

S I G M A FU-HData sporządzenia: 30.12.2025 r
Nr opracowania 109-S/2025
Nr egzemplarza: 1
Sygn. akt Km 1659/24

OPERAT SZACUNKOWY

Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana	Dane lokalizacyjne i oznaczenie nieruchomości	
		Województwo	warmińsko-mazurskie
		Powiat	szczycieński
		Gmina	Szczytno
		Obręb	0002 Szczytno
		Położenie	ul. Kajki 40
		Numer działki	193
		Pow. gruntu	0,1200 ha
		Pow. budynku	167,58 m ²
Numer księgi wieczystej	OLIS/00001616/4		
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu komorniczym		
Wartość nieruchomości	585 000 zł słownie: pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych		

**ZLECENIOBIORCA**SIGMA Firma Usługowo-Handlowa
10-685 Olsztyn, ul. Barcza 9/4**ZLECENIODAWCA:**Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Szczytnie
Maciej Kowalewski
12-100 Szczytno, ul. gen. W. Andersa 4/8**AUTOR:**dr inż. Marcin Walczak
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Uprawnienia nr 5152
*Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności
cywilnej zawodowej nr 1030243174*

I. PODSTAWY FORMALNE

I.1. ZLECENIODAWCA

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Szczytnie
Maciej Kowalewski
12-100 Szczytno, ul. gen. W. Andersa 4/8
Sygn. akt Km 1659/24

I.2. ZLECENIOBIORCA

SIGMA Firma Usługowo-Handlowa
10-685 Olsztyn, ul. Barcza 9/4

I.3. AUTOR

dr inż. Marcin Walczak
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Uprawnienia nr 5152
Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej
nr 1030243174 (kopia w załącznikach).

II. DANE WYJŚCIOWE

II.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana ujawniona w księdze wieczystej nr OLS/00001616/4, położona w Szczytnie, przy ulicy Kajki 40, gmina Szczytno, powiat szczytyński, województwo warmińsko-mazurskie - działka gruntowa numer 193 o powierzchni 0,1200 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 167,58 m² oraz budynkiem garażu.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

II.2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu ustalenia ceny sprzedaży w postępowaniu komorniczym.

II.3. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data sporządzenia operatu szacunkowego - 30.12.2025 r.
- data określenia wartości nieruchomości - 30.12.2025 r.
- data stanu przedmiotu wyceny - 30.12.2025 r.
- data dokonania oględzin przedmiotu wyceny - 30.12.2025 r. i 16.11.2021 r.

II.4. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1458 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).

II.5. PODSTAWY MERYTORYCZNE

A. ŹRÓDŁA INFORMACJI

1. Operat ewidencji gruntów (wypisy i wyrysy).
2. Księga wieczysta nr OL1S/00001616/4.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, zatwierdzone Uchwałą Nr XVII/190/2000 Rady Miasta w Szczytnie z dnia 2 czerwca 2000 r.
4. Oględziny nieruchomości w dniu 16.11.2021 r. i 30.12.2025 r.
5. Dane o transakcjach zawartych w okresie poprzedzającym wycenę odnoszące się do nieruchomości podobnych pochodzące z baz danych o transakcjach prowadzonych przez starostwa powiatowe.

B. MATERIAŁY POMOCNICZE

- Cymerman R., Cymerman J. 2023. *Wycena nieruchomości*. Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej. Koszalin.
- Cymerman R., Hopfer A., Kotlewski L. 2021/2022. *Zasady określania wartości nieruchomości*. EDUCATERRA Olsztyn.
- Cymerman R., Hopfer A. 2012. *System, zasady, procedury wyceny nieruchomości*. PSRWN Warszawa.
- Żróbek S. (red.) 2009. *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)*. EDUCATERRA Olsztyn.
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

III. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie art. 4 pkt 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez pojęcie *stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.*

III.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny ujawniona jest w księdze wieczystej numer OLIS/00001616/4 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szczytnie.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie wglądu do ww. księgi wieczystej przy wykorzystaniu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 30.12.2025 r.

OLIS/00001616/4

Dział I-O (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Działki ewidencyjne

Lp. 1

Numer działki

193

Położenie (*numer porządkowy /województwo, powiat, miejscowość*)

1

warmińsko-mazurskie, szczycieński, Szczytno

Ulica

Kajki 40

Sposób korzystania

Działka zabudowana

Obszar całej nieruchomości

0,1200 ha

Dział I-SP (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ)

BRAK WPISÓW

Dział II (WŁASNOŚĆ)

Właściciele

Lista wskazań udziałów w prawie (*numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj wspólności*)

2

1/1

-

Osoba fizyczna (*imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL*)

Małgorzata Iwona Brzuzy, Witold, Maria, 61072702007

Dział III (PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA)

Lp. 1	
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	ciężar realny w przedmiocie obowiązku wybudowania na tej nieruchomości domu mieszkalnego jednorodzinnego i odbudowania tego domu w wypadku jego zniszczenia albo rozbiórki w terminie i na warunkach szczegółowo określonych w § 7 umowy sprzedaży
Lp. 2	
Numer wpisu	4
Rodzaj wpisu	ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu	wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie KM 1659/24
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Krzysztof Brzuzy

Dział IV (HIPOTEKA)

Lp. 1	
Numer hipoteki (roszczenia)	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	360000,00 (trzysta sześćdziesiąt tysięcy) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	1 zabezpieczenie roszczenia o świadczenie wynikające z punktu i postanowienia Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 5 czerwca 2023 r. wydanego w sprawie IX Ca 1353/22
Wierzyciel hipoteczny	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Krzysztof Ignacy Brzuzy, Tadeusz, Lucyna, 58073107771

III.2. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- Województwo - warmińsko-mazurskie
- Powiat - szczycieński
- Jednostka ewidencyjna (gmina) - m. Szczytno
- Obręb - 0002 Szczytno
- Położenie - ul. Kajki 40
- Numer działki - 193
- Powierzchnia - 0,1200 ha

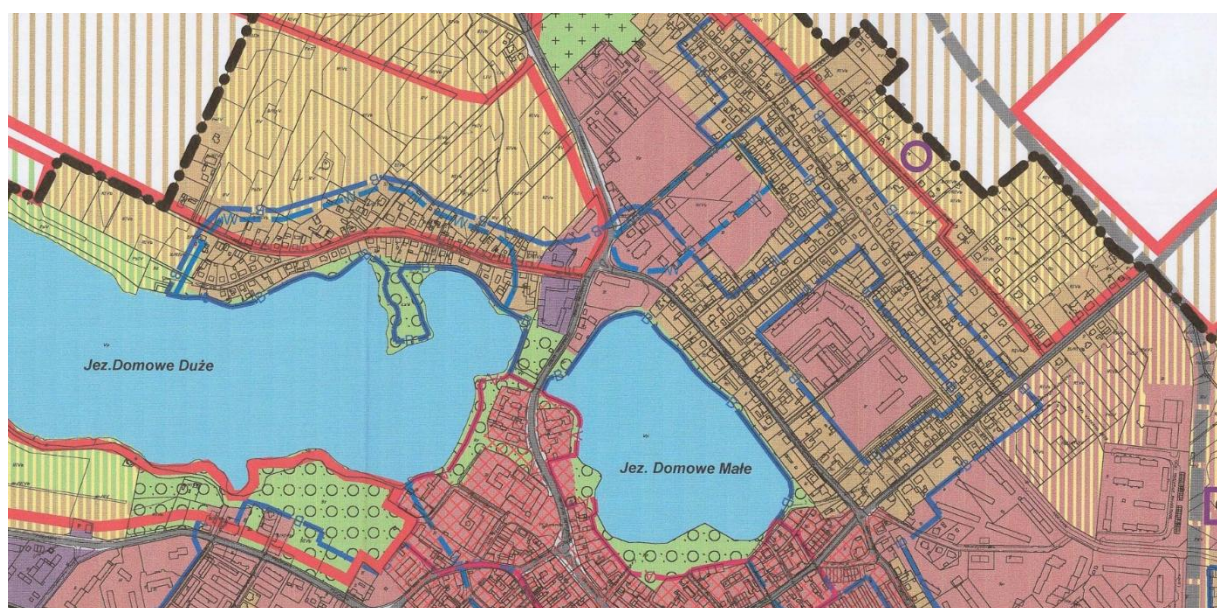
III.3. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ust. 3 stwierdza natomiast, że: w przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Na podstawie art. 64 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688): do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26¹, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Ponadto art. 65. ust 1 ww. ustawy stanowi, że: studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

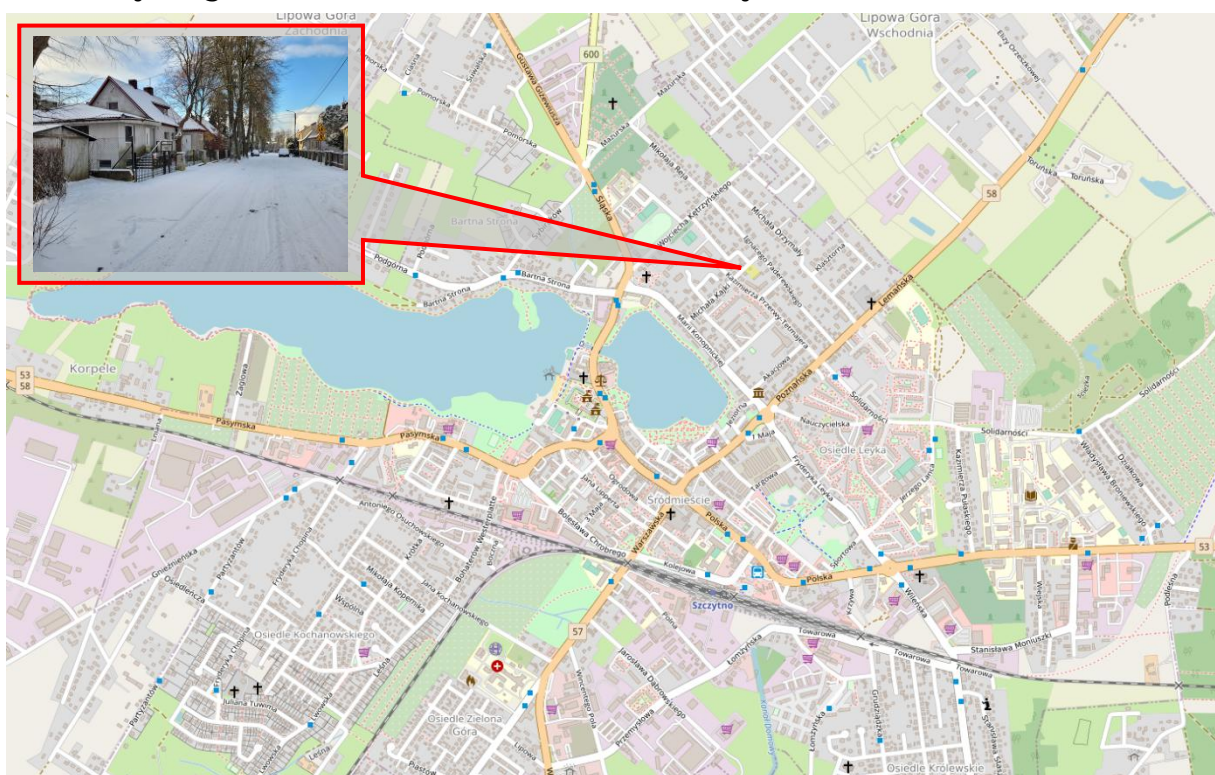


¹ Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, zatwierdzonym Uchwałą Nr XVII/190/2000 Rady Miasta w Szczytnie z dnia 2 czerwca 2000 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie oznaczonej, jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

III.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Szczytnie przy ulicy Kajki 40. Szczytno to dość duże miasto powiatowe (około 24 tys. mieszkańców) położone w południowej części województwa warmińsko-mazurskiego, przy skrzyżowaniu dróg krajowych nr 53 (Olsztyn - Ostrołęka), 57 (Bartoszyce - Przasnysz) i 58 (Olsztynek - Szczuczyn). Ulica Kajki zlokalizowana jest na obrzeżach Szczytna, na terenie osiedla domów jednorodzinnych - jest to typowa uliczka osiedlowa o niewielkim natężeniu ruchu. Przy ulicy tej zlokalizowana jest głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.



Bezpośredni dojazd do nieruchomości prowadzi drogą o nawierzchni asfaltowej (droga publiczna zlokalizowana na działce nr 525 - ulica Michała Kajki). Nieruchomość położona jest w otoczeniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI



Działka ma regularny kształt (prostokątny), położona jest na terenie płaskim. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem garażu. Teren przed budynkiem jest utwardzony kostką betonową, na zapleczu budynku znajduje się przydomowy ogród. Teren jest ogrodzony - od frontu płotem z elementów stalowych, z pozostałych stron siatką drucianą. Nieruchomość jest uzbrojona w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.

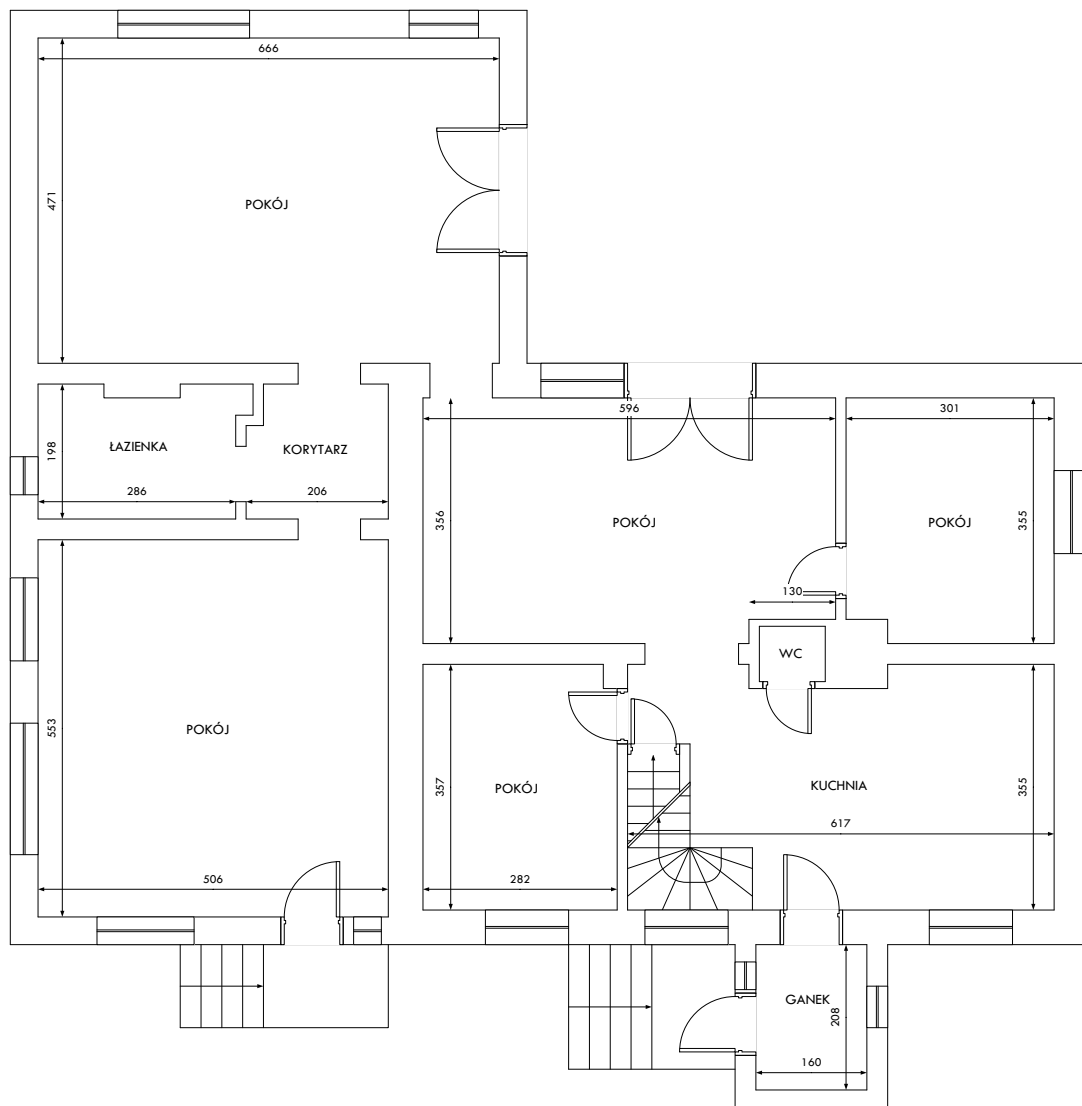


BUDYNEK MIESZKALNY

Powierzchnia użytkowa² 167,58 m²

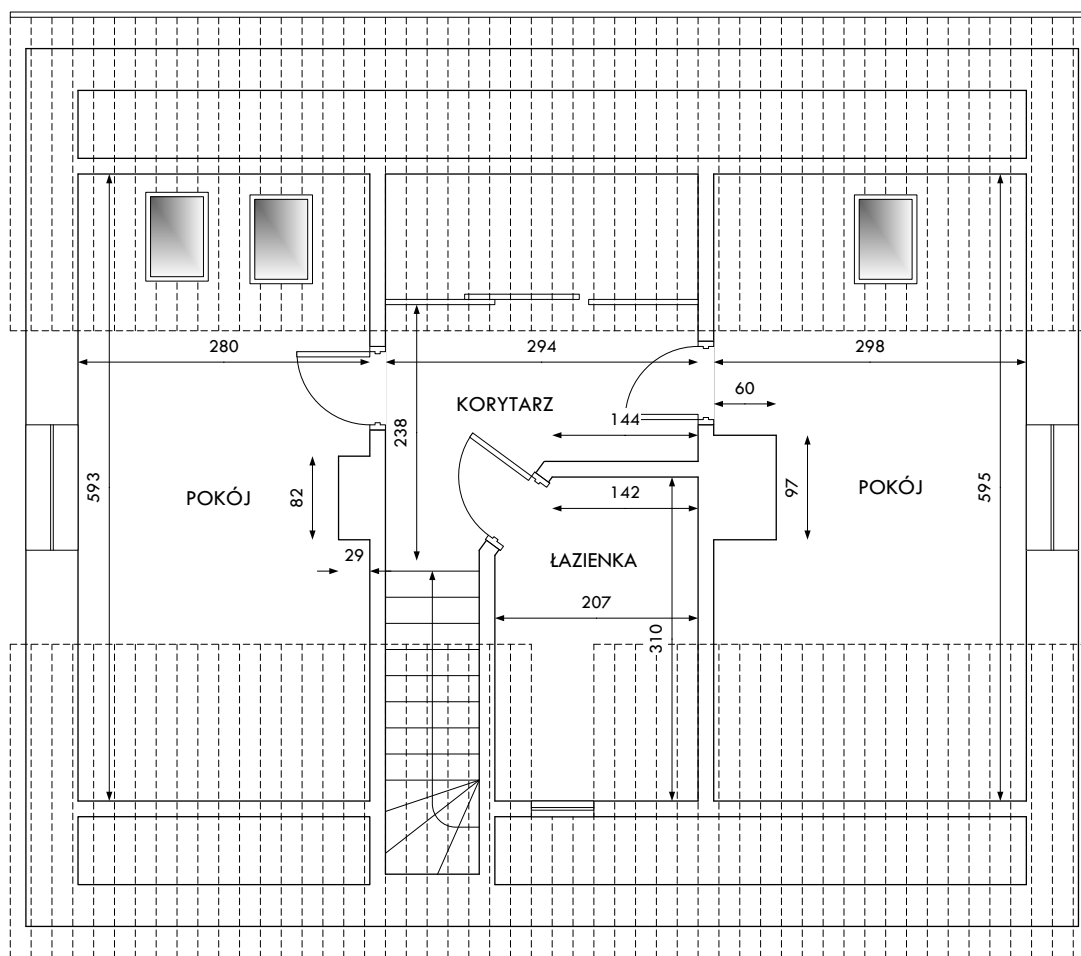
Wielkość powierzchni użytkowej określono na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych wykonanych podczas oględzin nieruchomości.

RZUT PARTERU



² Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; powierzchnia użytkowa to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Pomiar powierzchni przeprowadzono zgodnie z §11 Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - według Polskiej Normy (PN-ISO 9836:1997) z uwzględnieniem następujących zasad: powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zaliczono do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pominięto całkowicie.

RZUT PODDASZA



CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, murowany, wykonany w technologii tradycyjnej. Budynek został wybudowany w 1960 roku, po roku 2000 został wyremontowany i rozbudowany (prace budowlane nie zostały dokończone).

OPIS KONSTRUKCJI I STAN TECHNICZNY

Fundamenty i ściany fundamentowe betonowe. Ściany murowane z cegły pełnej oraz bloczków gazobetonowych. Mury zewnętrzne ocieplone styropianem. Stropy i schody wewnętrzne żelbetowe. Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej kryty blachą dachówkopodobną powlekaną. Rynny i rury spustowe PCV. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa drewniana. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną wodociągową, kanalizacyjną, gazową (obecnie odłączona) i centralnego ogrzewania (lokalna).

Tabela III.4.1. Wykaz pomieszczeń budynku.

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa
P A R T E R	
Pokój	20,76 m ²
Pokój	10,50 m ²
Pokój	9,99 m ²
Kuchnia	21,19 m ²
WC	0,71 m ²
Ganek	3,33 m ²
Pokój	31,37 m ²
Pokój	27,98 m ²
Łazienka	5,56 m ²
Korytarz	3,92 m ²
RAZEM PARTER	135,31 m²
P O D D A S Z E	
Pokój	10,63 m ²
Pokój	11,04 m ²
Łazienka	4,51 m ²
Korytarz	6,09 m ²
RAZEM PODDASZE	32,27 m²
O g ó ł e m (pow, użytkowa)	167,58 m²

Standard wykończenia pomieszczeń na przeciętnym poziomie. Ściany wewnętrzne szpachlowane gładzią gipsową i malowane farbami emulsyjnymi. W łazience ściany wyłożone glazurą. Podłogi wyłożone panelami podłogowymi oraz terakotą. Część budynku o powierzchni 68,83 m² (dwa pokoje, łazienka i korytarz) znajduje się w stanie surowym - do wykonania pozostały tynki wewnętrzne i okładziny ścian, podłogi, stolarka drzwiowa oraz wykonanie instalacji wewnętrznych (montaż armatury sanitarnej, dokończenie instalacji elektrycznej, montaż instalacji centralnego ogrzewania)..

Stan techniczny budynku określono jako dobry - budynek został poddany gruntownemu remontowi, standard wykończenia przeciętny.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO
z dnia 30 grudnia 2025 r.



W dniu 30 grudnia 2025 r. brak było możliwości przeprowadzenia oględzin wewnątrz budynku mieszkalnego. Pomimo kilkakrotnego kontaktu telefonicznego z Właścicielką nieruchomości (p. Małgorzatą Brzuzy) nie udało się ustalić terminu, w którym budynek może zostać udostępniony - Właścicielka przebywała w hospicjum i szpitalu i w związku z powyższym nie miała fizycznej możliwości przybycia na oględziny, nie wskazała także osoby upoważnionej do udostępnienia nieruchomości.

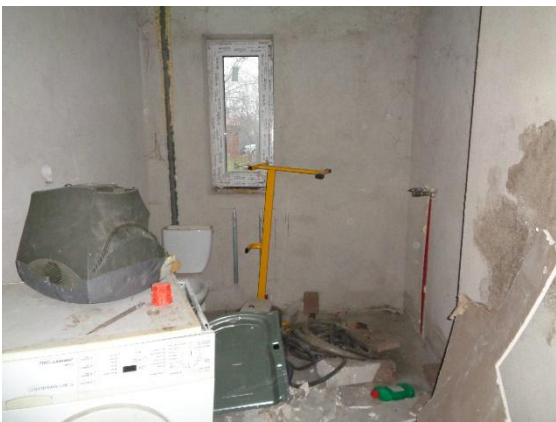
Z uwagi na powyższe stan techniczny budynku i jego standard wykończenia zostały ustalone na podstawie oględzin nieruchomości przeprowadzonych dnia 16 listopada 2021 r. Przyjęto założenie, że w okresie od dnia oględzin nieruchomości do daty, na którą określono wartość nieruchomości w budynku nie przeprowadzono remontów kapitalnych mających wpływ na wartość nieruchomości. Budynek użytkowany był zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywany w należytym stanie technicznym, nie dopuszczono do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO
z dnia 16 listopada 2021 r.











GARAŻ

Powierzchnia użytkowa **24,38 m²**

Wielkość powierzchni użytkowej określono na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych wykonanych podczas oględzin nieruchomości.

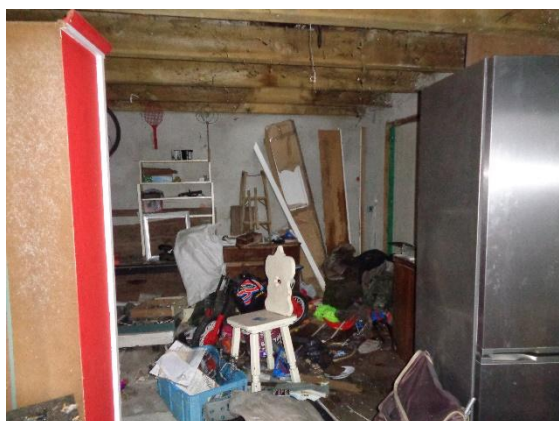
CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, murowany, wykonany w technologii tradycyjnej.

OPIS KONSTRUKCJI I STAN TECHNICZNY

Fundamenty betonowe. Ściany murowane z bloczków gazobetonowych. Strop drewniany. Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej kryty papą na deskowaniu. Wrota wjazdowe stalowe. Budynek wyposażony jest w sieć elektryczną. Stan techniczny budynku określono jako średni - do wykonania zostało część prac wykończeniowych.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA GARAŻU



IV. PROCEDURA SZACOWANIA

ZAŁOŻENIA DO WYCENY

Przyjęto następujące założenia do wyceny:

1. W procesie szacowania określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.
2. Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, stosownie do art. 152 ust. 3 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zastosowano podejście mieszane, metodę pozostałościową. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości przy założeniu zakończenia inwestycji określono stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

METODYKA WYCENY

PODEJŚCIE MIESZANE

Zgodnie z art. 153 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście mieszane zawiera elementy podejść porównawczego, dochodowego lub kosztowego.

Zgodnie z § 16 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 17. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Zgodnie z art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przez pojęcie nieruchomości podobnej należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, prze-znaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z § 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

- 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*
- 2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.*
- 3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*
- 4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.*

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6.1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.1. Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

PODEJŚCIE KOSZTOWE

Zgodnie z § 25 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości: w podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§ 26. 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

3. Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

§ 27. 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§ 28. 1. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

2. Przy użyciu techniki elementów scalonych, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

3. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe

V. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

V.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH

Na potrzeby niniejszej wyceny określono:

- rodzaj rynku, jako rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi;
- obszar rynku - rynek lokalny, jako miasta Szczytno,
- badanie rynku objęło okres od października 2024 r.

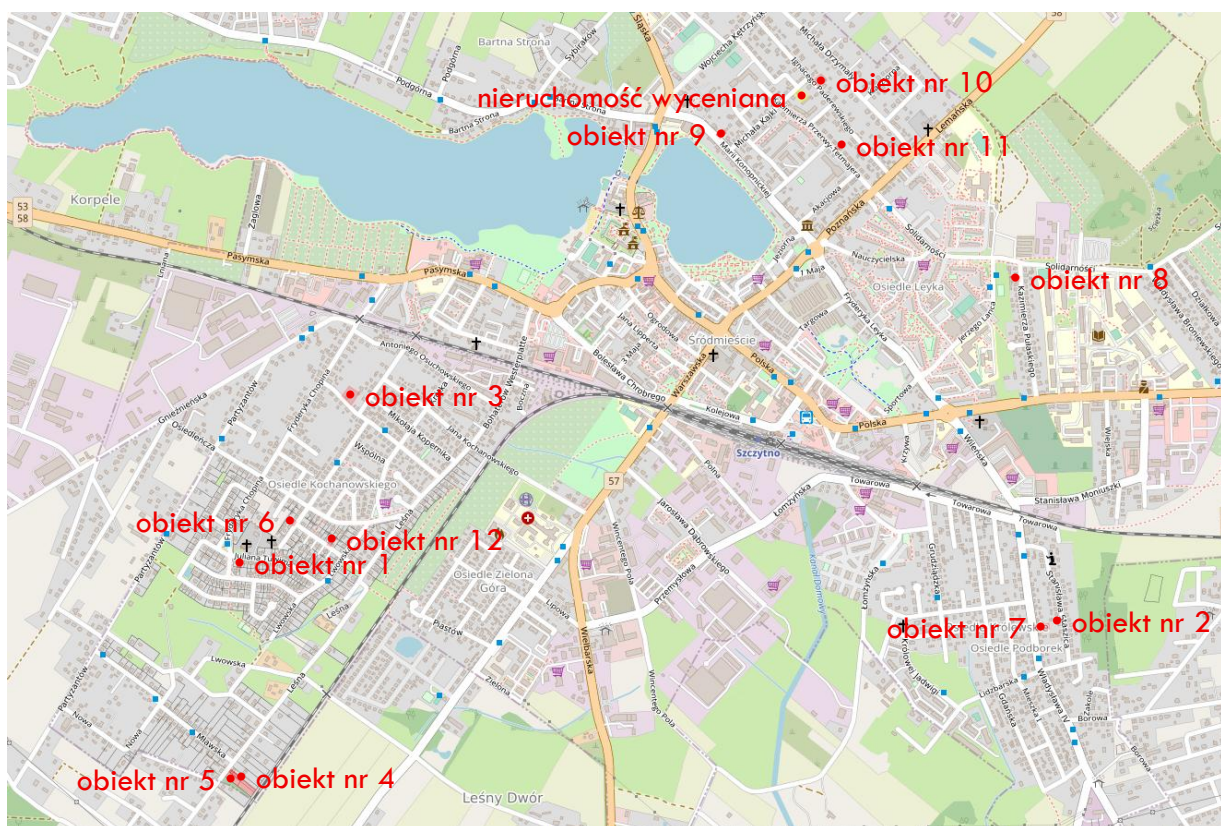
Rynek lokalny nieruchomości zabudowanych jednorodzinnymi domami mieszkalnymi położonymi na terenie miasta Szczytno jest rynkiem dość dobrze rozwiniętym. W okresie od października 2024 r. zanotowano około dwudziestu transakcji tego typu nieruchomości. Rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi jest rynkiem zróżnicowanym. Przedmiotami transakcji są bowiem nieruchomości o różnorodnej charakterystyce. Analizując zespół cech nieruchomości porównawczych wyodrębniono te, które według nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości. Zaliczono do nich: lokalizację, stan zabudowy i wykończenia budynku, wielkość działki gruntowej oraz wielkość powierzchni użytkowej budynku.

Przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości zlokalizowanych na terenie miasta Szczytno, które miały miejsce w rozpatrywanym okresie i ostatecznie wybrano 12 transakcji reprezentatywnych. Ceny transakcyjne wybranych nieruchomości zawierają się w przedziale od 330 000 zł do 850 000 zł. Średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanych jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi kształtuje się na poziomie 510 000 zł. Jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi były bardzo zróżnicowane - kształtowały się od 3 000 zł do ponad 5 700 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku, przy czym w cenie tej zawarta jest również cena gruntu oraz ewentualnie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

Tabela V.1.1. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Data transakcji	Ulica	Obręb	Powierzchnia działki	Powierzchnia budynku mieszkalnego	Cena transakcyjna	Cena 1 m ²
1	10.10.2025	Tuwima 41	Szczytno 4	353 m ²	110,00 m ²	330 000 zł	3 000,00 zł
2	9.10.2025	Staszica 13	Szczytno 6	305 m ²	109,10 m ²	399 000 zł	3 657,20 zł
3	23.09.2025	Kowalewskiego 5	Szczytno 4	1 952 m ²	105,00 m ²	330 000 zł	3 142,86 zł

4	10.09.2025	Leśna 59A	Szczytno 4	1 276 m ²	111,18 m ²	530 000 zł	4 767,04 zł
5	28.08.2025	Leśna 59B	Szczytno 4	1 717 m ²	148,82 m ²	850 000 zł	5 711,60 zł
6	11.06.2025	Wyszyńskiego 40	Szczytno 4	610 m ²	122,00 m ²	420 000 zł	3 442,62 zł
7	22.05.2025	Władysława IV 23	Szczytno 6	932 m ²	86,00 m ²	440 000 zł	5 116,28 zł
8	2.04.2025	Pułaskiego 35	Szczytno 3	349 m ²	143,00 m ²	582 000 zł	4 069,93 zł
9	12.03.2025	Konopnickiej 64	Szczytno 2	505 m ²	120,00 m ²	475 000 zł	3 958,33 zł
10	30.12.2024	Paderewskiego 30	Szczytno 2	960 m ²	115,83 m ²	635 000 zł	5 482,17 zł
11	13.11.2024	Przerwy-Tetmajera 24	Szczytno 2	422 m ²	107,50 m ²	550 000 zł	5 116,28 zł
12	28.10.2024	Warmińska 17	Szczytno 4	530 m ²	125,00 m ²	575 000 zł	4 600,00 zł



ANALIZA TRENDU CZASOWEGO

Systematyczne wzrosty cen nieruchomości mieszkaniowych obserwowane są już od kilku lat, jednak w ciągu ostatnich kwartałów zanotowano wyraźne spowolnienie tego trendu. Zgodnie z *Obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 2 października 2025 r. w sprawie wskaźników zmian cen dla lokali mieszkalnych w drugim kwartale 2025 r. z podziałem na województwa* wskaźnik zmiany cen w województwie warmińsko-mazurskim wyniósł 100,0. Zgodnie z obwieszczeniami Prezesa GUS we wcześniejszych okresach wskaźnik ten wynosił:

III kwartał 2024 r.	IV kwartał 2024 r.	I kwartał 2025 r.	II kwartał 2025 r.
99,9	101,0	101,6	100,0

W ciągu roku średnie ceny transakcyjne lokali mieszkalnych wzrosły na terenie województwa warmińsko-mazurskiego o około 3%. Tendencja wzrostowa jest silniejsza w dużych miastach oraz na rynku obejmującym lokale położone w budynkach wybudowanych w nowej technologii.

Wzrost cen lokali mieszkalnych spowodował zwiększony popyt na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, co z kolei przełożyło się na wzrost cen transakcyjnych.

Biorąc pod uwagę opisane powyżej uwarunkowania przyjęto, że wzrost cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych wyniósł średnio 0,25%/miesiąc. W celu uwzględnienia tego wzrostu skorygowano ceny transakcyjne na moment wyceny, korzystając ze wzoru:

$$C_s = C_t \cdot [1 + (l \times t)]$$

gdzie:

C_s - cena skorygowana,

C_t - cena transakcyjna,

l - liczba miesięcy pomiędzy data sprzedaży a datą, na którą zostanie określona wartość nieruchomości,

t - stopa trendu czasowego.

Obliczenie skorygowanych cen transakcyjnych zawarto w tabeli V.1.2.

Tabela V.1.2. Korygowanie cen transakcyjnych na moment wyceny (trend 0,25 %/miesiąc).

Lp.	Data transakcji	Adres	Cena 1 m ²	Stopa trendu	Liczba miesięcy	Cena 1 m ² po korekcie
1	10.10.2025	Tuwima 41	3 863,64 zł	5	0,5%	3 960,23 zł
2	9.10.2025	Staszica 13	4 123,71 zł	7	0,5%	4 268,04 zł

3	23.09.2025	Kowalewskiego 5	4 000,00 zł	9	0,5%	4 180,00 zł
4	10.09.2025	Leśna 59A	4 620,69 zł	10	0,5%	4 851,72 zł
5	28.08.2025	Leśna 59B	3 157,89 zł	12	0,5%	3 347,36 zł
6	11.06.2025	Wyszyńskiego 40	4 318,18 zł	12	0,5%	4 577,27 zł
7	22.05.2025	Władysława IV 23	1 904,76 zł	13	0,5%	2 028,57 zł
8	2.04.2025	Pułaskiego 35	3 496,14 zł	14	0,5%	3 740,87 zł
9	12.03.2025	Konopnickiej 64	2 500,00 zł	17	0,5%	2 712,50 zł
10	30.12.2024	Paderewskiego 30	2 721,43 zł	17	0,5%	2 952,75 zł
11	13.11.2024	Przerwy-Tetmajera 24	1 920,00 zł	17	0,5%	2 083,20 zł
12	28.10.2024	Warmińska 17	2 807,69 zł	18	0,5%	3 060,38 zł

Na podstawie danych zawartych w wykazie transakcji (cen skorygowanych) określono:

- cenę minimalną 1 m² powierzchni budynku - $C_{\min} = 3\,015,00$ zł
- cenę maksymalną 1 m² powierzchni budynku - $C_{\max} = 5\,768,72$ zł
- cenę średnią 1 m² powierzchni budynku - $C_{\text{śr}} = 4\,418,12$ zł
- $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,753,72$ zł

Ustalono, że wartość nieruchomości w rozpatrywanym segmencie rynku tworzą głównie następujące czynniki:

- stan zabudowy,
- lokalizacja,
- wielkość powierzchni gruntu,
- wielkość powierzchni budynku mieszkalnego.

Na potrzeby wyceny przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych, następującą skalę ocen (przyjęta skala ocen cech rynkowych wynika z cen i cech nieruchomości zawartych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny):

STAN ZABUDOWY

W zależności od wieku budynku, stanu technicznego i funkcjonalnego, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych i rozwiązań konstrukcyjnych oraz standardu wykończenia.

- bardzo dobry - budynki wybudowane w latach 90-tych, w dobrym stanie technicznym i wysokim standardzie wykończenia
- dobry - budynki wybudowane we wcześniejszym okresie, po remontach kapitalnych

- średni - budynki wymagające remontów, w niskim standardzie wykończenia

LOKALIZACJA

Cecha ta określa walory lub czynniki wpływające na wartość nieruchomości związane z lokalizacją nieruchomości i uwzględnia między innymi takie elementy jak dostępność komunikacyjna, odległość od centrum miasta, jak również bezpośrednie otoczenie nieruchomości (sąsiedztwo).

- dobra - nieruchomości położone na osiedlach domów jednorodzinnych zlokalizowane w śródmiejskiej części miasta
- średnia - nieruchomości położone w strefie peryferyjnej miasta oraz nieruchomości położone przy ulicach o dużym natężeniu ruchu

WIELKOŚĆ POWIERZCHNI GRUNTU

Wielkość powierzchni działki ma wpływ na wartość nieruchomości. W rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości o większych powierzchniach osiągną wyższe ceny jednostkowe.

- mała - do 599 m²
- średnia - 600 - 999 m²
- duża - powyżej 999 m²

WIELKOŚĆ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO

Wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ma istotny wpływ na wartość nieruchomości. W rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości o większych powierzchniach osiągną niższe jednostkowe ceny transakcyjne.

- mała - do 99,99 m²
- średnia - 100,00 - 139,99 m²
- duża - powyżej 139,99 m²

Tabela V.1.2. Wykaz cech rynkowych nieruchomości porównawczych.

Lp. 1	Szczytno, ul. Tuwima 41		
			
			
			
<p>Stan zabudowy i standard wykończenia</p>	<p>Lokalizacja</p>	<p>Wielkość powierzchni gruntu</p>	<p>Wielkość powierzchni budynku</p>
<p>średni</p>	<p>dobra</p>	<p>mała</p>	<p>średnia</p>



Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
dobry	dobra	mała	średnia



dam

Mazury



dam

Mazury



otodom

Mazury



otodom

Mazury Invest



otodom

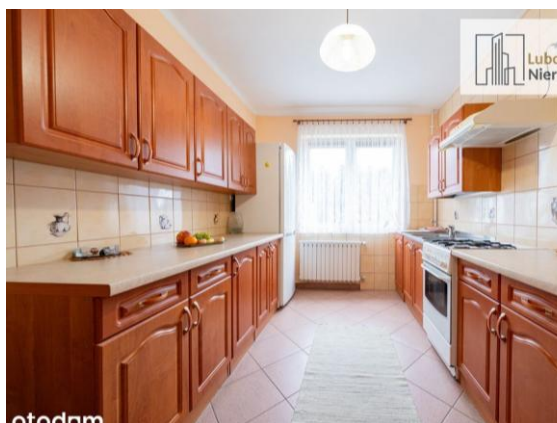
Mazury



otodom

Mazury

Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
średni	dobra	duża	średnia



Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
dobry	średnia	duża	średnia



otodam



otodam



otodam



otodam



otodam



otodam

Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
bardzo dobry	średnia	duża	duża



Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
średni	dobra	średnia	duża



Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
dobry	dobra	średnia	mała



otodam



otodam



otodam



otodam

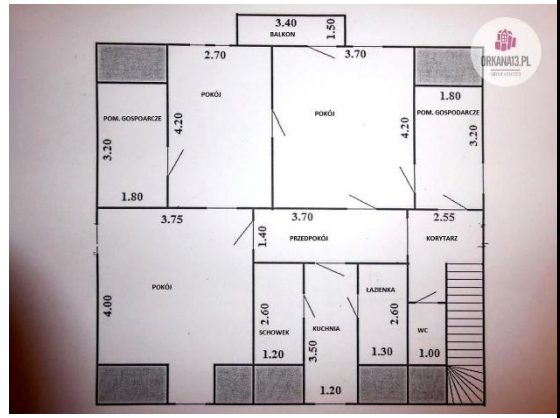
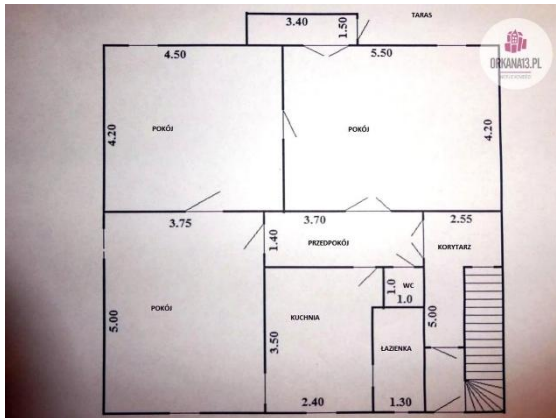


otodam



otodam

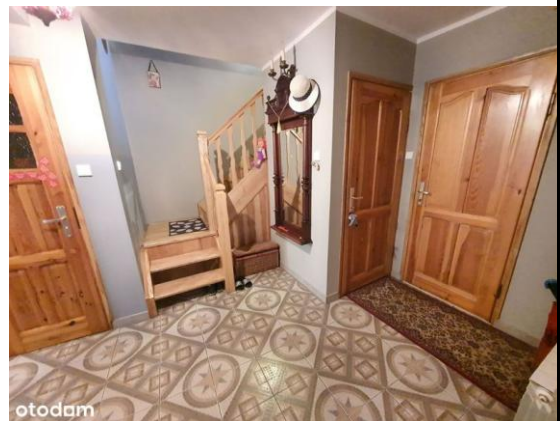
Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
dobry	dobra	mała	duża



Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
średni	średnia	mała	średnia



Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
bardzo dobry	dobra	średnia	średnia



Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
dobry	dobra	mała	średnia



otodam



otodam



otodam



otodam



dam



dam

Stan zabudowy i standard wykończenia	Lokalizacja	Wielkość powierzchni gruntu	Wielkość powierzchni budynku
dobry	dobra	mała	średnia

V.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Jako jednostkę porównawczą dla celów niniejszego opracowania określono 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Zarówno obiekt wyceniany, jak i obiekty porównawcze zostały odniesione do tej samej jednostki.

OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Zgodnie z § 6.1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości: *Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen. (...).*

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych określono uwzględniając wyniki analizy preferencji uczestników rynku nieruchomości, którą wykonano na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród specjalistów - rzeczoznawców majątkowych.

Zestawienie wyników przeprowadzonych ankiet oraz określenie wag cech rynkowych zestawiono w tabeli V.2.1.

Tabela V.2.1. Określenie wag cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy według ankietowanych					Średnio	Przyjęto
		A ₁	A ₂	A ₃	A ₄	A ₅		
1	Stan zabudowy	45%	35%	40%	45%	45%	42%	40%
2	Lokalizacja	15%	15%	5%	10%	15%	12%	15%
3	Wielkość powierzchni gruntu	15%	15%	15%	20%	20%	17%	15%
4	Wielkość pow. bud. mieszkalnego	25%	35%	40%	25%	20%	29%	30%
R a z e m		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Do ostatecznych analiz i obliczeń przyjęto 3 nieruchomości porównawcze oznaczone w tabeli V.1.1. numerami 2, 8 i 12.

Transakcja nr 2 z dnia 9 października 2025 r.

Nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr 394/2 o powierzchni 305 m² oraz budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 109,10 m². Nieruchomość położona w Szczytnie przy ulicy Staszica 13.



Cena transakcyjna 399 000 zł

Transakcja nr 8 z dnia 2 kwietnia 2025 r.

Nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr 94/1 i udział w działkach nr 94/3 i 94/5 o łącznej powierzchni 349 m² oraz budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 143,00 m². Nieruchomość położona w Szczytnie przy ulicy Pułaskiego 35.



Cena transakcyjna 582 000 zł

Transakcja nr 12 z dnia 28 października 2024 r.

Nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr 351 o powierzchni 530 m² oraz budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 125,00 m². Nieruchomość położona w Szczycinie przy ulicy Warmińskiej 17.



Cena transakcyjna 575 000 zł

Tabela V.2.2. Obliczenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości po wykonaniu prac remontowo-wykończeniowych.

Opis nieruchomości	Nieruchomość wyceniana		Obiekty przyjęte do porównania				
	2	8	12	8	3	4	5
Ulica	Kajki 40	Staszica 13	Warmińska 17	Pułaskiego 35	Szczytno 4		
Obręb	Szczytno 2	Szczytno 6	Szczytno 3	Szczytno 3	Szczytno 4		
Powierzchnia gruntu w m ²	1 200	305	349	349	530		
Powierzchnia budynku w m ²	167,58	109,10	143,00	143,00	125,00		
Data wyceny / transakcji	30 grudnia 2025	9 października 2025	2 kwietnia 2025	2 kwietnia 2025	28 października 2024		
Cena 1 m ²	3 675,49 zł	3 675,49 zł	4 151,33 zł	4 151,33 zł	4 761,00 zł		
Określenie wartości nieruchomości							
Cechy porównawcze	Wartość cechy	Wartość cechy	Wartość cechy	Wartość cechy	Wartość cechy	Wartość cechy	Wartość cechy
Stan zabudowy	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
Lokalizacja	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Wielkość powierzchni gruntu	duża	mala	mala	mala	mala	mala	mala
Wielkość powierzchni budynku	duża	średnia	średnia	duża	średnia	średnia	średnia
Suma poprawek kwotowych	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Cena poprawiona	3 675,49 zł	3 675,49 zł	4 564,39 zł	4 564,39 zł	4 761,00 zł	4 761,00 zł	4 761,00 zł
Wartość 1 m ²	4 333,63 zł	Przedział cenowy	Cecha porównawcza	Waga	Zakres kwotowy / natężenie cechy		
Wartość ogółem	726 229,72 zł	Cmax	Stan zabudowy	40%	min	średnia	max
Przyjęto (po zaokrągleniu)	726 000 zł	Cmin	Lokalizacja	15%	0,00 zł	0,00 zł	1 101,49 zł
		średnia	Wielkość powierzchni gruntu	15%	0,00 zł	0,00 zł	413,06 zł
		deltac	Wielkość powierzchni budynku	30%	0,00 zł	0,00 zł	826,12 zł
				100%			2 753,73 zł

V.3. OKREŚLENIE KOSZTU ROBÓT BUDOWLANYCH

Koszt robót budowlanych oszacowano z wykorzystaniem techniki elementów scalonych.

Przy użyciu techniki elementów scalonych, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót. Przy użyciu tej techniki uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Wartość robót budowlanych (tożsamą w tym przypadku z kosztem tych robót) określono posługując się *Katalogiem Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych - BISTYP* (wg cen III kwartału 2025 r.).

Katalogi służą jako materiał pomocniczy do szacunkowego określania kosztów wzniesienia obiektów budowlanych. Obiekty ujęte w katalogach uwzględniają przeciętne warunki wykonania robót (technologia, materiały, wykończenie). Wskaźniki cenowe nie obejmują kosztów dokumentacji kosztów geodezyjnych i geologicznych oraz dodatkowych kosztów związanych z zagospodarowaniem budowy płatnych przez Inwestora (doprowadzenie wody i energii elektrycznej do placu budowy, dróg dojazdowych, itp.).

DANE WYJŚCIOWE

- mnożnik przeliczeniowy wartości dla województwa warmińsko-mazurskiego (wg BISTYP) wynosi od 0,94 do 0,99. W przedmiotowym opracowaniu, z uwagi na fakt iż nieruchomość położona jest na terenie miasta powiatowego, wielkość mnożnika przyjęto na poziomie maksymalnym - 0,99;
- wskaźnik procentowy do obliczenia kosztów prac projektowych w kosztach robót budowlano-montażowych dla inwestycji kubaturowych przyjęto zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. nr 130, poz. 1389), dla obiektu o kategorii III - $W_{P\%} = 5,45\%$;
- wskaźnik procentowy dla usług związanych z budownictwem (nadzór inwestorski) przyjęto, jak dla małych lub średnich inwestycji związanych z realizacją inwestycji o małym lub średnim stopniu trudności - $W_{N\%} = 3,0\%$;

USTALENIE KOSZTU ROBÓT BUDOWLANYCH

Obiekt budowlany	Katalog	Nr obiektu	Obmiar	Cena jednostkowa	Koszt robót
Tynki i okładziny wewnętrzne	BISTYP	BCOI.2.036	68,83 m ²	553,69 zł	38 110,48 zł
Roboty malarskie	BISTYP	BCOI.2.036	68,83 m ²	63,49 zł	4 370,02 zł
Posadzki	BISTYP	BCOI.2.036	68,83 m ²	379,94 zł	26 151,27 zł
Stolarka drzewiowa	BISTYP	BCOI.2.036	68,83 m ²	201,31 zł	13 856,17 zł
Instalacje wod.-kan.	BISTYP	BCOI.2.036	68,83 m ²	272,63 zł	18 765,12 zł
Instalacje c.o.	BISTYP	BCOI.2.036	68,83 m ²	242,07 zł	16 661,68 zł
Instalacje elektryczne	BISTYP	BCOI.2.036	68,83 m ²	199,48 zł	13 730,21 zł

Obiekt	Koszty prac projektowych i nadzoru autorskiego		Koszt z uwzględnieniem W _P i W _N	Mnożnik przeliczeniowy dla regionu kraju	Koszt odtworzenia z uwzględnieniem mnożnika	Koszt po zaokrągleniu
	5,45%	3,00%				
Tynki i okładziny wewnętrzne	5,45%	3,00%	41 330,82 zł	0,99	40 917,51 zł	40 900 zł
Roboty malarskie	5,45%	3,00%	4 739,29 zł	0,99	4 691,90 zł	4 700 zł
Posadzki	5,45%	3,00%	28 361,05 zł	0,99	28 077,44 zł	28 100 zł
Stolarka drzewiowa	5,45%	3,00%	15 027,02 zł	0,99	14 876,75 zł	14 900 zł
Instalacje wod.-kan.	5,45%	3,00%	20 350,77 zł	0,99	20 147,26 zł	20 100 zł
Instalacje c.o.	5,45%	3,00%	18 069,59 zł	0,99	17 888,89 zł	17 900 zł
Instalacje elektryczne	5,45%	3,00%	14 890,41 zł	0,99	14 741,51 zł	14 700 zł
razem						141 300 zł
przyjęto p o zaokrągleniu						141 000 zł



V.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W metodzie pozostałościowej wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót budowlanych oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

$$W_N = W_{NU} - (K_U + Z)$$

gdzie:

W_N - wartość rynkowa nieruchomości,

W_{NU} - wartość rynkowa nieruchomości po „ulepszeniu” (po wykonaniu robót budowlanych polegających na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego),

K_U - wartość kosztów „ulepszenia” nieruchomości,

Z - zysk inwestora.

Określona wartość rynkowa prawa własności po "ulepszeniu"

= 726 000 zł

Obliczone koszty robót ulepszenia wraz z zyskiem inwestora

= 141 000 zł

Wartość rynkowa nieruchomości

= 726 000 zł - 141 000 zł

= 585 000 zł



V.5. PREZENTACJA WYNIKU I WNIOSKI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej ujawnionej w księdze wieczystej nr OL1S/00001616/4, położonej w Szczytnie, przy ulicy Kajki 40, gmina Szczytno, powiat szczycieński, województwo warmińsko-mazurskie - działki gruntowej numer 193 o powierzchni 0,1200 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 167,58 m² oraz budynkiem garażu, wynosi:

585 000 zł

Słownie: pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych



Określona wartość rynkowa jest adekwatna do aktualnego poziomu rynku nieruchomości zabudowanych i uwzględnia stan techniczny budynku, wielkość zabudowy, a także walory położenia nieruchomości. Wartość nieruchomości została określona na poziomie około 3 500 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku, czyli na poziomie zawartym pomiędzy minimalną i średnią jednostkową ceną transakcyjną zanotowaną za nieruchomości podobne. Związane jest to przede wszystkim z faktem, iż duża część budynku jest w stanie surowym (wymaga wykonania prac wykończeniowych).

V.6. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży (W_{WRW}) oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Transakcje podobnych do wycenianej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi są notowane lokalnym rynku dość często. Okres koniecznego wyeksponowania tego typu nieruchomości na rynku w celu uzyskania żądanej ceny (na poziomie wartości rynkowej) to około 6 miesięcy. Zakładany skrócony okres ekspozycji przy wymuszonej sprzedaży to mniej niż 6 miesięcy. Jak wynika z obserwacji rynku w takich przypadkach wielkość współczynnika upłynnienia (określa on zakładany spadek ceny na skutek wymuszonej sprzedaży) waha się w przedziale od 0,75 do 0,90.

W przypadku sprzedaży nieruchomości przez komornika na licytacji osiągnane ceny transakcyjne mogą być jeszcze niższe, co jest związane z zasadami tego typu postępowań - cena wywoławcza wynosi $\frac{3}{4}$ ceny oszacowania na pierwszej licytacji oraz $\frac{2}{3}$ ceny oszacowania na drugiej licytacji. Cena oszacowania to odpowiednik wartości rynkowej nieruchomości.

Założenia dotyczące przewidywanych uwarunkowań transakcji

Na podstawie uzyskanych informacji przyjęto następujące założenia przewidywanej transakcji:

- transakcja będzie zawarta w warunkach ograniczeń czasowych, które nie mogą być uznane za wystarczające do wynegocjowania ceny sprzedaży na poziomie rynkowym;
- transakcja będzie zawarta w trybie wymuszonym - w postępowaniu upadłościowym (sprzedaż przez syndyka/komornika).

Obliczenie wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży

Dla szacowanej nieruchomości, biorąc pod uwagę jej charakterystykę (wielkość, stan techniczny, itp.), przyjęto wielkość współczynnika upłynnienia na poziomie 0,80.

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży:

$$W_{WRW} = 585\ 000\ \text{zł} \times 0,80 = 468\ 000\ \text{zł}$$

$$W_{WRW} = \mathbf{468\ 000\ \text{zł}}$$



VI. DANE KOŃCOWE

VI.1. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości opisane w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie do celu, dla którego został sporządzony.
- Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne informacje przekazane przez Zleceniodawcę niezbędne do opracowania niniejszego raportu. Przedstawione dokumenty, a także zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w trakcie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych opisanych powyżej.
- Z właścicielem przedmiotowej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawo do ww. nieruchomości, a także osobami im bliskimi, z ich doradcami prawnymi, podatkowymi lub majątkowymi nie łączą mnie żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzanej wyceny.
- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami dobrej praktyki zawodowej³.
- Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług⁴.



³ Zbiór standardów i norm zawodowych, które należy traktować jako zalecenia ukształtowane przez dobrą praktykę zawodową został zebrany w Standardach Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

⁴ Na podstawie z § 79 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości

Budynek ewidencyjny

Identyfikator budynku: 281701_1.0002.223_BUD
Rodzaj budynku według KŚT: Budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy [m2]: 87
Kondygnacje nadziemne / podziemne: 1.5 / 1
Adres: MICHAŁA KAJKI 40
12-100 SZCZYTNO

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : szczycieński
Jednostka ewidencyjna : M. SZCZYTNO
Nazwa obrębu : SZCZYTNO 2
Numer obrębu : 0002

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 30-12-2025

Jednostka rejestrowa : G.313

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
193 Id działki : 281701_1.0002.193	MICHAŁA KAJKI 40 12-100 SZCZYTNO	Oznaczenie B	Pow. 0,12	0,12

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

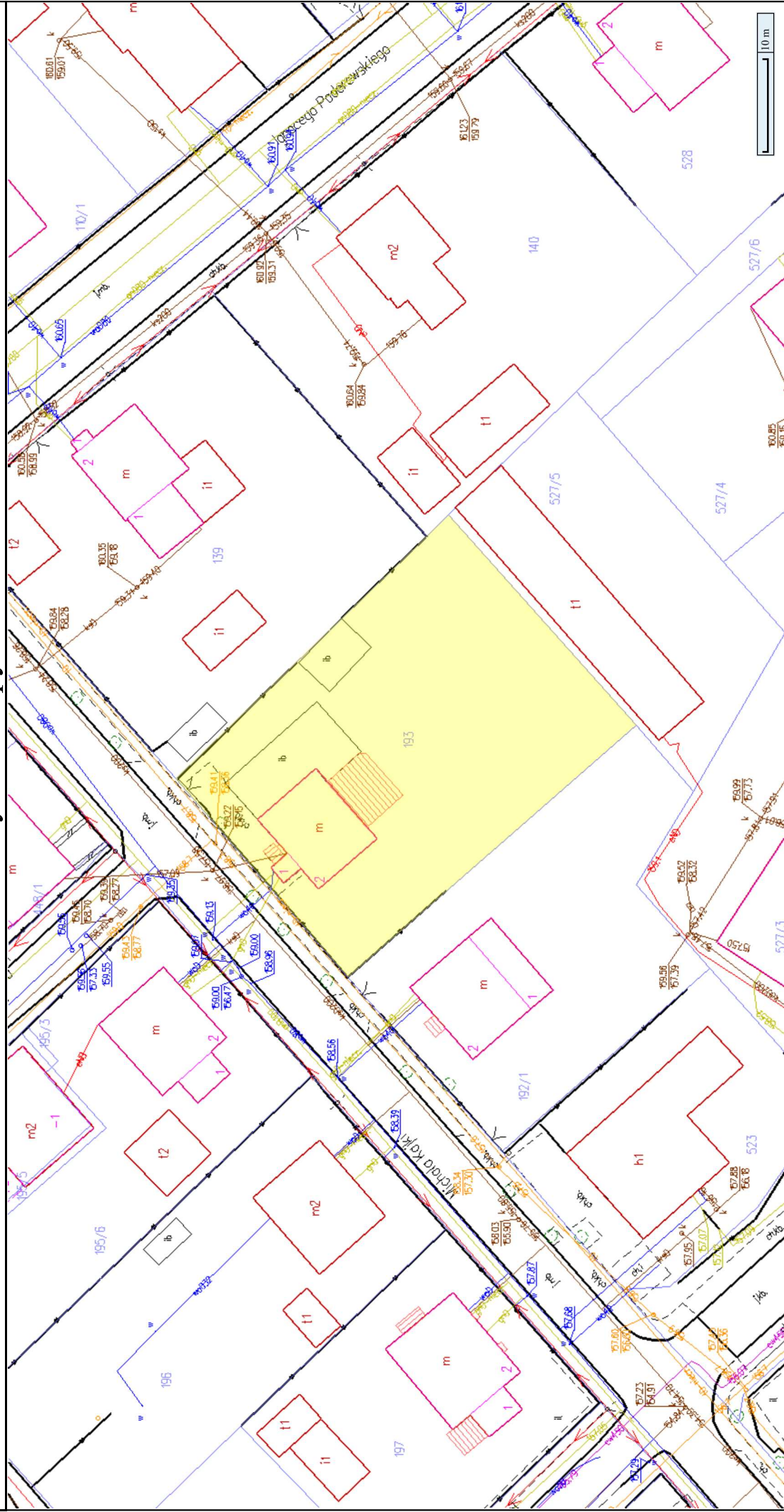
Arkusze: 023

Rejestr zabytków: missing

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
223	MICHAŁA KAJKI 40 12-100 SZCZYTNO	Budynki mieszkalne	1.5 / 1	87
Id. budynku: 281701_1.0002.223_BUD (jednostka rej.: G.313) Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1960				

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 30.12.2025 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	4	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	193			1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość)	Lp. 1.	1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, SZCZYCIEŃSKI, SZCZYTNO	
Ulica	KAJKI 40			
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA			

Obszar całej nieruchomości	0,1200 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	Nr podstawy wpisu	---
--	---	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2002-10-10, STAROSTA SZCZYCIEŃSKI; 47 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00004370/02/, 2002-10-21 13:06:00, 2002-11-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 /1	---	6
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	MAŁGORZATA IWONA BRZUZY, WITOLD, MARIA, 61072702007				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	POSTANOWIENIE W SPRAWIE O PODZIAŁ MAJĄTKU WSPÓLNEGO ZMIENIONE POSTANOWIENIEM SĄDU OKRĘGOWEGO W OLSZTYNIE Z DNIA 5.06.2023 ROKU - SYGN.AKT: IX CA 1353/22, I NS 375/18, 2022-08-31, SĄD REJONOWY W SZCZYTNIIE I WYDZIAŁ CYWILNY, SZCZYTNO; 100-102 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OL1S/00003679/24/001, 2024-05-29 08:56:00, 2024-09-12-13.56.23.135369, NIE, 96-99 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	CIĘŻAR REALNY W PRZEDMIOCIE OBOWIĄZKU WYBUDOWANIA NA TEJ NIERUCHOMOŚCI DOMU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO I ODBUDOWANIA TEGO DOMU W WYPADKU JEGO ZNISZCZENIA ALBO ROZBIÓRKI W TERMINIE I NA WARUNKACH SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYCH W § 7 UMOWY SPRZEDAŻY		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		9
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1659/24		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	KRZYSZTOF BRZUZY	

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 1959-03-13, PBN W SZCZYTNIIE (tytuł aktu, data sporządzenia, siedziba) DZ. KW./00000272/59/, 1959-03-13 00:00:00, 1959-07-25 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		
9	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1659/24, 2025-01-08, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SZCZYTNIIE MACIEJ KOWALEWSKI; 111 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1S/00000142/25/001, 2025-01-08 10:59:00, 2025-01-16-10.01.25.613876, NIE, 108-109 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	360000,00 (TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY ZŁ)			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O ŚWIADCZENIE WYNIKAJACE Z PUNKTU I POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W OLSZTYNIE Z DNIA 5 CZERWCA 2023 R. WYDANEGO W SPRAWIE IX CA 1353/22	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	KRZYSZTOF IGNACY BRZUZY, TADEUSZ, LUCYNA, 58073107771		

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	---	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
7	POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA, I CO 751/23, 2024-01-12, SĄD REJONOWY W SZCZYTNIIE, I WYDZIAŁ CYWILNY, SZCZYTNO; 86 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1S/00003679/24/002, 2024-05-29 08:56:00, 2024-09-12-13.56.23.135369, NIE, 96-99 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		

[Powrót](#)

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1030243174



1	Okres ubezpieczenia: od 05.05.2025 r. do 04.05.2026 r.	
2	Ubezpieczający: SIGMA - FIRMA USŁUGOWO-HANDLOWA MARCIN WALCZAK Adres siedziby: BARCZA 9 m. 4, 10-684 OLSZTYN E-mail: MARCINWALCZAK.5152@WP.PL	REGON: 511445815 Telefon: +48500293215
3	Ubezpieczony: SIGMA - FIRMA USŁUGOWO-HANDLOWA MARCIN WALCZAK Adres siedziby: BARCZA 9 m. 4, 10-684 OLSZTYN E-mail: MARCINWALCZAK.5152@WP.PL	REGON: 511445815 Telefon: +48500293215

4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
		200 000 EUR	200 000 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: 535,06 PLN	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
	Kwota w PLN		60 1240 6960 3014 0110 0463 5852
	Termin płatności		W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030243174

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

8	Oświadczenia	innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 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.
	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. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 5. Zapoznałem/em się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych 6. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. <input checked="" type="checkbox"/> * 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). 8. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i	



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzecznostwa 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 doręczaniach 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 Konsumenta.
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 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

SIGMA - FIRMA USŁUGOWO-HANDLOWA MARCIN WALCZAK
E-mail: MARCINWALCZAK.5152@WP.PL
Telefon:

Dodatkowych informacji udzieli:

LIS UBEZPIECZENIA SP. Z O.O.
tel.: +48 604798317

Data zawarcia umowy: 28.04.2025 r.

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



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

SIGMA - FIRMA USŁUGOWO-HANDLOWA MARCIN WALCZAK
Ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy



Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1030243174/5abdc76d-18a2-4702-a134-825243301cd0/BE20 PIN: 1293

801 102 102 pzu.pl

2/2

