
- ⊖ Dojazd

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 3

Lp.	Cecha rynkowa	Opis cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna Położenie w pobliżu siedlisk gospodarstw rolnych lub miasta
		Średnio korzystna Położenie w dalszej odległości od zabudowań siedliskowych
2.	Bonitacja	Korzystna Dominujące klasy bonitacyjne II, III
		Średnio korzystna Dominujące klasy bonitacyjne IVa, IVb
		Niekorzystna Dominujące klasy bonitacyjne V, VI
3.	Kształt działki	Korzystny Kształt regularny, umożliwiający prawidłowe korzystanie i użytkowanie nieruchomości.
		Średnio korzystny Kształt działki w niewielkim stopniu ograniczający prawidłowe korzystanie i użytkowanie nieruchomości.
4.	Kultura rolna	Korzystna Grunt użytkowany rolniczo, bez samosiejek
		Średnio korzystna Las lub grunt zadrzewiony, zakrzewiony
5.	Dojazd	Korzystny Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej
		Niekorzystny Dojazd drogą o nawierzchni nieutwardzonej

OPERAT SZACUNKOWY

dz. nr ewid. 210/9, 210/15, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

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:

$$C_{max} = 86383,52 \text{ zł/ha}; \quad C_{min} = 44052,86 \text{ zł/ha}$$

$$\Delta C = 86383,52 \text{ zł/ha} - 44052,86 \text{ zł/ha} = 42330,66 \text{ zł/ha}$$

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/ha]
1	Lokalizacja ogólna	30	12699,20
2	Bonitacja	30	12699,20
3	Kształt działki	10	4233,07
4	Kultura rolna	20	8466,12
5	Dojazd	10	4233,07
Razem		100	42330,66

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.

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. 210/15

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 ha powierzchni gruntu:

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	Nowe Iganie	Golice	Golice	Żytunia
Data transakcji	-	13.02.2025	14.10.2024	05.06.2025
Pow. działki [ha]	0,7514	0,5260	0,8887	0,6900
Cena 1 m ² p.u. [zł]		81749,05	79891,98	79710,14
Lokalizacja ogólna	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
		0,00	0,00	0,00
Bonitacja	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna
		0,00	0,00	0,00
Kształt działki	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny
		0,00	0,00	0,00
Kultura rolna	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
		0,00	0,00	0,00
Dojazd	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Średnio korzystny
		0,00	0,00	0,00
SUMA POPRAWEK [zł]		0,00	0,00	0,00
WARTOŚĆ 1ha SKORYG. [zł]		81749,05	79891,98	79710,14
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 ha	80450,39			
Wartość rynkowa prawa własności szacowanej nieruchomości	60450,42			

Wartość rynkowa prawa własności szacowanej działki nr ewid. 210/15 o pow. 0,2711 ha stanowiącej grunt orny w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 60000,00 zł
Słownie: sześćdziesiąt tysięcy złotych

9.1.1. Określenie wartości udziału ½ w wartości działki

$$W_{U1} = 60000,00 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 30000,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału ½ w prawie własności szacowanej działki nr ewid. 210/15 o pow. 0,7514 ha stanowiącej grunt orny w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 30000,00 zł

Słownie: trzydzieści 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.

$$W_{W1} = 30000,00 \text{ zł} \times 0,8 = 24000,00 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_{W1} = 24000,00 \text{ zł}$

9.1 Określenie wartości rynkowej działki nr ewid. 210/9

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 ha powierzchni gruntu:

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	Nowe Iganie	Golice	Golice	Żytunia
Data transakcji	-	13.02.2025	14.10.2024	05.06.2025
Pow. działki [ha]	0,2711	0,5260	0,8887	0,6900
Cena 1 m ² p.u. [zł]		81749,05	79891,98	79710,14
Lokalizacja ogólna	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
		0,00	0,00	0,00
Bonitacja	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Średnio korzystna
		0,00	0,00	0,00
Kształt działki	Korzystny	Korzystny	Korzystny	Korzystny
		0,00	0,00	0,00
Kultura rolna	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Korzystna
		0,00	0,00	0,00
Dojazd	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Średnio korzystny	Średnio korzystny
		0,00	0,00	0,00
SUMA POPRAWEK [zł]		0,00	0,00	0,00
WARTOŚĆ 1ha SKORYG. [zł]		81749,05	79891,98	79710,14
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1 ha		80450,39		
Wartość rynkowa prawa własności szacowanej nieruchomości		21810,10		

Wartość rynkowa prawa własności szacowanej działki nr ewid. 210/9 o pow. 0,2711 ha stanowiącej grunt orny w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 22000,00 zł

Słownie: *dwadzieścia dwa tysiące złotych*

9.1.1. Określenie wartości udziału 1/4 w wartości działki

$$W_{U2} = 22000,00 \text{ zł} \times 1/4 = 5500,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 1/4 w prawie własności szacowanej działki nr ewid. 210/9 o pow. 0,2711 ha stanowiącej grunt orny w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 6000,00 zł
Słownie: sześć 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.

$$W_W = 6000,00 \text{ zł} \times 0,8 = 4800,00 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_W = 5000,00 \text{ zł}$

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności niezabudowanej działki gruntu o nr ewid. 201/15 położonej w miejscowości Nowe Iganie wynosi: **30 000 zł.**

Wartość udziału w prawie własności w/w działki w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi: **24 000 zł**

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ w prawie własności niezabudowanej działki gruntu o nr ewid. 201/9 położonej w miejscowości Nowe Iganie wynosi: **6000 zł.**

Wartość udziału w prawie własności w/w działki w warunkach wymuszonej sprzedaży wynosi: **5000 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, bonitacja, kształt działki, kultura rolna 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.
-

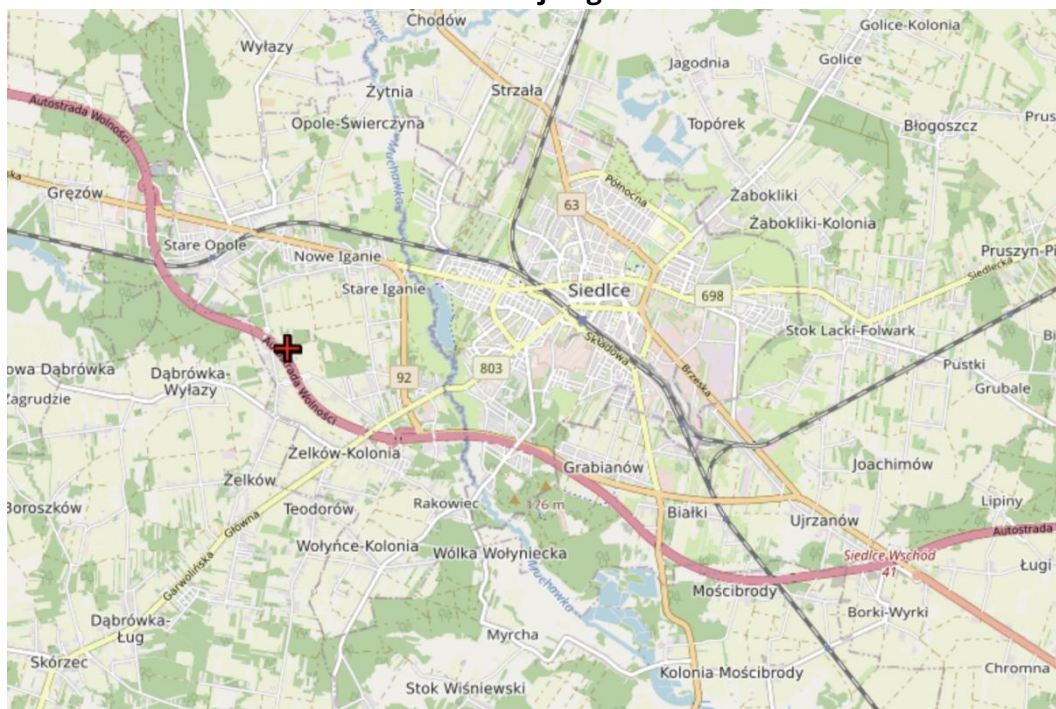
12. Podpis autora operatu

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

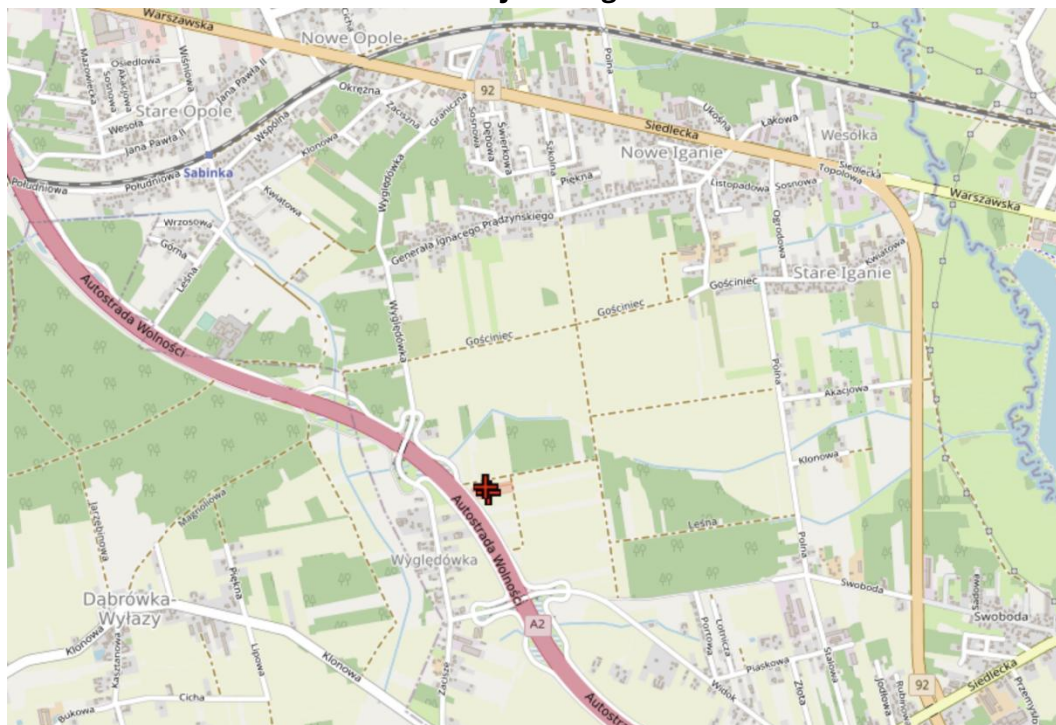
Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna

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 ksiąg wieczystych

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 27.10.2026 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. 210/9, 210/15, 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 27.10.2026 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. 210/9, 210/15, 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 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	1/4
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	R11b	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	R11b 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. 210/9, 210/15, 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**

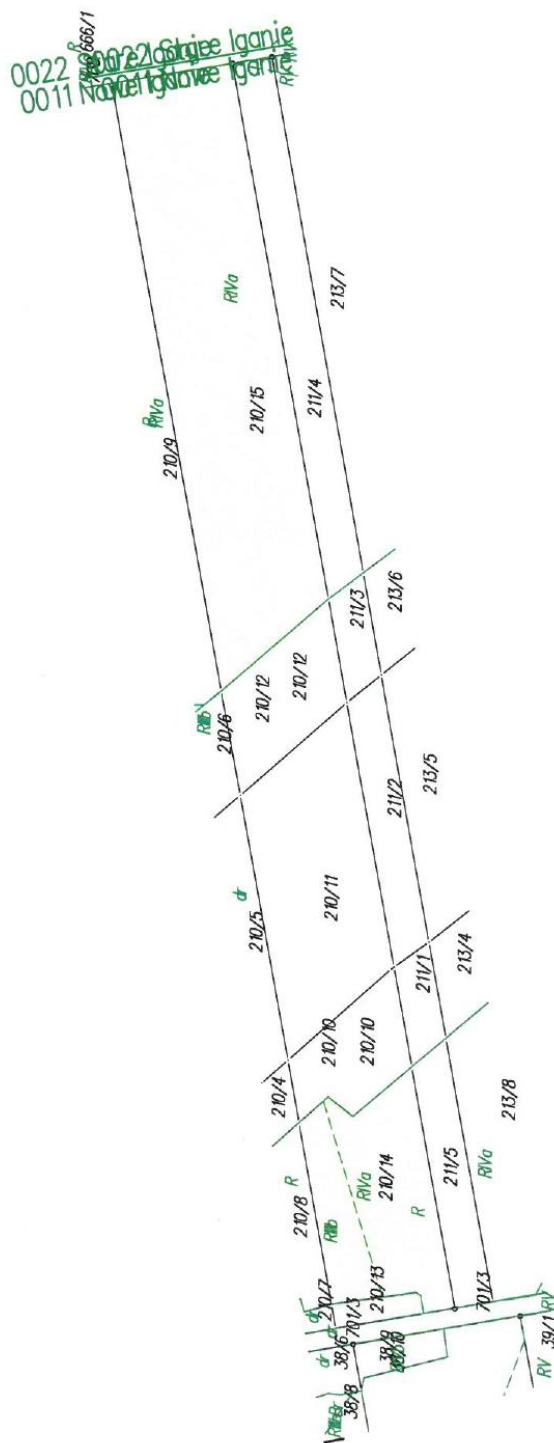
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ WOJCIECH GOCHNIO Rodzice:KAZIMIERZ,MARTA RÓŻANA 95; 08-114 ŻELKÓW;	Własność	1/4
2	WŁODZIMIERZ MAREK GOCHNIO Rodzice:KAZIMIERZ,MARTA RÓŻANA 95; 08-114 ŻELKÓW;	Własność	1/4
3	URSZULA GRZELAK Rodzice:TADEUSZ,LEOKADIA JANOWSKA 69; 08-110 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	RIIIb RIVa	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	RIVa	0,7514	0,7514	AN 1303/2010 AN 1328/93 PS 1404/07 SI1S/00105627/7
Id działki: 142608_2.0011.210/15 Opis:						

dz. nr ewid. 210/9, 210/15, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iłanie, miejscowość Nowe Iłanie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1:2000

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



z up. STARSZY
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)

OPERAT SZACUNKOWY

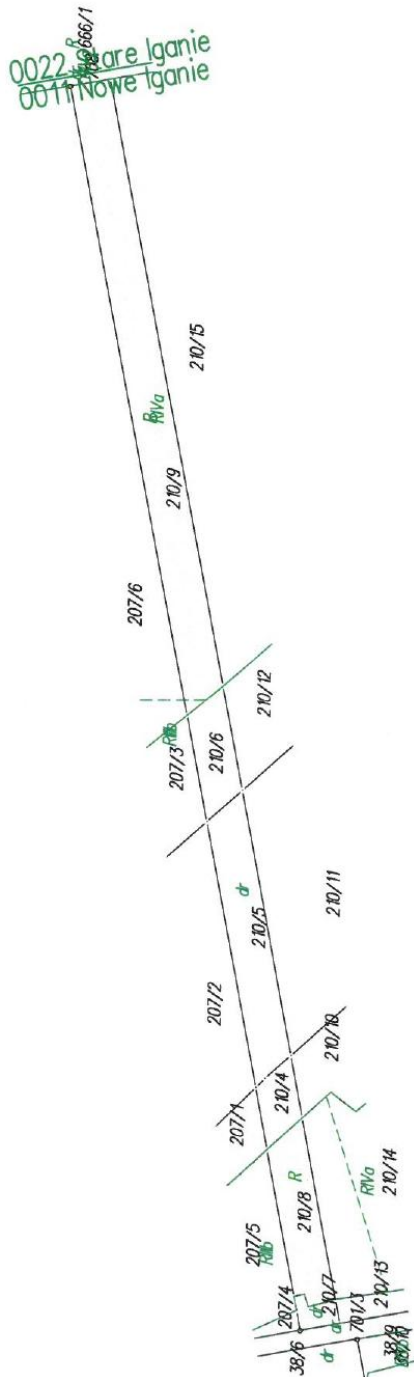
dz. nr ewid. 210/9, 210/15, obręb ewidencyjny 0011 Nowe Iganie, miejscowość Nowe Iganie, gmina Siedlce, powiat siedlecki, województwo mazowieckie

STAROSTA SIEDLECKI
08-110 Siedlce, ul. Piłsudskiego 40
Nr kancelaryjny G.6621.7626.2025



WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1:2000

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



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonania wpisu w księdze wieczystej

z up. STAROSTY
Bożena Walegórska
Inspektor w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

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 BRZECZY 20, 21-560 MIĘDZYRZEC PODLASKI E-mail: mazurandrzej@o2.pl	Telefon: +48604296165 REGON: 030945065
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAZUR ANDRZEJ Adres siedziby: JANA BRZECZY 20, 21-560 MIĘDZYRZEC PODLASKI E-mail: mazurandrzej@o2.pl	Telefon: +48604296165 REGON: 030945065
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 Jednorazowo Kwota w PLN: 204,70 Termin płatności: 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 CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor 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 CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor 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 dostarczonym 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 CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor 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. 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 - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; 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; Alor Bank SA - Alor 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.	

1021488320/175546e-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)

DSPOCZA/24F11_01/20250715.1237/prodppu07-324904321.3/FILE/175546e-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. Reklamacje, 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 przesyłą 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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania 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 Polisą

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.
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

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

801 102 102 pzu.pl

2/2

