

BTP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO - DORADCZYCH

10 - 062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel./ fax. 89 534-96-92, www.btp.olsztyn.pl

Wykonujemy usługi w zakresie:

- doradztwo w zakresie rynku nieruchomości,
- wyceny przedsiębiorstw,
- wycena: nieruchomości, maszyn, urządzeń technologicznych,
- kosztorysowanie,
- opracowywanie business planów oraz programów naprawczych itp.,
- obrót nieruchomościami,
- prace geodezyjne.

Nr rej. 115/2025
OL10/GUp-s/143/2025

O P E R A T S Z A C U N K O W Y

udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej, położonej w **m. Sątopy gm. Bisztynek, pow. bartoszycki, woj. warmińsko – mazurskie** składającej się z działki nr 384/1 o powierzchni 2,6921 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym dla rolnictwa.

Stan prawny nieruchomości reguluje księga wieczysta nr **OL1B/00022221/5** prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu.

Właściciel udziału 1/2 w nieruchomości: Alicja Nowak

Operat wykonany wg stanu nieruchomości na dzień 07.08.2025r.
oraz poziomu cen z dnia 19.08.2025r.



WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ:

W = 126 900 zł

Słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset złotych

Określona wartość rynkowa nieruchomości jest wartością netto i nie obejmuje wielkości takich jak: podatki oraz opłaty, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić.

Autorzy opracowania:

mgr inż. Adam Turczyński
mgr inż. Piotr Gulmontowicz



Olsztyn, 19 sierpnia 2025 r.

SPIS TREŚCI:

I. PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW I UWAGI DO WYCENY.	3
II. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.	6
1. PRZEDMIOT WYCENY:	6
2. ZAKRES WYCENY:	6
3. OKREŚLENIE CELU WYCENY.	6
4. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.	6
4.1. Podstawa formalna:	6
4.2. Podstawy i uwarunkowania prawne dokonanych czynności.	6
4.3. Inne podstawy wyceny.	9
4.4. Źródła danych merytorycznych.	9
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	9
III. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.	10
1. Stan prawny nieruchomości.	10
2. Przeznaczenie nieruchomości.	17
3. Opis nieruchomości.	19
3.1 Lokalizacja	19
3.2 Opis działki	21
3.3 Opis stanu techniczno-użytkowego budynku.	23
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO NIERUCHOMOŚCI.	28
Określenie rodzaju wartości rynkowej.	28
Uzasadnienie wyboru podejścia i metody.	28
V. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.	30
1. Charakterystyka rynku lokalnego.	30
2. Analiza i charakterystyka rynku	30
3. Obliczenie trendu czasowego.	31
4. Określenie wag cech rynkowych	32
5. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych	33
6. Ocena wycenianej części nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	34
7. Zestawienie oceny przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych	35
8. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych, obliczenie wartości nieruchomości	35
VII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 W PRAWIE WŁAŃCZOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	37
VIII. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	38
IX. KLAUZULE I OGRANICZENIA DO WYCENY.	39
X. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO	40

I. PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW I UWAGI DO WYCENY.

Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości gruntowej, położonej w m. Sątopy gm. Bisztynek, pow. bartoszycki, woj. warmińsko – mazurskie składającej się z działki nr 384/1 o powierzchni 2,6921 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym dla rolnictwa określona według stanu nieruchomości z dnia 07.08.2025r. i poziomu cen transakcyjnych z dnia z 19.08.2025r. wynosi:

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ:

W = 126 900 zł

Słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset złotych

Uwaga!

W dniu 01.10.2022 r. została zawarta pomiędzy Właścicielami nieruchomości Zbigniewem Nowak i Alicją Nowak, a Wiloetą Nowak umowa dzierżawy nieruchomości oznaczonej jako działka nr 384/1 o pow. 2,69 ha na okres 10 lat.

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości nie uwzględniono obciążenia w postaci umowy dzierżawy, ponieważ zgodnie z informacją uzyskaną od Syndyka Masy Upadłości, zamierza on skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 109 ust. 1 Prawa upadłościowego, które umożliwia wypowiedzenie umowy dzierżawy z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia. W związku z powyższym, dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto stan prawny nieruchomości wolnej od obciążenia umową dzierżawy.

Należy zaznaczyć, że w przypadku gdyby nie doszło do skutecznego wypowiedzenia przedmiotowej umowy dzierżawy, okoliczność ta będzie miała wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Obciążenie nieruchomości długoterminową umową dzierżawy ogranicza bowiem swobodę dysponowania nieruchomością przez potencjalnego nabywcę, co przekłada się bezpośrednio na jej wartość rynkową.

Analizując rynek nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi na terenie powiatu bartoszyckiego, stwierdzono, że jest to rynek bardzo słabo rozwinięty. W analizowanym okresie odnaleziono jedynie trzy transakcje mogące posłużyć w procesie wyceny. Z tego względu zdecydowano się powiększyć obszar analizy o kolejne powiaty tj. lidzbarski, mrągowski, giżycki, kętrzyński. Tak poszerzona analiza pozwoliła

wyselekcjonować kilkanaście transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami gospodarczymi. Ostatecznie, po odrzuceniu transakcji nieruchomości o charakterze znacznie odbiegającym od nieruchomości wycenianej oraz nierynkowych, do celów wyceny wytypowano 13 transakcji nieruchomościami podobnymi. Ceny transakcyjne takich nieruchomości wahały się od 190 zł do 451 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni zabudowy budynku gospodarczego, w zależności głównie od lokalizacji, wielkości powierzchni budynku gospodarczego, stanu techniczno-użytkowego budynku oraz atrybutów przynależnego gruntu. Średnia cena odnotowanych transakcji wynosiła około 333 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni zabudowy budynku gospodarczego.

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi, na terenie powiatów bartoszyckiego, lidzbarskiego, mrągowskiego, giżyckiego i kętrzyńskiego w województwie warmińsko-mazurskim osiągają stosunkowo niski poziom. Należy również nadmienić, że nieruchomości zabudowane budynkami gospodarczymi charakteryzują się bardzo dużą różnorodnością cech wpływających na ostateczną cenę. Ponadto analiza rynku tego typu nieruchomości wykazała, że wiele przeznaczonych do sprzedaży budynków nie spełnia obecnych standardów wykończenia. Częściej oferowane są na rynku nieruchomości zabudowane budynkami w stanie wymagającym dużych nakładów remontowych.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, określono wartość rynkową przedmiotu wyceny. Określona wartość jest zdefiniowana wg art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, jako wartość rynkowa nieruchomości, którą stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym i sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Autorzy pragną również podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość rynkowa przedmiotu wyceny jest wartością szacunkową, opartą na uśrednianiu uzyskanych wyników. Cena ustalona w wyniku przyszłego przetargu może różnić się od określonej wartości (in minus, in plus) i ta właśnie kwota będzie ostateczną ceną za prawa do nieruchomości, na którą poza kwantyfikowanymi elementami stanowiącymi podstawy obliczenia wartości wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych i niedających się jednoznacznie oszacować. Elementy

te wpływają na ostateczną cenę i zależą od konkretnej sytuacji (ilość oferentów, ich cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakimi będą się kierować poszczególni nabywcy, które to mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autorów niniejszego opracowania.

II. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

1. PRZEDMIOT WYCENY: *nieruchomość gruntowa zabudowana.*

Położenie – adres: *m. Sątopy gm. Bisztynek, pow. bartoszycki, woj. warmińsko – mazurskie dz. nr 384/1 obr. Sątopy*

Numer księgi wieczystej: *Nieruchomość gruntowa posiada założoną księgę wieczystą nr OL1B/00022221/5.*

2. ZAKRES WYCENY: *udział 1/2 w prawie własności dz. nr 384/1 zabudowanej budynkiem gospodarczym dla rolnictwa.*

3. OKREŚLENIE CELU WYCENY.

Operat szacunkowy opracowany został dla określenia wartości rynkowej praw do nieruchomości jako elementu składowego majątku upadłego, w celu jego sprzedaży w drodze przetargu publicznego.

4. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

4.1. Podstawa formalna: *Zlecenie z dnia 14.07.2025 r.*

Znak: OL1O/GUp-s/143/2025

Zlecniodawca: *Syndyk masy upadłości Piotr Jankowski*

Zlecnio biorca : *Biuro Techniczno – Prawne Adam Turczyński
ul. Jagiellończyka 31, 10-062 Olsztyn*

4.2. Podstawy i uwarunkowania prawne dokonanych czynności.

- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz.U. 2024 poz. 1145, z późn. zm.);*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023. poz. 1832);*
- *Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1568 z późn. zm.);*
- *Prawo upadłościowe z dnia 28.02.2003 (tekst jednolity z Dz.U. 2024 poz. 794 z późniejszymi zmianami).*

Wyboru właściwego podejścia i metody wyceny na podstawie art. 154.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dokonuje rzeczoznawca

majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości do wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 69 Ustawy prawo upadłościowe, wraz ze spisem inwentarza dokonuje się oszacowania majątku wchodzącego do masy upadłości.

Zgodnie z art. 313 Ustawy:

- 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*
- 2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. (ustawy). W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*
- 3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*
- 4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego*

pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

- 5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.*
- 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.*

Zgodnie z art. 319. Ustawy:

- 1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.*
- 2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.*
- 3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.*
- 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.*
- 5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.*

6. *Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.*

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego do wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

4.3. Inne podstawy wyceny.

- *Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.*

4.4. Źródła danych merytorycznych.

- 4.4.1. *Oględziny nieruchomości dokonano w dniu 07.08.2025 r.*
- 4.4.2. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Bisztynek zatwierdzone uchwałą Nr III/16/02 z dnia 30 grudnia 2002 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XXXIV/223/14 Rady Miejskiej w Bisztynku z dnia 30 października 2014 r.*
- 4.4.3. *Notowania cen rynkowych z okresu od maja 2023 roku dotyczące nieruchomości podobnych.*
- 4.4.4. *Księga wieczysta nr OL1B/00022221/5.*
- 4.4.5. *Ewidencja gruntów prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Bartoszycach.*
- 4.4.6. *Mapa zasadnicza*

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|---|----------------------|
| 5.1. <i>Data sporządzenia wyceny:</i> | <i>19.08.2025 r.</i> |
| 5.2. <i>Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i> | <i>19.08.2025 r.</i> |
| 5.3. <i>Data, na którą określono i uwzględniono
w wycenie stan przedmiotu wyceny:</i> | <i>07.08.2025 r.</i> |
| 5.4. <i>Data dokonania oględzin nieruchomości:</i> | <i>07.08.2025 r.</i> |

III. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

1. Stan prawny nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości stanowiącej działkę nr 384/1 reguluje księga wieczysta nr OL1B/00022221/5 prowadzona przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Biskupcu. Zapisy w księdze na dzień 18.08.2025 roku były następujące:

Dział I- O – Oznaczenie nieruchomości

brak wzmianek.

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 384/1

Obręb ewidencyjny: Sątopy

Położenie: gm. Bisztynek, m. Sątopy

Sposób korzystania: nieruchomość niezabudowana

Przyłączenie:

Numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę: / 00019791 /

Obszar: 2,6921 ha

Obszar całej nieruchomości: 2,6921 ha

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wzmianek, brak wpisów

Dział II – Własność

brak wzmianek.

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie:

numer udziału w prawie: 1

wielkość udziału: 1 /1

rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna : Alicja Nowak, Rodzice: Roman, Genowefa

Lp. 2.

Lista wskazań udziałów w prawie:

numer udziału w prawie: 1

wielkość udziału: 1 /1

rodzaj wspólności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna: Jerzy Zbigniew Nowak, Rodzice Wacław, Czesława

Dział III – Ciężary i ograniczenia

brak wzmianek,

Lp. 1.

Numer wpisu: 1
Rodzaj wpisu: inny wpis
Treść wpisu: wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości należącej do dłużniczki Alicji Nowak i Jerzego Zbigniewa Nowaka w sprawie km 894/13 z wniosku wierzyciela Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z Siedzibą w Warszawie.

Rodzaj zmiany: Lp. 1. Wzmianka o dołączeniu się kolejnego wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej km 894/13

Dział IV – Hipoteki

brak wzmianek,

Lp. 1.

Numer hipoteki: 1
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna zwykła
Suma: 9720,00 (dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia) zł
Wierzytelność i stosunek prawny: reszta ceny sprzedaży
Inne informacje: hipoteka z tytułu reszty ceny sprzedaży wraz z oprocentowaniem.
Wierzyciel hipoteczny:
Skarb Państwa: Skarb Państwa - AWRSP

Lp. 2.

Numer hipoteki: 2
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna zwykła
Suma : 217769,00 (dwieście siedemnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt dziewięć) zł
Wierzytelność i stosunek prawny : kredyt

Termin zapłaty: 2003-11-28

Inne informacje: hipoteka na zabezpieczenie spłaty preferencyjnego kredytu na realizację przedsięwzięć w ramach programu branżowego w zakresie "Branżowy Program Mleczarski" BR/15R/I.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie Oddz. w Bartoszycach

Lp. 3.

Numer hipoteki: 3

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 108884,50 (sto osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt cztery 50/100) zł

Termin zapłaty: 2010-11-28

Inne informacje hipoteka na zabezpieczenie spłaty odsetek od kredytu.

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną:

Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie Oddz. w Bartoszycach

Lp. 4.

Numer hipoteki: 4

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna zwykła

Suma: 152604,00 (sto pięćdziesiąt dwa tysiące sześćset cztery) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt

Termin zapłaty: 2014-02-20

Inne informacje: hipoteka na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu NR U/0091118057/0004/2006/3404 Z DNIA 29.05.2006R. kredyt inwestycyjny przeznaczony na cele rolnicze - budowę drogi dojazdowej wewnętrznej do gospodarstwa rolnego wraz z placem manewrowym.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank

Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie Oddział w Bartoszycach, 01077887800850

Lp. 5.

Numer hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: *hipoteka umowna kaucyjna*

Suma : *76302,00 (siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta dwa) zł*

Inne informacje: *hipoteka na zabezpieczenie zmiennych odsetek które w dniu zawarcia umowy wynoszą 6,14% w stosunku rocznym oraz należności ubocznych od udzielonego kredytu w kwocie 152.604,00 złotych.*

Wierzyciel hipoteczny:

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną :

Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie Oddział w Bartoszycach, 01077887800850

Lp. 6.

Numer hipoteki: *6*

Rodzaj hipoteki: *hipoteka przymusowa*

Suma: *9344,99 (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści cztery 99/100) zł*

Wierzytelność i stosunek prawny: *wierzytelności wynikające z tytułu wykonawczego stanowiącego podstawę wpisu*

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa : *Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Warszawa, 010613083, Osoba Prawna, Której Powierzono Wykonywanie Praw Skarbu Państwa.*

Uwaga!

W dniu 01.10.2022 r. została zawarta pomiędzy Właścicielami nieruchomości Zbigniewem Nowak i Alicją Nowak, a Wiloettą Nowak umowa dzierżawy nieruchomości oznaczonej jako działki na 384/1 o pow. 2,69 ha na okres 10 lat.

W procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości nie uwzględniono obciążenia w postaci umowy dzierżawy, ponieważ zgodnie z informacją uzyskaną od syndyka masy upadłości, zamierza on skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 109 ust. 1 Prawa upadłościowego, które umożliwia wypowiedzenie umowy dzierżawy z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia. W związku z powyższym, dla potrzeb niniejszej wyceny przyjęto stan prawny nieruchomości wolnej od obciążenia umową dzierżawy.

Należy zaznaczyć, że w przypadku gdyby nie doszło do skutecznego wypowiedzenia przedmiotowej umowy dzierżawy, okoliczność ta będzie miała wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Obciążenie nieruchomości długoterminową umową dzierżawy ogranicza bowiem swobodę dysponowania nieruchomością przez potencjalnego nabywcę, co przekłada się bezpośrednio na jej wartość rynkową.

Dane z Rejestru gruntów:

STAROSTA BARTOSZYCKI
ul. Lipowa 1
11-200 Bartoszyce

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN-PODGiK.6621.3.139.2025

Województwo : warmińsko-mazurskie
Powiat : bartoszycki
Jednostka ewidencyjna : 280104_5 Bisztynek - gmina
Obręb : 0011 Sątopy

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 06.08.2025

Jednostka rejestrowa : **G.22**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JERZY ZBIGNIEW NOWAK Rodzice: WACŁAW, CZESŁAWA Pesel: 62090402076 SĄTOPY-SAMULEWO 25/4; 11-230 BISZTYNEK; ALICJA NOWAK Rodzice: ROMAN, GENOWEFA Pesel: 62062208226 SĄTOPY-SAMULEWO 25/4; 11-230 BISZTYNEK;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
384/1	SĄTOPY	grunty orne grunty orne	RIIIa RIVb	0,3889 2,3032	2,6921	KW 22221
Id działki: 280104_5.0011.384/1						

STAROSTA BARTOSZYCKI
ul. Lipowa 1
11-200 Bartoszyce

Województwo : **warmińsko-mazurskie**

Powiat : **bartoszycki**

Jednostka ewidencyjna : **280104_5 Bisztynek - gmina**

Obręb : **0011 Sątopy**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN-PODGiK.6621.3.139.2025

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

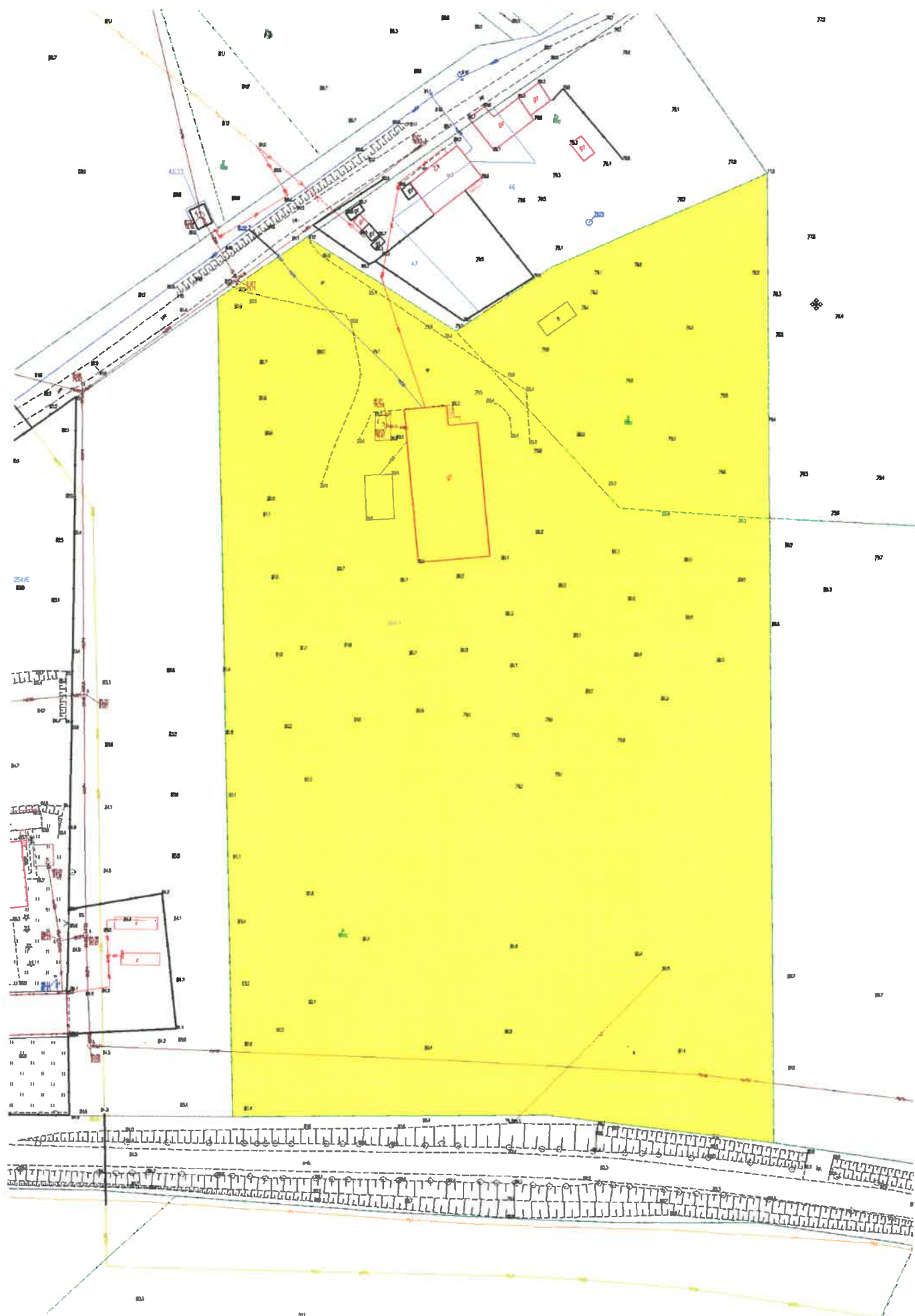
z dnia: 06.08.2025

Pozycja kartoteki budynków: **KB.22**

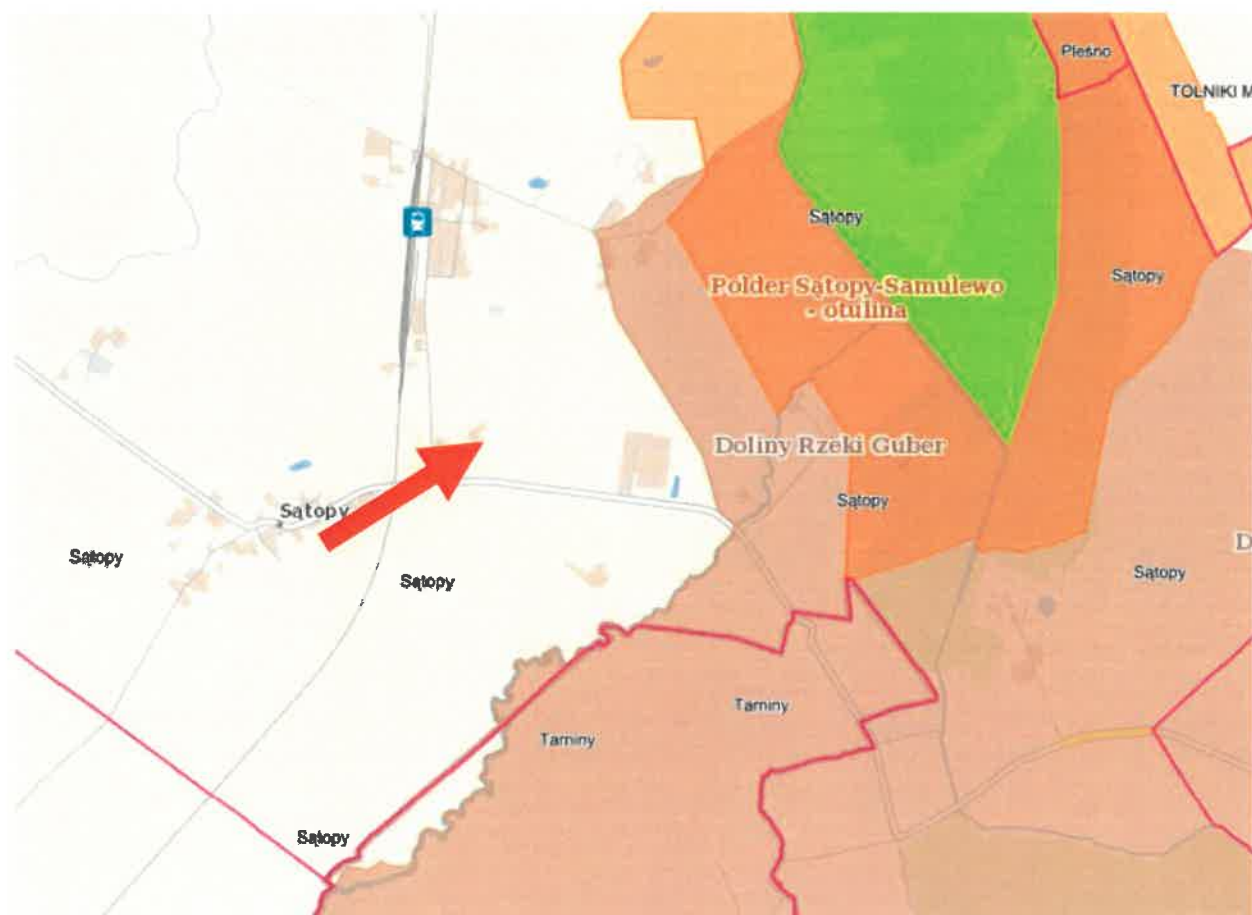
Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JERZY ZBIGNIEW NOWAK Rodzice:WACŁAW,CZESŁAWA Pesel: 62090402076 SĄTOPY-SAMULEWO 25/4; 11-230 BISZTYNEK; ALICJA NOWAK Rodzice:ROMAN,GENOWEFA Pesel: 62062208226 SĄTOPY-SAMULEWO 25/4; 11-230 BISZTYNEK;	Własność	1/1

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
516	384/1	SĄTOPY	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	

Id budynku: 280104_5.0011.516_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów:	G.22
Pow zabud. [m2]: 600		Nr jednostki rejestru budynków:	
		Powierzchnia lokali wyodrębn.:	
		Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	



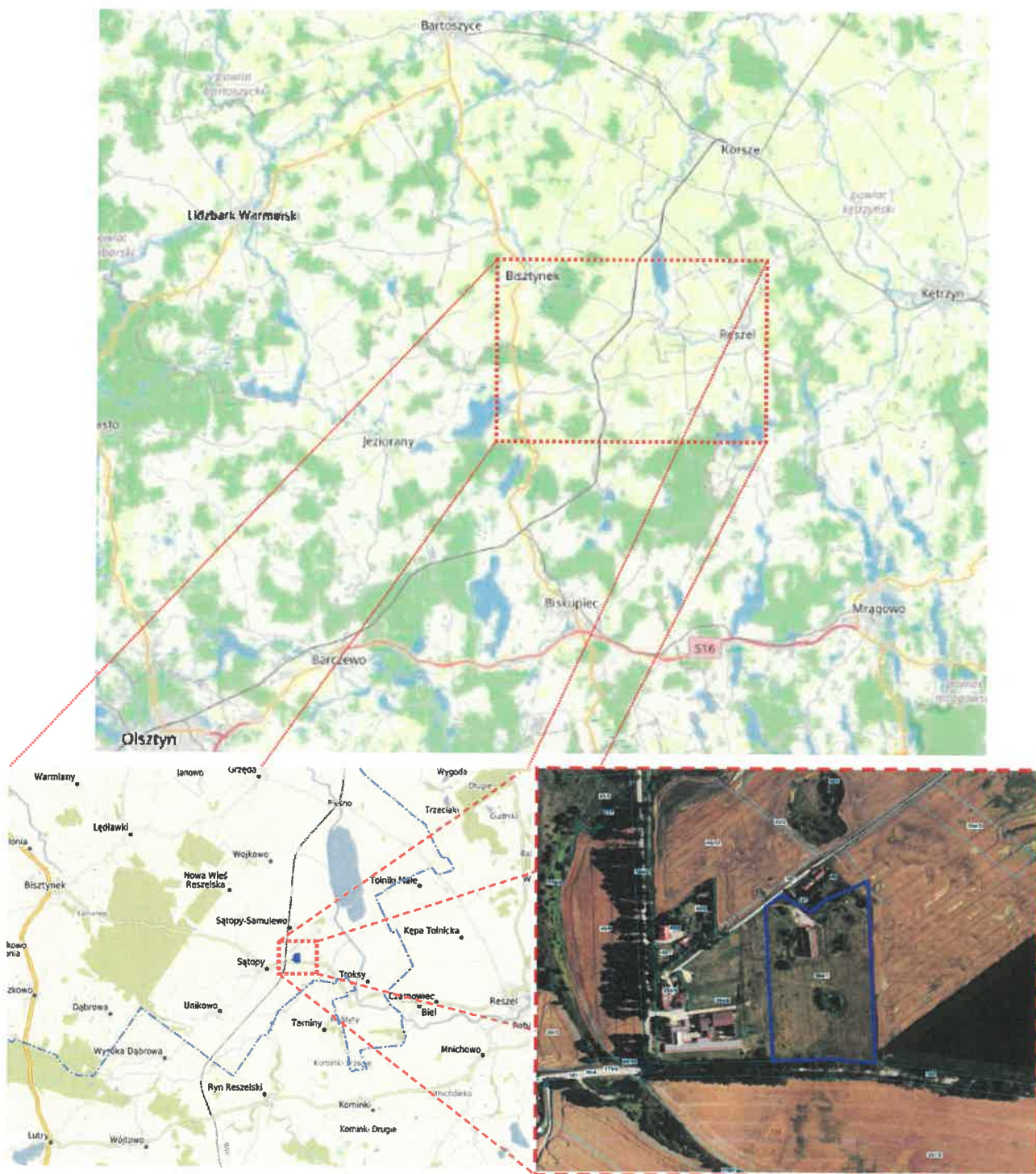
Działka nr 384/1 obr. Sątopy położona jest na obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody. Na zachód od nieruchomości zlokalizowane są: Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber Nr rej. CRFOP: PL.ZIPOP.1393.OCHK.554; Rezerwat przyrody Polder Sątopy-Samulewo – otulina Nr rej. CRFOP: PL.ZIPOP.1393.RP.1097 oraz Użytki Ekologiczne Polder Sątopy Samulewo Nr rej. CRFOP: PL.ZIPOP.1393.UE.2801043.75



3. Opis nieruchomości.

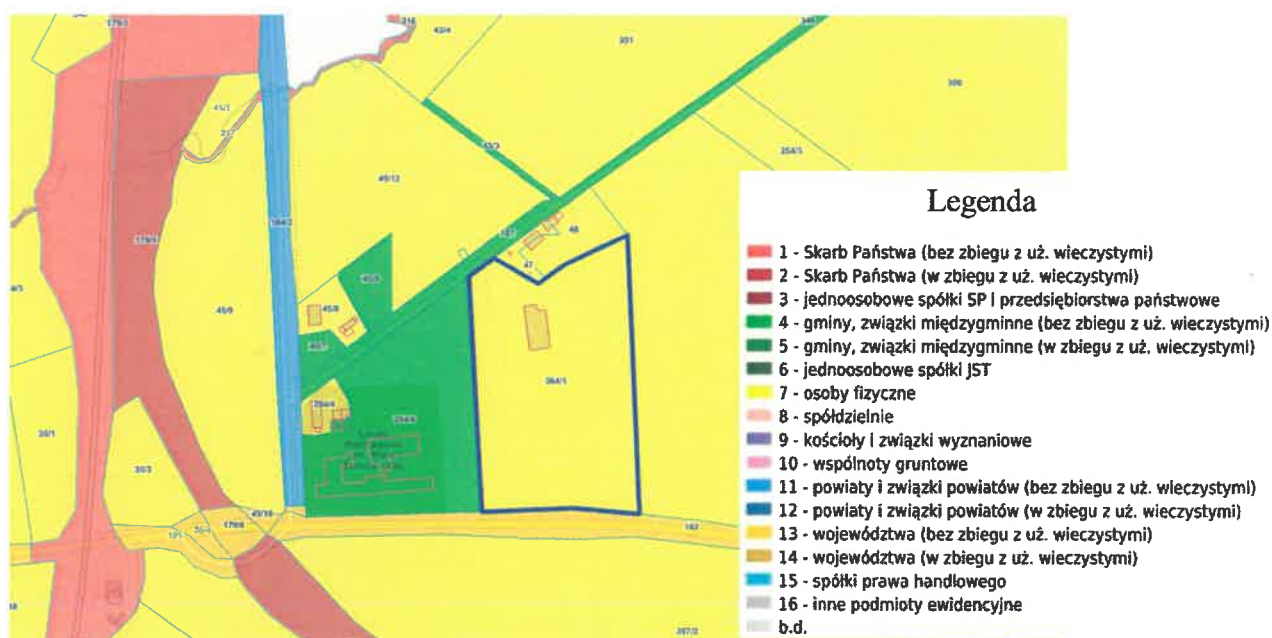
3.1 Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Sątopy w gminie Bisztynek w odległości ok. 7 km na południowy – wschód od miasta gminnego Bisztynek i ok. 7 km na północny zachód od miasta Reszel oraz ok. 24 km na południowy wschód od miasta powiatowego Bartoszyce. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi szkoła podstawowa, zabudowa kolonijna wsi, droga wojewódzka nr 594 (Bisztynek - Sątopy - Reszel- Kętrzyn) oraz tereny rolne.





Dojazd do przedmiotowej działki nr 384/1 odbywa się od strony północnej odcinkiem ok. 170m drogi gminnej wewnętrznej (dz. nr 187) o nawierzchni gruntowej. Przedmiotowa nieruchomość od strony południowej przylega do drogi wojewódzkiej nr DW 594 (Biszynek - Kętrzyn).



3.2 Opis działki

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę nr 384/1 o powierzchni 2,6921 ha zabudowaną w północno – zachodniej części budynkiem gospodarczym dla rolnictwa – oborą wraz ze zbiornikiem na nieczystości płynne oraz zbiornikiem na gnojowicę. Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów działka stanowi grunty orne klasy RIVb (86% powierzchni działki) oraz RIIIa (14% powierzchni działki). W północno – wschodniej części działki zlokalizowana jest murowana piwnica. Wjazd i plac przed budynkiem utwardzony pospółką z cementem, w pozostałej części działki porośnięta wysoką roślinnością trawiastą. Teren działki o nieznacznym zróżnicowaniu wysokościowym, kształt nieregularny. W drodze wewnętrznej od strony północnej przebiega sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Przez południową część działki przebiega sieć kanalizacji sanitarnej Ks110 oraz kanalizacji deszczowej. W odległości ok. 30m wzdłuż zachodniej granicy działki przebiega gazociąg średniego ciśnienia Gs250.



Widok na nieruchomość







3.3 Opis stanu techniczno-użytkowego budynku

Budynek inwentarski – obora, składająca się z legowisk krów, korytarzy gnojowo – spacerowych, stołu paszowego, boksów żywieniowych i wydajalni oraz przybudowanej części obejmującej przechowalnię mleka, maszynownię, dyżurkę i sanitariaty. Nad pomieszczeniami wydajalni i przybudówką zlokalizowane jest niewykończone poddasze. Pokrycie dachowe wykonane z płyt falistych typu guttanit znajduje się w stanie znacznego zużycia technicznego. Materiał jest w wielu miejscach silnie zdegradowany — płyty są przesiąknięte wodą. W wielu miejscach elementy pokrycia uległy oderwaniu od konstrukcji dachu, powodując brak ciągłości i uniemożliwiając pełnienie funkcji ochronnej przed opadami atmosferycznymi. Aktualny stan pokrycia nie zapewnia żadnej szczelności ani zabezpieczenia wnętrza obiektu przed czynnikami zewnętrznymi.





Dane techniczne budynku:

Rok zakończenia budowy - 2003 (wg. rejestru budynków)

Powierzchnia zabudowy - 600 m² (wg. rejestru budynków)

Powierzchnia użytkowa (ustalona na podstawie pomiarów własnych): 558,5 m²

Konstrukcja i wykończenie budynku (na podstawie oględzin nieruchomości oraz wywiadu terenowego):

- Fundamenty: ławy i stopy żelbetowe

- Konstrukcja nośna: z ram stalowych dwuprzegubowych z kształtowników walcowanych
- Ściany: ściany zewnętrzne murowane z bloczków wapienno – piaskowych
- Dach: dwuspadowy pokryty płytami falistymi typu guttanit na płatwiach drewnianych rozpiętych na konstrukcji stalowej.
- Stolarka okienna: w przybudówce stolarka pcv, w części inwentarskiej brak.
- stolarka drzwiowa: w przybudówce drzwi zewnętrzne PCV, wewnętrzne płytowe i stalowe, wrota drewniane, brak cz. stolarki.
- Posadzki i podłogi – w części inwentarskiej posadzki betonowe, w przybudówce terakota.
- Ściany – wykończenie: w części inwentarskiej tynki cementowo – wapienne, w wydajalni, przechowalni mleka i sanitariatach glazura.
- Instalacje techniczne:
 - elektryczna
 - wodociągowa
 - kanalizacji z odprowadzeniem nieczystości do szamba i zbiornika na gnojowicę.

Ustalenie stanu techniczno-użytkowego budynku

Biorąc pod uwagę wiek budynku, stan techniczny i obecny sposób użytkowania oraz stan wykończenia i wyposażenia w instalacje, stan techniczno-użytkowy budynku określono jako średni.

Dokumentacja fotograficzna - wnętrze budynku

Część inwentarska







IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

Określenie rodzaju wartości rynkowej.

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, określono wartość rynkową przedmiotu wyceny. Określona wartość jest zdefiniowana wg art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, jako wartość rynkowa nieruchomości, którą stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym i sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Uzasadnienie wyboru podejścia i metody.

W procesie wyceny zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami. Istotą podejścia porównawczego jest założenie, że ewentualny przyszły nabywca nieruchomości nie będzie skłonny zapłacić za nią ceny większej od cen innych nieruchomości o podobnych cechach sprzedawanych na rynku. Istotne dla ustalenia wartości w tym podejściu jest śledzenie na bieżąco transakcji zawartych na danym rynku. Zastosowana metoda oparta jest na konkretnie wybranych transakcjach sprzedaży nieruchomości o podobnych cechach i atrakcyjności dla inwestorów. Przeprowadzone badania rynku miejscowego wykazały kilkanaście transakcji nieruchomości o zbliżonym charakterze, które można było wykorzystać jako obiekty porównawcze w procesie wyceny. Analiza rynku pozwoliła również określić wpływ niektórych cech tego typu nieruchomości na cenę transakcyjną. w takiej sytuacji zastosowanie podejścia porównawczego powinno doprowadzić do uzyskania wiarygodnego wyniku.

Główną zasadą zastosowanej metody wyceny jest porównanie nieruchomości już sprzedanych tj. ich cen oraz cech z nieruchomością wycenianą. w metodzie tej analizuje się i ustala różnice, jakie występują w przyjętych technicznych, lokalizacyjnych i prawnych cechach porównywalnych nieruchomości. Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości zależeć będzie zatem od cen nieruchomości sprzedanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą. Porównanie dokonywane jest parami, tj. porównanie nieruchomości „wzorcowych” o znanej cenie i cechach z nieruchomością szacowaną o znanych cechach, lecz nie znanej wartości.

Algorytm postępowania w metodzie porównywania parami:

- 1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, przez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.*
- 2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym.*
- 3. Dobór transakcji (pomocniczych) – takich, z których możliwe będzie obliczenie wpływu czasu na ceny oraz obliczenie wag cech rynkowych i poprawek z tytułu różnic w cechach.*
- 4. Obliczenie wpływu czasu na zmianę cen oraz skorygowanie cen jednostkowych obiektów pomocniczych – sprowadzenie ich na datę wyceny.*
- 5. Określenie wag cech rynkowych, tj. procentowego wpływu poszczególnych cech na wartość nieruchomości.*
- 6. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.*
- 7. Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki w aspekcie wytypowanych cech rynkowych.*
- 8. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości porównawczych.*
- 9. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag między nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami podobnymi.*
- 10. Określenie wartości szacowanej nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.*
- 11. Ostateczne określenie wartości wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.*

V. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

1. Charakterystyka rynku lokalnego

- a) rodzaj rynku – do celów wyceny wybrano rynek nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi i produkcyjnymi dla rolnictwa.*
- b) obszar rynku – tereny wiejskie powiatu bartoszyckiego, lidzbarskiego, mrągowskiego, giżyckiego, kętrzyńskiego.*
- c) okres badanych transakcji – ze względu na stosunkowo niewielką liczbę transakcji badaniu poddano okres od maja 2023 roku do dnia wykonania wyceny.*

2. Analiza i charakterystyka rynku

Analizując rynek nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi na terenie powiatu bartoszyckiego, stwierdzono, że jest to rynek bardzo słabo rozwinięty. W analizowanym okresie odnaleziono jedynie trzy transakcje mogące posłużyć w procesie wyceny. Z tego względu zdecydowano się powiększyć obszar analizy o kolejne powiaty tj. lidzbarski, mrągowski, giżycki, kętrzyński. Tak poszerzona analiza pozwoliła wyselekcjonować kilkanaście transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami gospodarczymi. Ostatecznie, po odrzuceniu transakcji nieruchomości o charakterze znacznie odbiegającym od nieruchomości wycenianej oraz nierynkowych, do celów wyceny wytypowano 13 transakcji nieruchomościami podobnymi. Ceny transakcyjne takich nieruchomości wahały się od 190 zł do 451 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni zabudowy budynku gospodarczego, w zależności głównie od lokalizacji, wielkości powierzchni budynku gospodarczego, stanu techniczno-użytkowego budynku oraz atrybutów przynależnego gruntu. Średnia cena odnotowanych transakcji wynosiła około 333 zł w przeliczeniu na 1 m² powierzchni zabudowy budynku gospodarczego.

Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi, na terenie powiatów bartoszyckiego, lidzbarskiego, mrągowskiego, giżyckiego i kętrzyńskiego w województwie warmińsko-mazurskim osiągają stosunkowo niski poziom. Należy również nadmienić, że nieruchomości zabudowane budynkami gospodarczymi charakteryzują się bardzo dużą różnorodnością cech wpływających na ostateczną cenę. Ponadto analiza rynku tego typu nieruchomości wykazała, że wiele przeznaczonych do sprzedaży budynków nie spełnia obecnych standardów wykończenia. Częściej oferowane

są na rynku nieruchomości zabudowane budynkami w stanie wymagającym dużych nakładów remontowych.

Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Obręb - Gmina	Pow. działki [m ²]	Pow. zab. bud. [m ²]	Cena trans.	Cena 1 m ² budynku
1	09.05.2025	Wozławki gm. Bisztynek	9200	368	70 000 zł	190 zł
2	25.09.2024	Biedaszkki gm. Kętrzyn	23918	1017	250 000 zł	246 zł
3	27.03.2025	Czarny Kierz gm. Kiwity	1600	106	25 950 zł	245 zł
4	17.12.2024	Eudyty Wielkie, gm. Lubomino	688	200	83 000 zł	415 zł
5	26.11.2024	Kap, gm. Giżycko	673	333	90 000 zł	270 zł
6	06.09.2024	Runowo, gm. Lidzbark Warmiński	5323	344	140 000 zł	407 zł
7	09.02.2024	Prosiły, gm. Bisztynek	1862	176	50 000 zł	284 zł
8	10.01.2024	Łekajmy, gm. Korsze	49200	377	170 000 zł	451 zł
9	12.12.2023	Sędławki gm. Bartoszyce	2794	379	170 000 zł	449 zł
10	06.12.2023	Pilnik, gm. Lidzbark Warmiński	18757	2212	536 000 zł	242 zł
11	29.09.2023	Leginy, gm. Reszel	2646	121	50 000 zł	413 zł
12	13.07.2023	Wilczkowo, gm. Lubomino	15559	508	210 000 zł	413 zł
13	26.05.2023	Burszewo, gm. Sorkwity	1673	342	105 000 zł	307 zł
					Cmin	190 zł
					Cmax	451 zł
					ΔC	261 zł
					C śr	333 zł

3. Obliczenie trendu czasowego.

Ze względu na stosunkowo niewielką ilość transakcji oraz ich dużą różnorodność, dobranie par różniących się między sobą tylko czasem zawarcia transakcji nie jest możliwe, a co za tym idzie nie jest możliwe określenie trendu czasowego na ich podstawie. Przy analizie trendu czasowego nie ograniczono się jednak jedynie do próbki reprezentatywnej, lecz zbadano zmiany cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na rynku regionalnym. Podczas analizy trendu czasowego na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi wymagającymi często prac remontowych zauważono, że w ostatnich latach nie zanotowano wzrostu cen tego typu nieruchomości. Na taki stan tego rynku miały wpływ przede wszystkim rosnące w ostatnim czasie koszty prac oraz materiałów budowlanych, co przekładało się na spadek opłacalności inwestowania w nieruchomości wymagające znacznych nakładów na remont, adaptację oraz dostosowanie obiektów do obecnych wymagań funkcjonalnych, technicznych, ppoż, sanitarnych itp. Tego typu nakłady niejednokrotnie zbliżają się, a czasem nawet przewyższają koszty wzniesienia nowego budynku spełniającego współczesne wymagania technologiczno – funkcjonalne, pozwalającego na szybką i taną adaptację do

prowadzonej działalności gospodarczej. Dodatkowe analizy, których wyniki potwierdzają obserwacje rynku, na którym zaznacza się stabilizacja cen tego typu nieruchomości pozwoliły w procesie wyceny przyjąć trend czasowy w wysokości 0%.

4. Określenie wag cech rynkowych

Na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców, uzupełnionych obserwacjami i analizą własną ustalono, że na ceny transakcyjne tego typu nieruchomości wpływają przede wszystkim następujące cechy rynkowe:

- a) Lokalizacja - preferowana jest lokalizacja blisko miast, na terenie zabudowy wsi korzystną dostępnością komunikacyjną, z dala od obiektów uciążliwych (np. ruchliwa droga, linia kolejowa).*
- b) Powierzchnia budynku gospodarczego - na rynku największy popyt występuje na nieruchomości zabudowane budynkami o małych i średnich powierzchniach, dlatego ich ceny transakcyjne są relatywnie wyższe w przeliczeniu na 1 m², aniżeli ceny budynków mieszkalnych dużych.*
- c) Stan techniczno-użytkowy budynku - stan techniczny decyduje o konieczności poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, a technologia wykonania warunkuje energooszczędność i koszty utrzymania. Wyższe ceny osiągają nieruchomości zabudowane budynkami w pełni wykończonymi w dobrym stanie technicznym przynajmniej podstawowym standardzie wykończenia. Nieruchomości zabudowane budynkami wymagającymi dużych nakładów remontowych osiągają znacznie niższe ceny. Pełne wyposażenie w instalacje techniczne wpływa na wzrost wartości całej nieruchomości.*
- d) Atrybuty przynależnego gruntu – duża powierzchnia gruntu nieruchomości wpływa na zwiększenie jej atrakcyjności i umożliwia dalsze inwestycje. Również zagospodarowanie działki, utwardzone place i dojazdy, ogrodzenie, nasadzenia czy elementy małej architektury wpływają na wzrost atrakcyjności nieruchomości.*

Wyniki przeprowadzonych ankiet w zakresie „ilościowego” wpływu danej cechy na cenę transakcyjną przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 2

Atrybut	waga cechy (wskazania poszczególnych respondentów)															Średnia	Przyjęta waga cechy
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1. Lokalizacja	30	30	25	20	25	20	30	30	20	25	20	30	25	20	35	25,7	25%
2. Powierzchnia budynku gospodarczego	15	15	15	20	5	20	15	20	15	15	20	20	20	20	5	16	15%
3. Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego	30	30	35	30	35	30	25	25	30	30	30	20	30	25	30	29	30%
4. Atrybuty gruntu przynależnego	25	25	25	30	35	30	30	25	35	30	30	30	25	35	30	29,3	30%
Razem:																	100%

Jako najważniejszą z wymienianych cech potencjalni nabywcy podają stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego oraz atrybuty gruntu przynależnego (waga po ok. 30 %) oraz lokalizację (waga ok. 25 %), w pozostałej części zwraca się uwagę na powierzchnię budynku gospodarczego (waga ok. 15 %). Na podstawie przeprowadzonych badań preferencji potencjalnych nabywców określono przyjęte w wycenie wielkości wag cech rynkowych.

5. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Na potrzeby szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen, wynikającą z preferencji potencjalnych nabywców na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, uwzględniając jednocześnie cechy rynkowe nieruchomości poddanych analizie:

a) Lokalizacja:

- dobra (położenie w niedalekiej odległości (do ok. 3 km) od granic miasta, z dobrym dojazdem, w sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi, brak obiektów uciążliwych w pobliżu),
- średnia (położenie na terenach wiejskich w dalszej odległości (od 3 do 10 km) od granic miasta, z przeciętnym dojazdem, w sąsiedztwie zabudowy wsi i terenów rolnych, brak obiektów uciążliwych w pobliżu),
- słaba (znaczną odległość od zabudowań wsi, ewentualny utrudniony dojazd lub uciążliwe sąsiedztwo).

b) Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego:

- mała (powierzchnia zabudowy budynku poniżej 200 m²),
- średnia (powierzchnia zabudowy budynku od 200 m² do 500 m²),
- duża (powierzchnia zabudowy budynku od 501 m² do 1000 m²),
- b. duża (powierzchnia zabudowy budynku powyżej 1000 m²),

c) Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego:

- dobry (budynek w dobrym stanie, z prawidłowo prowadzoną gospodarką remontową)
- średni (budynek w średnim stanie technicznym, budynek wymaga nakładów remontowych niektórych elementów),
- słaby (stan budynku wymagający przeprowadzenia prac remontowych w szerokim zakresie).

d) Atrybuty gruntu:

- b.dobre (nieruchomość o powierzchni powyżej 4 ha),
- dobre (nieruchomość o powierzchni od 2 ha do 4 ha),
- średnie (nieruchomość o powierzchni od 0,5 ha do 2 ha),
- słabe (nieruchomość o powierzchni poniżej 0,5 ha),

Dobre zagospodarowanie gruntu, place, parkingu, nasadzenia, ogrodzenie, elementy małej architektury wpływają na wzrost atrakcyjności nieruchomości.

6. Ocena wycenianej części nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Tabela nr 3

Cechy rynkowe	Ocena
1. Lokalizacja	Średnia Nieruchomość położona jest we wsi Sątopy w gminie Bisztynek w odległości ok. 7 km. na południowy – wschód od miasta gminnego Bisztynek oraz ok. 7 km. na północny zachód od miasta Reszel oraz ok. 24 km na południowy wschód od miasta powiatowego Bartoszyce. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi szkoła podstawowa, zabudowa kolonijna wsi, droga wojewódzka nr 594 (Bisztynek - Sątopy - Reszel- Kętrzyn) oraz tereny rolne.
2. Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego	Duża 600 m ²
3. Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego	Średni
4. Atrybuty gruntu przynależnego	Dobre Powierzchnia nieruchomości 2,6921 ha

7. Zestawienie oceny przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Do dalszych analiz przyjęto trzy nieruchomości porównawcze (oznaczone w tabeli nieruchomości podobnych nr 7, 9 i 12). Opis nieruchomości porównawczych przedstawia poniższa tabela (tab. 4), natomiast zestawienie cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych tabela nr 5.

Tabela nr 4

Nieruchomość Nr 1	Nieruchomość położona w obrębie Prosioty, gm. Bisztynek, w sąsiedztwie zabudowy wsi Prosioty w odległości ok. 7 km od miasta Bisztynek. Nieruchomość składa się z działek o powierzchni 1862 m ² , zabudowanych budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy 176 m ² w słabym stanie techniczno-użytkowym. Atrybuty gruntu przynależnego słabe. Transakcja z lutego 2024 r. Cena transakcyjna 50 000 zł.
Nieruchomość Nr 2	Nieruchomość położona w obrębie Sędławki gm. Bartoszyce w sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Bartoszyce. Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 2794 m ² , zabudowanej budynkami niemieszkalnymi o powierzchni zabudowy 379 m ² w słabym stanie techniczno-użytkowym. Teren nieruchomości urządzony i ogrodzony, atrybuty gruntu przynależnego średnie/słabe. Transakcja z grudnia 2023 r. Cena transakcyjna 170 000 zł.
Nieruchomość Nr 3	Nieruchomość położona w obrębie Wilczkowo, gm. Lubomino w sąsiedztwie zabudowy wsi Wilczkowo w odległości ok. 7 m od m. Lubomino i ok. 9 km. od m. Dobre Miasto. Nieruchomość składa się z działki o powierzchni 15559 m ² , zabudowanej budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 508 m ² w średnim stanie techniczno-użytkowym. Atrybuty gruntu przynależnego średnie. Transakcja z lipca 2023 r. Cena transakcyjna 210 000 zł.

Tabela nr 5

Cecha rynkowa	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1. Lokalizacja	Średnia	Dobra	Średnia
2. Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego	Mała	Średnia	Duża
3. Stan techniczno-użytkowy budynku	Słaby	Słaby	Średni
4. Atrybuty gruntu	Słabe	Średnie/słabe	Średnie
Cena 1m ² pow. zabudowy budynku mieszkalnego	284 zł	449 zł	413 zł

8. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych, obliczenie wartości nieruchomości

Dla określenia poprawki (w ramach każdej z cech) zakres kwotowy (ΔC^* waga cechy) został podzielony na $n-1$ części, gdzie n – liczba stanów (ocen). Następnie metodą interpolacji zakresu kwotowego określono poprawkę w ramach każdej cechy, uwzględniając

różnicę w stanie nieruchomości wycenianej oraz stanie nieruchomości przyjętej do porównania.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 451 \text{ zł/m}^2 - 190 \text{ zł/m}^2 = 261 \text{ zł/m}^2$$

gdzie ΔC – różnica pomiędzy jednostkową ceną maksymalną i minimalną w zbiorze transakcji przedstawionych w tabeli nr 1.

Arkusz kalkulacyjny dla nieruchomości porównawczej nr 1

	Cecha rynkowa	Przedmiot wyceny	Nieruchomość porównawcza Nr 1	Waga atrybutu	Max. zakres poprawki	Zakres kwotowy (C *waga)	Poprawka
1.	Lokalizacja	średnia	średnia	25%	65 zł	- zł	0
						33 zł	
						65 zł	
2.	Powierzchnia budynku gospodarczego	duża	mała	15%	39 zł	- zł	-26
						13 zł	
						26 zł	
						39 zł	
3.	Stan techniczno-użytkowy	średni	słaby	30%	78 zł	- zł	39
						39 zł	
						78 zł	
4.	Atrybuty gruntu przynależnego	dobre	słabe	30%	78 zł	- zł	52
						26 zł	
						52 zł	
						78 zł	
Razem:				100%	261 zł	suma poprawek:	65

$C1$ poprawka $C1$ po poprawce
W1 284 zł 65 zł 349 zł

Arkusz kalkulacyjny dla nieruchomości porównawczej nr 2

	Cecha rynkowa	Przedmiot wyceny	Nieruchomość porównawcza Nr 2	Waga atrybutu	Max. zakres poprawki	Zakres kwotowy (C *waga)	Poprawka
1.	Lokalizacja	średnia	dobra	25%	65 zł	- zł	-33
						33 zł	
						65 zł	
2.	Powierzchnia budynku gospodarczego	duża	średnia	15%	39 zł	- zł	-13
						13 zł	
						26 zł	
						39 zł	
3.	Stan techniczno-użytkowy	średni	słaby	30%	78 zł	- zł	39
						39 zł	
						78 zł	
4.	Atrybuty gruntu przynależnego	dobre	średnie/słabe	30%	78 zł	- zł	39
						26 zł	
						52 zł	
						78 zł	
Razem:				100%	261 zł	suma poprawek:	32

$C2$ poprawka $C2$ po poprawce
W2 449 zł 32 zł 481 zł

Arkusz kalkulacyjny dla nieruchomości porównawczej nr 3

	Cecha rynkowa	Przedmiot wyceny	Nieruchomość porównawcza Nr 3	Waga atrybutu	Max. zakres poprawki	Zakres kwotowy (C * waga)	Poprawka
1.	Lokalizacja	średnia	średnia	25%	65 zł	- zł 33 zł 65 zł	0
2.	Powierzchnia budynku gospodarczego	duża	duża	15%	39 zł	- zł 13 zł 26 zł 39 zł	0
3.	Stan techniczno-użytkowy	średni	średni	30%	78 zł	- zł 39 zł 78 zł	0
4.	Atrybuty gruntu przynależnego	dobrze	średnie	30%	78 zł	- zł 26 zł 52 zł 78 zł	26
Razem:				100%	261 zł	suma poprawek:	26

C3 poprawka C3 po poprawce
 W3 413 zł 26 zł 439 zł

Jednostkowa cena średnia po korekcie $(W1+W2+W3) / 3 = 423 \text{ zł}$

Powierzchnia zabudowy wycenianego obiektu: 600

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej: 253 800 zł

po zaokrągleniu: 253 800 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset złotych

VII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 W PRAWIE WŁAŃNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkową wycenianego udziału 1/2 określono na podstawie wartości praw nieruchomości określonej jako całości, pomnożonej przez wielkość udziału w nieruchomości.

$$W_{udz} = W_N \times 1/2$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości:

$$W_{RU} = W_N \times 1/2 = 253\,800 \text{ zł} \times 1/2 = 126\,900 \text{ zł}$$

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI:

$$W_{UDZ\ 1/2} = 126\,900 \text{ zł}$$

Słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset złotych

VIII. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ORAZ W PRAWIE WŁASNOŚCI BUDYNKU:

$W_{UDZ\ 1/2} = 126\ 900\ \text{zł}$

Słownie: sto dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset złotych

W wyniku analizy rynku na terenach wiejskich powiatów: bartoszyckiego, lidzbarskiego, mrągowskiego, giżyckiego, kętrzyńskiego w analizowanym okresie zanotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi z czego wybrano nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, mogące posłużyć w procesie wyceny. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie odbiega od cen transakcyjnych podobnych nieruchomości na lokalnym rynku, z uwzględnieniem cech wycenianej nieruchomości. Wartość nieruchomości została obliczona na podstawie wartości średniej ze znanych transakcji podobnych nieruchomości przy uwzględnieniu ich cech, zatem posiada znaczne prawdopodobieństwo wystąpienia na rynku w przypadku sprzedaży wycenianej nieruchomości. Z tego powodu zdaniem autorów jest ona wiarygodna przy uwzględnieniu założeń opisanych w opracowaniu.

Autorzy pragną również podkreślić, że uzyskana w opracowaniu wartość rynkowa przedmiotu wyceny jest wartością szacunkową, opartą na uśrednianiu uzyskanych wyników. Cena ustalona w wyniku przyszłego przetargu może różnić się od określonej wartości (in minus, in plus) i ta właśnie kwota będzie ostateczną ceną za prawa do nieruchomości, na którą poza kwantyfikowanymi elementami stanowiącymi podstawy obliczenia wartości wpływa szereg elementów znacznie trudniej wyliczalnych, bądź też subiektywnych i niedających się jednoznacznie oszacować. Elementy te wpływają na ostateczną cenę i zależą od konkretnej sytuacji (ilość oferentów, ich cechy emocjonalne) oraz kryteriów, jakimi będą się kierować poszczególni nabywcy, które to mogą być rozbieżne od kryteriów przyjętych przez autorów niniejszego opracowania.

IX. KLAUZULE I OGRANICZENIA DO WYCENY.

1. Klauzule publikacji i wykorzystania

- 1) Wycena nie może być stosowana do innych celów niż podane w opracowaniu. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu w innym celu.*
- 2) Publikowanie, powielanie w całości lub w części wymaga zgody autora opracowania.*

2. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

- 1) Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne przekazane przez zleceniodawcę niezbędne do opracowania niniejszego operatu.*
- 2) Założono jednakową ufność do uzyskanych danych w Starostwie Powiatowym w Bartoszycach i w Urzędzie Miejskim w Bisztynku oraz ich zgodność ze stanem faktycznym w terenie.*
- 3) Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.*
- 4) Określona wartość rynkowa nie obejmuje wielkości takich jak: podatki oraz opłaty jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić.*
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.*
- 6) Szczegółowe dane dotyczące obiektów porównawczych pozostały utajnione w dyspozycji autorów.*

X. ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO

- 1. Wydruk księgi wieczystej*
- 2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów*
- 3. Kopia wypisu z rejestru budynków*
- 4. Kopia umowy dzierżawy nieruchomości*
- 5. Kopia zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości*
- 6. Kopia polis ubezpieczeniowych OC rzeczoznawców majątkowych*

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu
		1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	384/1	1
Obręb ewidencyjny (nazwa)	SAŁOPY	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 BISZTYNEK, SAŁOPY	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00019791 / , 2,6921 HA	

Obszar całej nieruchomości	2,6921 HA	Nr podstawy wpisu
		1

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 4,5 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000712/00/, 2000-03-14 00:00:00, 2000-03-22 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 (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)		ALICJA NOWAK, ROMAN, GENOWEFA			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		JERZY ZBIGNIEW NOWAK, WACŁAW, CZESŁAWA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 1303/2000, 2000-03-31; 14,15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000944/00/, 2000-04-20 00:00:00, NIE, 14,15 (rodzaj i numer dziennika, 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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	7, 10, 11, 20
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNICZKI ALICJI NOWAK I JERZEGO ZBIGNIEWA NOWAKA W SPRAWIE KM 894/13 Z WNIOSKU WIERZycIELA AGENCJI RESTRUKTURYZACJI I MODERNIZACJI ROLNICTWA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. WZMAINKA O DOŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 894/13	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 179/10, 2010-03-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BISKUPCU; 34 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00000995/10/001, 2010-03-26 09:16:38, 2010-03-30-10.56.30.956340, NIE, 32-33 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , 894/13, 2013-07-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MRĄGOWIE JOANNA SZULGACZ; 48 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00001837/13/001, 2013-07-18 13:41:20, 2013-07-19-12.45.36.942427, NIE, 46-47 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KMS 80/13, 2014-01-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W MRĄGOWIE JOANNA SZULGACZ; 60 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00000318/14/001, 2014-02-05 11:11:17, 2014-02-06-12.01.10.160020, NIE, 56-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	POSTANOWIENIE KOMORNIKA , KM 735/14, 2021-06-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BISKUPCU- JOANNA SZULGACZ, KANCELARIA KOMORNICZA NR I W BISKUPCU; 148 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00002122/21/001, 2021-07-08 14:10:00, 2021-07-30-11.44.43.589116, NIE, 143-145 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	9720,00 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET DWADZIEŚCIA) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 RESZTA CENY SPRZEDAŻY	
Inne informacje	HIPOTEKA Z TYTUŁU RESZTY CENY SPRZEDAŻY WRAZ Z OPROCENTOWANIEM.	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1. SKARB PAŃSTWA - AWRSP	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	4, 15, 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	217769,00 (DWIEŚCIE SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT	
Termin zapłaty	2003-11-28	
Inne informacje	HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY PREFERENCYJNEGO KREDYTU NA REALIZACJĘ PRZEDSIĘWZIĘĆ W RAMACH PROGRAMU BRANŻOWEGO W ZAKRESIE "BRANŻOWY PROGRAM MLECZARSKI" BR/15R/I.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1. BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A. W WARSZAWIE ODDZ. W BARTOSZYCACH	
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3	5, 15, 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	108884,50 (STO OSIEM TYSIĘCY OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT CZTERY 50/100) ZŁ	
Termin zapłaty	2010-11-28	
Inne informacje	HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK OD KREDYTU.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1. BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A. W WARSZAWIE ODDZ. W BARTOSZYCACH	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4	6, 15, 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	152604,00 (STO PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET CZTERY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT	
Termin zapłaty	2014-02-20	
Inne informacje	HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTU NR U/0091118057/0004/2006/3404 Z DNIA 29.05.2006R. KREDYT INWESTYCYJNY PRZEZNACZONY NA CELE ROLNICZE - BUDOWĘ DROGI DOJAZDOWEJ WEWNĘTRZNEJ DO GÓSPODARSTWA ROLNEGO WRAZ Z PLACEM MANEWROWYM.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1. BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A. W WARSZAWIE ODDZIAŁ W BARTOSZYCACH, 01077887800850	
Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5	6, 15, 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	76302,00 (SIEDEMNDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA DWA) ZŁ	
Inne informacje	HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE ZMIENNYCH ODSETEK KTÓRE W DNIU ZAWARCIA UMOWY WYNOSZĄ 6,14% W STOSUNKU ROCZNYM ORAZ NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH OD UDZIELONEGO KREDYTU W KWOCIE 152.604,00 ZŁOTYCH.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, REGON)	Lp. 1. BANK GOSPODARKI ŻYWNOŚCIOWEJ S.A. W WARSZAWIE ODDZIAŁ W BARTOSZYCACH, 01077887800850	

Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		69344,99 (SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI CZTERY 99/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	AGENCJA RESTRUKTURYZACJI I MODERNIZACJI ROLNICTWA, WARSZAWA, 010613083, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 1303/2000, 2000-03-31; 14,15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000945/00/, 2000-04-20 00:00:00, NIE, 14,15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	OŚWIADCZENIE, 2003-07-21, BGŻ S.A. W WARSZAWIE ODDZ. W BARTOSZYCACH; 28, /00004071/ (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002031/03/, 2003-07-22 14:00:00, 2003-08-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	OŚWIADCZENIE, 2003-07-21, BGŻ S.A. W WARSZAWIE ODDZ. W BARTOSZYCACH; 32, /00004071/ (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00002040/03/, 2003-07-22 14:00:00, 2003-08-07 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	OŚWIADCZENIE BANKU, 2006-05-29, BANK GOSPODARKI ŻYWNOSCIOWEJ S.A. W WARSZAWIE ODDZIAŁ W BARTOSZYCACH; 22, /00009955/ (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001268/06/, 2006-05-29 12:30:00, 2006-06-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
13	TYTUŁ WYKONAWCZY, 387/SG/2015, 2015-09-02, PREZES AGENCJI RESTRUKTURYZACJI I MODERNIZACJI ROLNICTWA W WARSZAWIE, WARMIŃSKO-MAZURSKI ODDZIAŁ REGIONALNY W OLSZTYNIE; 82 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OL1B/00001171/16/001, 2016-04-26 10:21:25, 2016-04-29-08.30.49.000957, NIE, 78-80 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	POSTANOWIENIE O PRZYSĄDZENIU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, V CO 665/13, 2015-06-09, SĄD REJONOWY W MRĄGOWIE V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ CYWILNY Z SIEDZIBĄ W BISKUPCU, BISKUPIEC; 83, OL1B/00004091/2 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1B/00000696/18/001, 2018-03-14 13:20:00, 2018-03-15-12.06.40.648410, NIE, 162-167, OL1B/00004091/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
16	POSTANOWIENIE O PODZIALE SUMY UZYSKANEJ Z EGZEKUCJI, I CO 9/15, 2015-11-13, SĄD REJONOWY W BISKUPCU, BISKUPIEC; 109-112, OL1B/00004091/2 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1B/00000696/18/001, 2018-03-14 13:20:00, 2018-03-15-12.06.40.648410, NIE, 162-167, OL1B/00004091/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

STAROSTA BARTOSZYCKI
ul. Lipowa 1
11-200 Bartoszyce

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN-PODGiK.6621.3.139.2025

Województwo : **warmińsko-mazurskie**
Powiat : **bartoszycki**
Jednostka ewidencyjna : **280104_5 Bisztynek - gmina**
Obręb : **0011 Sątopy**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 06.08.2025

Jednostka rejestrowa : **G.22**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JERZY ZBIGNIEW NOWAK Rodzice:WACŁAW,CZESŁAWA Pesel: 62090402076 SĄTOPY-SAMULEWO 25/4; 11-230 BISZTYNEK; ALICJA NOWAK Rodzice:ROMAN,GENOWEFA Pesel: 62062208226 SĄTOPY-SAMULEWO 25/4; 11-230 BISZTYNEK;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
384/1	SĄTOPY	grunty orne	RIIIa	0,3889	2,6921	KW 22221
		grunty orne	RIVb	2,3032		

Id działki: **280104_5.0011.384/1**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **280104_5.0011.516_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
dla rolnictwa Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podcz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 600
Adres budynku: SĄTOPY
Ident. działek: 280104_5.0011.384/1

Razem powierzchnia działek : 2,6921 ha

Słownie : dwa ha. sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 06.08.2025
Sporządził : Paulina Szuter

Dokument
podpisany przez
Anna Maria
Grudka
Data: 2025.08.07
15:00:49 CEST
Z up. STAROSTY
mgr inż. Anna Grudka
Inspektor
Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
06.08.2025
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

STAROSTA BARTOSZYCKI
ul. Lipowa 1
11-200 Bartoszyce

Województwo : **warmińsko-mazurskie**
Powiat : **bartoszycki**
Jednostka ewidencyjna : **280104_5 Bisztynek - gmina**
Obręb : **0011 Sątopy**

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GGN-PODGiK.6621.3.139.2025

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 06.08.2025

Pozycja kartoteki budynków: **KB.22**

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JERZY ZBIGNIEW NOWAK Rodzice:WACŁAW,CZESŁAWA Pesel: 62090402076 SAŁOPY-SAMULEWO 25/4; 11-230 BISZTYNEK; ALICJA NOWAK Rodzice:ROMAN,GENOWEFA Pesel: 62062208226 SAŁOPY-SAMULEWO 25/4; 11-230 BISZTYNEK;	Własność	1/1

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
516	384/1	SAŁOPY	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	

Id budynku: 280104_5.0011.516_BUD	Nr jednostek rejestru gruntów: G.22
Pow zabud. [m2]: 600	Nr jednostki rejestru budynków:
	Powierzchnia lokali wyodrębn.:
	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 06.08.2025

Sporządził : Paulina Szuter



Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

06.08.2025

mgr inż. Anna Grudka
Inspektor
Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Dokument

podpisany przez

Anna Maria Grudka

Data: 2025.08.07

15:00:58 CEST

UMOWA DZIERŻAWY

Zawarta dnia 01.10.2018 w Satopie
pomiędzy panem Zbigniewem Nowakiem, Alipia Nowak-Satopyska
zamieszkałym w Satopie Samulowice, przy ul. M. Daw 6206/11-11-030R1 satybe/125/4
legitymującym się dowodem osobistym, seria CFM, nr 170317
zwanym Wydzierżawiającym
a Nielką Nowak
zamieszkałym w Olśtynie, przy ul. Piotrowskiego 11/29
legitymującym się dowodem osobistym, seria DAU, nr 948533
zwanym Dzierżawcą.

§ 1

Wydzierżawiający oświadczył, że jest właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego o powierzchni 2,69 ha fizycznych, co stanowi 2,31 ha przeliczeniowe, położonego w miejscowości (ach) Satopie składającego się z działek nr 384/1 ujętych w rejestrze gruntów gminy Olśtyna, nr 1229/1

Grunty rolne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, obejmującego obszar o powierzchni 2,69 ha, położone są w Satopie i składają się z działek nr 384/1 dla których jest założona księga wieczysta nr 1229/1 (istnieje jedynie zbiór dokumentów).

§ 2

Wydzierżawiający przekazuje na okres 10 lat, z wyjątkiem działki (działek) nr o powierzchni, położonej (ych) w, gospodarstwo rolne, o którym mowa w § 1, a Dzierżawca przyjmuje gospodarstwo rolne w dzierżawę z dniem

§ 3

Wydzierżawiający oświadcza, że pozostawia(a) w użytkowanie działka(i) gruntu nie przekracza(ją) 1 ha fizycznego i nie stanowi(a) ponad 1 ha przeliczeniowy użytków rolnych.

§ 4

Wydzierżawiający oświadczył, że Dzierżawca nie jest małżonkiem Wydzierżawiającego, jego zstępnym (dzieci, wnuki, prawnuki) lub pasierbem, małżonkiem zstępnego lub pasierba, osobą pozostającą z Wydzierżawiającym we wspólnym gospodarstwie domowym lub małżonkiem takiej osoby.

§ 5

1. Tytułem czynszu dzierżawnego Dzierżawca uiszcza do 30-02 dnia każdego miesiąca zł na rzecz Wydierżawiającego.
2. Poza tym Dzierżawca będzie świadczył Wydierżawiającemu następujące świadczenia.....

§ 6

Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 7

W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego.

§ 8

Wydierżawiający zawiera niniejszą umowę w celu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej w myśl ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2008 r. Nr 50, poz. 291 z późn. zm.) i zobowiązuje się jednocześnie do niezwłocznego zawłomienia placówki terenowej lub oddziału regionalnego KRUS o każdym przypadku ustania dzierżawy z jakichkolwiek powodów przed zakończeniem okresu, na który umowa została zawarta, a także o każdym przypadku zmiany warunków umowy dzierżawy. Wydierżawiający zobowiązuje się również niezwłocznie poinformować placówkę terenową lub oddział regionalny KRUS w razie zawarcia związku małżeńskiego pomiędzy Dzierżawcą a zstępnym Wydierżawiającego.

§ 9

Umowę sporządzono w 5 egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron i zarejestrowano w ewidencji gruntów i budynków w dniu, pod poz.

Wydierżawiający

Alija Nowak
Alija Nowak
 (podpis)

Potwierdzam zawarcie umowy dzierżawy zgodnie z art. 28 ust. 4 pkt 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników.

04.10.2022
 (date)
 (podpis)

Milena Walendziak
 INSPEKTOR

GMINA BISZTYNEK
 ul. T. Kościuszki 2
 11-230 Bisztynek
 woj. warmińsko-mazurskie
 NIP 7431976353 • REGON 510743897

Dzierżawca

Nasale Duleta
 (podpis)

Do Umowy dzierżawy

Od 15-06-2022r. ust. 4 art. 28 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników z dnia 20 grudnia 1990r. (Dz.U. z 2022r. poz.933) otrzymuje brzmienie, :

„Uznaje się, że rencista zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej, jeżeli ani on, ani jego małżonek nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym i nie prowadzi działu specjalnego, nie uwzględniając:

- 1) gruntów wydzierżawionych, na podstawie umowy pisemnej zawartej – w przypadku renty stałej- co najmniej na 10 lat, a w przypadku renty okresowej na okres wskazany w decyzji Prezesa Kasy o przyznaniu tej renty, której zawarcie potwierdził wójt, właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotu dzierżawy, osobie niebędącej:
 - a) małżonkiem rencisty,
 - b) osobą pozostającą z rencistą we wspólnym gospodarstwie domowym,
- c) małżonkiem osoby, o której mowa w pkt. b),

Oświadczenie

Zapoznałam/emu się z ww warunkami stawianymi przez ustawodawcę i oświadczam, że:

dzierżawca.....Anna Nawala.....
/imię i nazwisko/

Nie prowadzę wspólnego gospodarstwa domowego, nie jestem małżonkiem wydzierżawiającego ani małżonkiem osoby pozostającą z Wydierżawiającym we wspólnym gospodarstwie domowym.

Oświadczenie zostało złożone świadomie o odpowiedzialności karnej z art. 233 paragraf 1 Kodeksu karnego, zgodnie z którym, za składanie nieprawdziwych zeznań przewiduje karę pozbawienia wolności od 6 miesięcy do 8 lat.

Nawala Anna
podpis osoby składającej oświadczenie

Bisztyniek, dn.07.08.2025 r.

BURMISTRZ BISZTYNKA
ul. Kościuszki 2
11-230 Bisztyniek
IZF.6727.116.2025

ZAŚWIADCZENIE

Zaświadcza się, że działka nr 384/1 położona w obrębie geodezyjnym Sątopy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bisztyniek, który utracił ważność z dniem 31.12.2003 r. znajdowała się na terenie rolnym.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Bisztyniek przyjęte uchwałą nr III/16/02 z dnia 30 grudnia 2002 r. Rady Miejskiej w Bisztynku oraz wprowadzone zmiany uchwałą nr XXXIV/23/14 Rady Miejskiej w Bisztynku z dnia 30 października 2014 r., lokalizują przedmiotową działkę w jednostce strukturalnej oznaczonej na rysunku studium - RP. Jest to jednostka, w której główną funkcją gospodarczą jest rolnictwo.

Na terenie wnioskowanej nieruchomości nie został wyznaczony obszar rewitalizacji, specjalnej strefy rewitalizacji ani specjalnej strefy ekonomicznej.

Dla wnioskowanej nieruchomości nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, nie ma też wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Urząd nie dysponuje informacjami na temat planowania lokalizacji siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych, innych odnawialnych źródeł energii dla wyżej wymienionej nieruchomości oraz w jej sąsiedztwie.

Urząd nie planuje przystąpić do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, jak również w najbliższym czasie nie planuje Uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na ww. obszarze. Rada Miejska podjęła uchwałę dotyczącą przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Bisztyniek, jednak na dzień sporządzania zaświadczenia nie ma ustalonego przeznaczenia ww. nieruchomości.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej dz. nr 187 obręb Sątopy.

Opłatę skarbową uiszczono
w wysokości 14 - zł.
§4 ust. 1 pkt 1 rozp. Ministra
Finansów z dnia 28.09.2007 r.
- Dz.U. nr 187 poz. 1330 -
Potwierdzam treść adnotacji:

Głowacka

Podinspektor ds. zagospodarowania
przestrzennego Angelika Głowacka
Tel. 89 521 64 17, a.glowacka@bisztyniek.pl



Z up. BURMISTRZA

Zbigniew Drozdowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Piotr Gulmontowicz**

10-561 Olsztyn, Żołnierska 22 / 106

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018620

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 06/05/2025 - 05/05/2026

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 526.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ

Numer polisy 1048697439



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 26.03.2025 r.

1 Okres ubezpieczenia: od 26.03.2025 r. do 25.03.2026 r.

2 Ubezpieczający: BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ADAM TURCZYŃSKI
Adres siedziby: KAZIMIERZA JAGIELLOŃCZYKA 31, 10-062 OLSZTYN
E-mail: Nieustalony
Telefon: Klient odmówił
REGON: 510533121

3 Ubezpieczony: BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ADAM TURCZYŃSKI
Adres siedziby: KAZIMIERZA JAGIELLOŃCZYKA 31, 10-062 OLSZTYN
E-mail: Nieustalony
Telefon: Klient odmówił
REGON: 510533121

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

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

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

Składka łączna: 1 556,74 PLN	
6	Jednorazowo
Kwota w PLN	1 556,74
Termin płatności	31.03.2025

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
30 1240 6960 3014 0110 0975 3627
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1048697439

8 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.

2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

9 Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

4. ☒ * 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 zmiernych do określania preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

5. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.

6. ☒ * 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).

7. ☒ * 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).

8. ☒ * Wyrażam zgodę na przysyłanie 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.

9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

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 Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żłtwa 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1048697439/b2a4b049-d82a-4d66-a31a-e99c0f6a7264/BE20 PIN: 4671

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)

DSP0CZA/24F11_01/20250318.1213/proddpu07-313037330.3/FILE/b2a4b049-d82a-4d66-a31a-e99c0f6a7264



Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

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

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
- 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.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polską

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA 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

BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ADAM TURCZYŃSKI
E-mail: adam@btp.olsztyn.pl
Telefon: +48602302962

Data wystawienia dokumentu: 18.03.2025 r.
Data zawarcia umowy: 17.03.2025 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.

BIURO TECHNICZNO-PRAWNE
Adam Turczyński
10-062 OLSZTYN
ul. Jagiellończyka 31
TEL. 534 96 92, 527 06 84
NIP 703-130-14-60, Regon 51064-3121

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO TECHNICZNO-PRAWNE
Adam Turczyński
10-062 OLSZTYN
ul. Jagiellończyka 31
TEL. 534 96 92, 527 06 84
NIP 703-130-14-60, Regon 51064-3121

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

LIS UBEZPIECZENIOWY Sp. z o.o.
Dział LIS
ul. Kościuszk 59/61, 10-959 Olsztyn
Tel. 604 798 317

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

BIURO TECHNICZNO-PRAWNE ADAM TURCZYŃSKI
Ubezpieczający

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

