

MATEUSZ
ZARZECKI

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

OPERAT SZACUNKOWY

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej nr 1 stanowiącej segment garażowy o powierzchni 19,09 m² zlokalizowany w bloku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Jana Brzechwy 1 w Ełku.

Styczeń 2026

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897
ul. Reja 84/9 16-400 Suwałki
mateusz.zarzecki@outlook.com
tel. 799-797-177



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1.	Określenie przedmiotu wyceny	Nieruchomość zlokalizowana w mieście Ełk, powiat ełcki, województwo warmińsko – mazurskie. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 1 stanowiąca segment garażowy o powierzchni 19,09 m2 zlokalizowany w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Jana Brzechwy 1.
2.	Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej o funkcji niemieszkalnej. Zastrzeżenie formalne: Niniejszy proces szacowania oraz określona w operacie wartość rynkowa dotyczą wyłącznie prawa własności do lokalu nr 1 (segmentu garażowego). Zakres wyceny nie obejmuje udziału w nieruchomości gruntowej (działka nr 1395/2) zapewniającego dostęp do drogi publicznej. <u>Pełna użyteczność lokalu niemieszkalnego oraz zapewnienie trwałego i zgodnego z prawem dostępu do drogi publicznej uwarunkowane są posiadaniem przez potencjalnego nabywcę udziału w prawie własności działki nr 1395/2.</u>
3.	Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.
4.	Data sporządzenia operatu szacunkowego	30.01.2026 r.
5.	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości	Wartość nieruchomości lokalowej nr 1 stanowiącej segment garażowy o powierzchni 19,09 m2 zlokalizowany w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Jana Brzechwy 1 w Ełku wynosi: <u>69 800 zł</u> (słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset złotych)
6.	Uprawnienia autora operatu	Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Mateusz Zarzecki, nr uprawnień 7897



SPIS TREŚCI

1.	Przedmiot i zakres wyceny	3
2.	Zakres wyceny.....	3
3.	Cel wyceny	3
4.	Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.....	3
5.	Podstawa formalna wyceny.	3
6.	Podstawy materialno – prawne wyceny	3
7.	Źródła danych merytorycznych	3
8.	Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości	3
9.	Opis stanu nieruchomości	4
10.	Stan prawny nieruchomości	4
11.	Lokalizacja, elementy sąsiedztwa	4
12.	Opis nieruchomości	7
12.1	Opis segmentu garażowego.....	7
13.	Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego	9
14.	Procedura szacowania	9
15.	Wskazanie rodzaju określanej wartości	9
16.	Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny	10
17.	Analiza i charakterystyka rynku segmentów garażowych na terenie miasta Ełk.....	10
18.	Analiza trendu cenowego na rynku lokali mieszkalnych	12
19.	Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości:.....	14
20.	Określenie wartości rynkowej.....	15
21.	Wynik końcowy wyceny.....	15
22.	Klauzule i ustalenia dodatkowe	15
23.	Wykaz załączników	16



1. Przedmiot i zakres wyceny

Nieruchomość zlokalizowana w mieście Ełk, powiat ełcki, województwo warmińsko – mazurskie. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 1 stanowiąca segment garażowy o powierzchni 19,09 m2 zlokalizowany w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Jana Brzechwy 1.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej o funkcji niemieszkalnej.

Zastrzeżenie formalne: Niniejszy proces szacowania oraz określona w operacie wartość rynkowa dotyczą wyłącznie prawa własności do lokalu nr 1 (segmentu garażowego). Zakres wyceny nie obejmuje udziału w nieruchomości gruntowej (działka nr 1395/2) zapewniającego dostęp do drogi publicznej.

Pełna użyteczność lokalu niemieszkalnego oraz zapewnienie trwałego i zgodnego z prawem dostępu do drogi publicznej uwarunkowane są posiadaniem przez potencjalnego nabywcę udziału w prawie własności działki nr 1395/2.

3. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży w ramach postępowania upadłościowego.

4. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego

5. Podstawa formalna wyceny.

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie syndyka masy upadłościowej Józefa Glińskiego (dotyczy sprawy sygn. BI1B/GU/350/2025/72).

6. Podstawy materialno – prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
3. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Według stanu przepisów prawnych na dzień sporządzenia wyceny

7. Źródła danych merytorycznych

- Informacje dotyczące przeprowadzonych transakcji sprzedaży nieruchomości uzyskane w Starostwie Powiatowym w Ełku.
- Informacja na temat przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Wizja lokalna - oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane na miejscu;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych;

8. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data, na którą została określona wartość nieruchomości: 26.01.2025 r.

- Data, oględzin nieruchomości: 26.01.2025 r.
- Data, na którą przyjęto stan nieruchomości: 26.01.2025 r.
- Data, sporządzenia operatu szacunkowego: 30.01.2026 r.

9. Opis stanu nieruchomości

10. Stan prawny nieruchomości

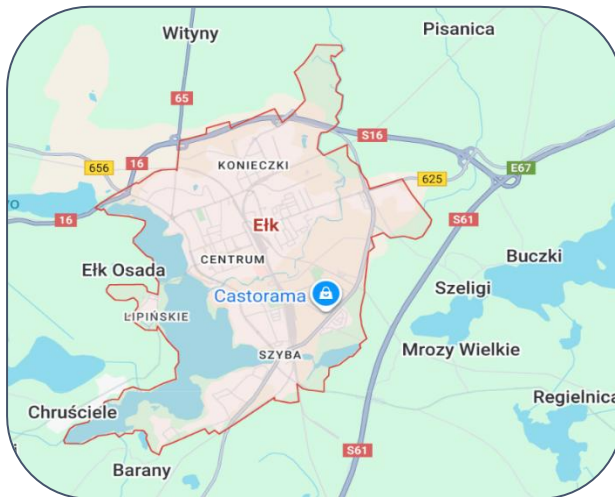
Nieruchomość lokalowa oznaczona w księdze wieczystej nr OL1E/00053076/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ełku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Uwaga: W toku czynności identyfikacyjnych stwierdzono niespójność danych ujawnionych w Dziale II (Własność) poszczególnych ksiąg wieczystych z zapisami widniejącymi w Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB). Zgodnie z treścią odpisów z ksiąg wieczystych, jako podmiot uprawniony z tytułu prawa własności figuruje Andrzej Mikulski. Natomiast w dokumentacji geodezyjnej, stanowiącej podstawę oznaczenia nieruchomości, jako właściciele ujawnieni są Łukasz Mikulski oraz Marcin Mikulski.

Podczas weryfikacji stanu prawnego nieruchomości w oparciu o treść księgi wieczystej nie ujawniono innych rozbieżności rzutujących na przedmiot oraz zakres wyceny.

Pełny wydruk z systemu teleinformatycznego, odzwierciedlający aktualny stan wpisów w poszczególnych działach księgi wieczystej, stanowi integralny załącznik do niniejszego operatu.

11. Lokalizacja, elementy sąsiedztwa



Ełk to miasto położone w województwie warmińsko-mazurskim, stanowiące siedzibę powiatu ełckiego i największy ośrodek miejski na Mazurach – trzecie co do wielkości w województwie po Olsztynie i Elblągu. Zlokalizowane na Pojezierzu Ełckim w sercu Zielonych Płuc Polski, charakteryzuje się współrzędnymi 53°36'N, 21°34'E oraz powierzchnią 21,07 km². Odległości od kluczowych ośrodków to: Olsztyn (80 km), Białystok (80 km), Suwałki (70 km), Giżycko (60 km). Dostępność komunikacyjna opiera się na drogach krajowych nr 16 (wschód-zachód) i nr 65

(północ-południe), z planowanymi drogami ekspresowymi S61 (Via Baltica z obwodnicą) i S16 (Olsztyn-Ełk-Augustów), wspieranymi funduszami UE (15,7 mln euro na 33 km dróg). Transport publiczny obejmuje autobusy miejskie, kolej Olsztyn-Suwałki oraz zabytkową Ełcką Kolej Wąskotorową (turystyka). Warunki przyrodnicze obejmują Jezioro Ełckie (400 ha), Selmęt Mały, Szyba oraz rzekę Ełk; klimat umiarkowany chłodny (7-8°C rocznie, 190-200 dni wegetacji); tereny chronione: rezerwat Ostoja Bobrów Bartosze, obszary Natura 2000 (Ostoja Borecka PLH280016), 8 pomników przyrody.

Demografia (GUS, 31.12.2024): 59 250 mieszkańców (spadek z 60 471 w 2020 r., ubytek 1221 osób/2%). Gęstość: 2844 os./km². Struktura wiekowa: 0-17 lat – 19,1% (11 317 os., -294 r/r); 18-

64 lata – 58,2% (34 468 os., -505 r/r); 65+ – 22,7% (13 465 os., +290 r/r). Ujemny przyrost naturalny (-112: 421 urodzeń/533 zgonów), saldo migracji -280 os.

Edukacja: 7 przedszkoli (1557 dzieci), 7 szkół podstawowych, 8 średnich, filie uczelni (UWM: administracja, geodezja); ok. 13 500 uczniów – trzeci ośrodek edukacyjny województwa.

Opieka zdrowotna: Szpital Wojskowy (ul. Kościuszki), Pro-Medica, poradnie specjalistyczne (chirurgia, kardiologia, neurologia).

Gospodarka: Branże: produkcja (SERWISTAL – 3. miejsce w woj. wg przychodów), handel (Hurtownia Elektryk), usługi turystyczne.

Bezrobocie (PUP Ełk, grudzień 2024): 10,6% (3088 os., powiat); maj 2024: 10,1% (2962 os.). Zagrożenia: upadek ZEM (241 zwolnień).

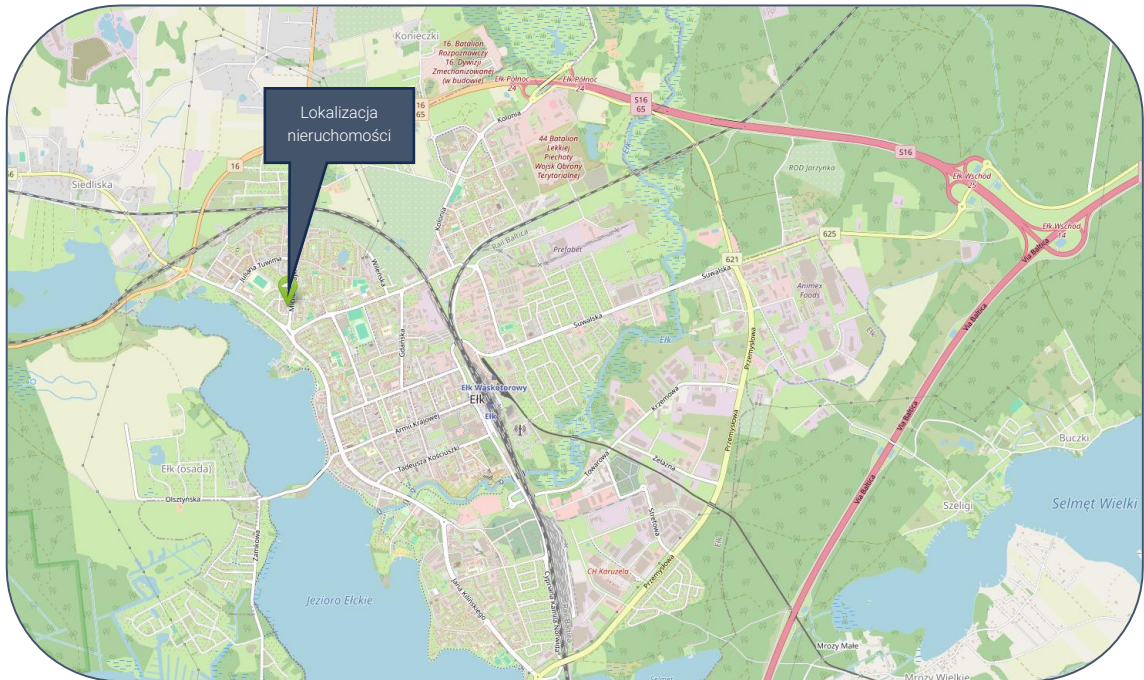
Atrakcje: Jezioro Ełckie, zamek krzyżacki, parki (Solidarności), szlaki rowerowe (25-30 km), park linowy.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Ełku przy ulicy Jana Brzechwy 1. W bezpośrednim sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Charakterystyka lokalizacji w aspekcie kluczowych czynników rynkowych:

- Dostępność komunikacyjna: Nieruchomość charakteryzuje się korzystną dostępnością do środków transportu zbiorowego. W promieniu kilkuset metrów znajdują się przystanki komunikacji miejskiej, zapewniające sprawne połączenie z pozostałymi dzielnicami miasta oraz jego centrum.
- Infrastruktura oświatowa: Lokalizacja cechuje się wysokim wskaźnikiem dostępności placówek edukacyjnych. W bliskim sąsiedztwie funkcjonują m.in. Zespół Szkół nr 6 im. Macieja Rataja, Zasadnicza Szkoła Zawodowa oraz przedszkole publiczne.
- Zaplecze handlowo-usługowe: Dostęp do infrastruktury handlowej oceniono jako korzystny. W otoczeniu nieruchomości znajdują się liczne punkty handlowo-usługowe (w tym sklepy ogólnospżywcze i lokale usługowe), zaspokajające podstawowe potrzeby bytowe mieszkańców.
- Walory rekreacyjne: Istotnym atutem lokalizacji jest bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych. Nieruchomość oddalona jest o około 500 metrów od linii brzegowej Jeziora Ełckiego, co umożliwia szybki dostęp do infrastruktury turystyczno-spacerowej (promenada).



Otoczenie nieruchomości



Lokalizacja ogólna

Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>





Lokalizacja szczegółowa

Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

12. Opis nieruchomości

12.1 Opis segmentu garażowego



Widok na segment garażowy



Widok na segment garażowy

Opis segmentu garażowego

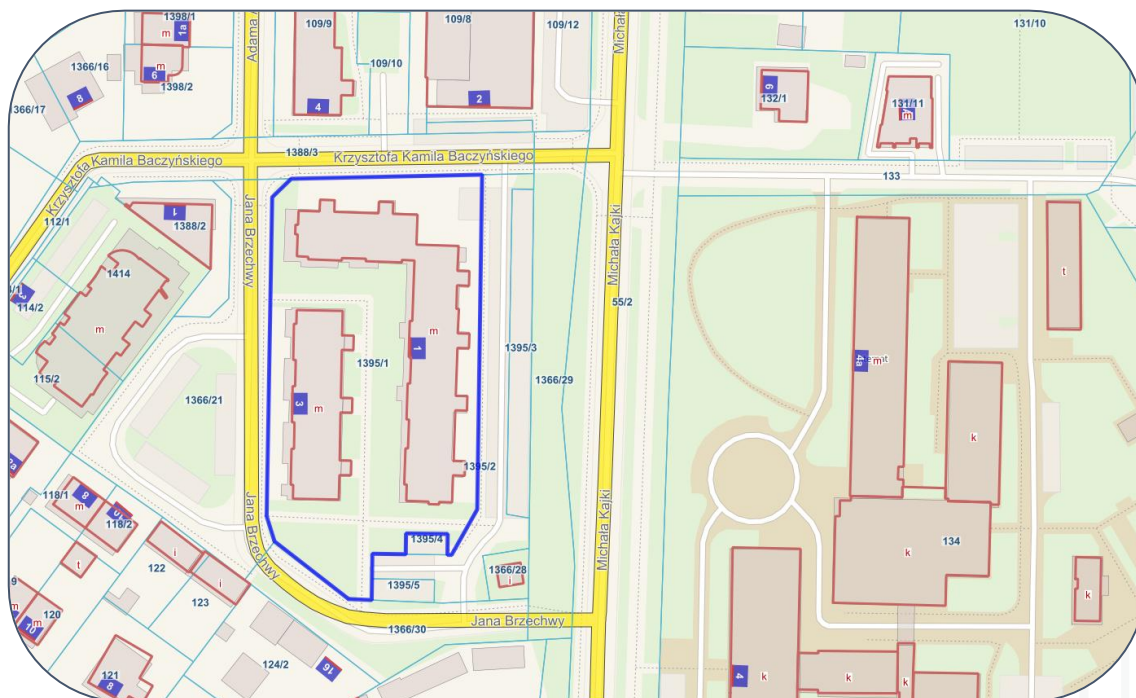
Segment garażowy nr 1 usytuowany w przyziemiu budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Jana Brzechwy 1 w Ełku.

Standard wykończenia: posadzka betonowa, wrota wejściowe uchylne blaszane, ściany tynkowane oraz malowane.

Na podstawie oceny wizualnej stan techniczny określono jako dobry.

Opis działki:

Z prawem własności lokalu nr 1 związany jest udział wynoszący 301/100000 części w nieruchomości wspólnej którą stanowi grunt oznaczony w księdze wieczystej nr OL1E/00048375/0 oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.



Teren działki na której zlokalizowany jest budynek wielorodzinny

13. Funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie który objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXV.335.2013 z dnia 2013-09-24 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Kajki” w Ełku zwanej „Ełk - Kajki III” (Publikacja: Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2013-11-12, poz. 3068 Data wejścia w życie: 2013-11-27) teren przedmiotowych nieruchomości zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym jako :

MW – 15 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



14. Procedura szacowania

15. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę,
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. 1. 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 rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Art. 150. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości 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.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

16. Ustalenie podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z zapisami rozporządzenia:

Rozdział 2

Rodzaje podejść, metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik.

§ 4. *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

§ 5. 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 okres 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.*

(...)

§ 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.*

2. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

3. *Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.*

Do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

17. Analiza i charakterystyka rynku segmentów garażowych na terenie miasta Ełk

W celu określenia wartości nieruchomości przeprowadzono analizę rynku zgodnie z zapisami rozporządzenia:

§ 3. 1. *Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.*

2. *Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępianie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstępianie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*

3. Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, a także gdy liczba transakcji nieruchomościami podobnymi albo ich stawek czynszu jest niewystarczająca, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.
4. W przypadkach uzasadnionych rodzajem nieruchomości przy określaniu wartości nieruchomości można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości.
5. Odpowiednio do przedmiotu, zakresu, celu, sposobu wyceny oraz dostępności danych określa się właściwy rynek nieruchomości przez wskazanie jego rodzaju i obszaru oraz okresu badania.
6. Obszar analizowanego rynku nieruchomości powinien odzwierciedlać podobieństwo społeczno-gospodarcze wpływające na poziom cen nieruchomości. Obszar ten nie musi odpowiadać podziałowi administracyjnemu.

Analizę rynku objęto lokale niemieszkalne, stanowiące samodzielne garaże jednostanowiskowe, będące przedmiotem prawa własności, usytuowane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w mieście Ełk. Nieruchomości tego typu stanowią niewielki segment rynku. Na terenie miasta Ełk dominują przede wszystkim miejsca postojowe w halach garażowych (budynki nowe) oraz samodzielne garaże (często w zabudowie szeregowej)

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, poddano badaniu rynek nieruchomości wyodrębniony w następujący sposób:

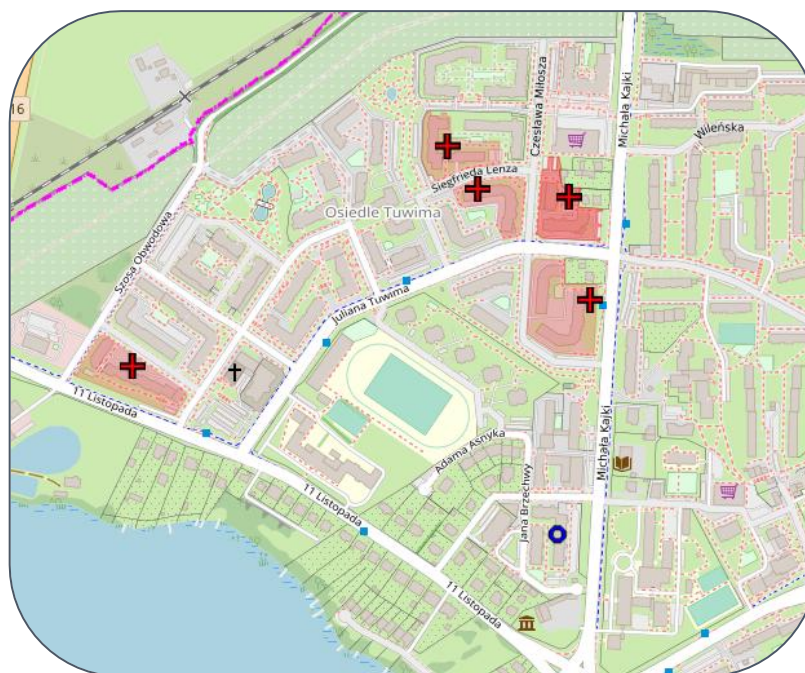
- przedmiot badania: rynek garaży jednostanowiskowych położonych w budynkach wielorodzinnych;
- obszar badania: miasto Ełk, rejon szacowanej nieruchomości;
- okres badania: od grudnia 2024 do dnia sporządzenia wyceny - czasokres przyjęto z uwagi na ilość dostępnych danych transakcyjnych, stan rynku oraz dokładność analiz;
- jednostka porównawcza: dla potrzeb niniejszej wyceny jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę garażu;

Ceny przyjęte do porównania są cenami netto tj. nie zawierają podatku VAT, podatku od czynności cywilnoprawnych ani innych opłat.

Poniższe zestawienie prezentuje zbiór transakcji nieruchomościami podobnymi

L.p.	Adres	Rep. A.	Powierzchnia	Data transakcji	Cena transakcji
1	Tuwima 4	13055/2025	14,88	27.10.2025	63500,00
2	Tuwima 3	14143/2024	15,20	06.12.2024	84500,00
3	Miłosza 3	1370/2025	16,05	24.02.2025	60000,00
4	Tuwima 6	8408/2025	16,26	12.11.2025	79000,00
5	11 Listopada 30	520/2025	19,70	14.01.2025	62000,00

W zbiorze tym określono:	
C min	60 000,00 zł
C max	84 500,00 zł
Delta	24 500,00 zł
Średnia	69 800,00 zł



Lokalizacja nieruchomości porównawczych

18. Analiza trendu cenowego na rynku lokali mieszkalnych

Zgodnie z zapisami rozporządzenia (Rozdział 2, §5, pkt 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.

Analizę zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu przeprowadzono za pomocą analizy regresji liniowej. Analiza danych dotyczyła zbioru nieruchomości porównawczych.

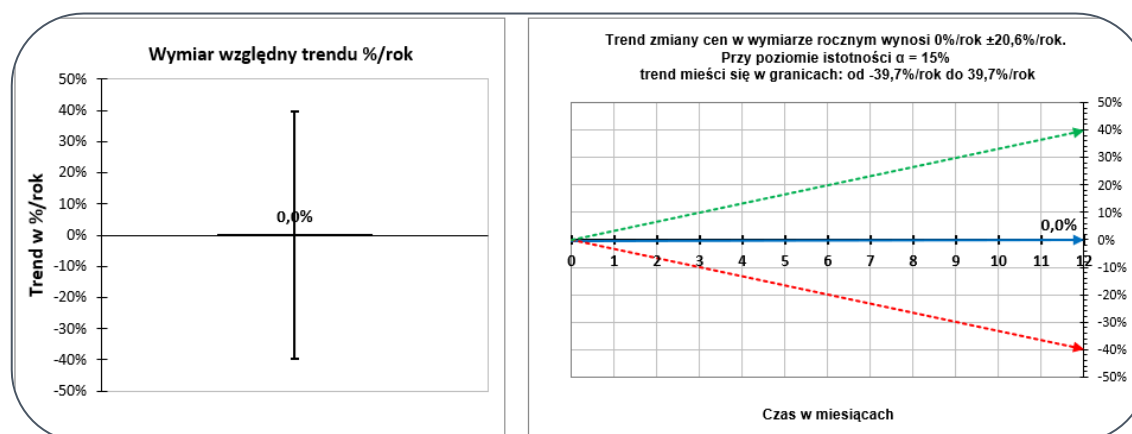
Metoda najmniejszych kwadratów polega na znalezieniu takiej linii, która minimalizuje rozproszenie reszt regresji, innymi słowy – takiej linii, która leży najbliżej poszczególnych punktów w dwuwymiarowym układzie współrzędnych. Jej głównym celem jest zatem znalezienie takich wartości parametrów, które minimalizują różnicę między wartościami obserwowanymi a wartościami przewidywanymi przez model.

Podsumowanie uzyskanych wyników prezentuje poniższa tabela:

Informacje podstawowe		
1	Najstarsza transakcja	06.12.2024
2	Najnowsza transakcja	12.11.2025
3	Okres badania rynku (dni)	341
4	Okres badania rynku (lata)	0,93
5	Liczba analizowanych danych	5
Wartość parametrów trendu liniowego		
6	Współczynnik kierunkowy równania trendu liniowego (b1)	0,014
7	Wyraz wolny równania trendu liniowego (b0)	69 798
8	Współczynnik korelacji (R)	0,0%

9	Współczynnik determinacji (R ²)	0,0%
10	Cena najwcześniejsza z równania trendu liniowego	69 797,79 zł
11	Cena najpóźniejsza z równania trendu liniowego	69 802,59 zł
12	Wymiar bezwzględny trendu (zł)/okres badania	4,80 zł
13	Wymiar względny trendu %/okres badania	0,0%
14	Wymiar względny trendu %/dzień	0,000%
15	Wymiar względny trendu %/miesiąc	0,00%
16	Wymiar względny trendu %/rok	0,0%
17	Błąd standardowy określenia wartości trendu ± %/rok	20,6%
18	Przedział ufności (85%) ± %/rok	39,7%
19	Dolna granica przedziału ufności (85%) %/rok	-39,7%
20	Górna granica przedziału ufności (85%) %/rok	39,7%

Istotność parametrów trendu liniowego		
21	Wartość współczynnika regresji trendu b1	0,014
22	Błąd standardowy współczynnika regresji	39,437
23	Wartość teoretyczna testu t-Studenta	1,924
24	Wartość empiryczna testu t-Studenta	0,000
25	Istotność / nieistotność trendu liniowego	nieistotność
26	P-value (prawdopodob. popełnienia błędu I-go rodzaju)	99,97%
27	Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego (1-p-value)	0,0%



Wyniki analizy i charakterystyka trendu:

Wymiar względny trendu %/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 0%/rok \pm 20,6%/rok i można określić go jako brak wyraźnego trendu.

Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności $\alpha = 15\%$, wynosi ok. $\pm 39,7\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 85% rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -39,7%/rok do 39,7%/rok.

Wartość empiryczna testu t-Studenta wynosząca 0 jest mniejsza niż wartość teoretyczna wynosząca 1,924.

Prawdopodobieństwo (p-value) przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 100%.

Pewność istnienia niezerowego trendu liniowego wynosi ok. 0%.

P-value jest na poziomie wyższym niż poziom istotności $\alpha = 15\%$, co oznacza, że można stwierdzić nieistotność występowania trendu. W związku ze stwierdzoną nieistotnością trendu czasowego do dalszej wyceny przyjęto transakcje bez aktualizowania ich z tytułu upływu czasu.

19. Cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości:

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie w sprawie wyceny stanowi:

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 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.

§ 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.

Ze względu na fakt, że podstawowym czynnikiem cenotwórczym w przypadku segmentów garażowych jest ich lokalizacja (położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), oraz mając na uwadze, że nieruchomości podobne położone są w niewielkiej odległości od siebie (wszystkie w promieniu około 450 m) i charakteryzują się zbliżonym stopniem zagospodarowania otoczenia oraz zurbanizowania, uznano za zasadne określenie wartości udziału w oparciu o średnią cenę nieruchomości podobnych, przyjmując ją jako wartość miarodajną.

W toku procedury badawczej i dokonanej analizy lokalnego rynku nieruchomości odnotowano, iż wyselekcjonowane do porównania nieruchomości podobne charakteryzowały się zbliżoną powierzchnią użytkową. Zmienność tego parametru mieściła się w przedziale typowym dla tego segmentu rynkowego, co pozwala na uznanie zbioru za wysoce homogeniczny pod względem cech fizycznych i nie wpływała na zmienność cen w analizowanym zbiorze.

20. Określenie wartości rynkowej

Poniższa tabela przedstawia zestawienie nieruchomości podobnych oraz kalkulację średniej arytmetycznej.

Nr transakcji	Nr Rep	Data transakcji	Cena
1	13055/2025	27.10.2025	63 500
2	14143/2024	06.12.2024	84 500
3	1370/2025	24.02.2025	60 000
4	8408/2025	12.11.2025	79 000
5	520/2025	14.01.2025	62 000
Średnia			69 800 zł

21. Wynik końcowy wyceny

Wartość nieruchomości lokalowej nr 1 stanowiącej segment garażowy o powierzchni 19,09 m2 zlokalizowany w przyziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Jana Brzechwy 1 w Ełku wynosi:

69 800 zł

(słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset złotych)

Na podstawie analizy ostatnio zawartych transakcji sprzedaży segmentów garażowych można stwierdzić, że ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości lokalowej stanowiącej segment garażowy jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości.

22. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.

Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniobiorcę niezbędne do wykonania wyceny. Zakłada się, że autorowi wyceny zgłoszono wszystkie znane okoliczności, mające wpływ na wartość oszacowania.

Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Wycena została sporządzona wyłącznie dla potrzeb Zamawiającego w celu określonym w pkt. 2. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii w celu innym niż założony i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.

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, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez autorów wyceny.

Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT.

Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej w kraju, zmian na lokalnym rynku nieruchomości oraz znaczących zmian kursu walut.

23. Wykaz załączników

1. Kopia polisy OC rzeczoznawcy;
2. Dokumentacja geodezyjna;
3. Dokumentacja fotograficzna;
4. Wydruk Księgi Wieczystej

Suwałki 30.01.2026 r.

Rzecznawca Majątkowy
Mateusz Zarzecki



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1098796291



1	Okres ubezpieczenia: od 10.09.2025 r. do 09.09.2026 r.	
2	Ubezpieczający: MATEUSZ ZARZECKI Adres korespondencyjny: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673
3	Ubezpieczony: MATEUSZ ZARZECKI Adres zamieszkania: MIKOŁAJA REJA 84 m. 9, 16-400 SUWAŁKI E-mail: Nieustalony	Telefon: +48601599328 PESEL: 93090700673
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 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.		
5	Składka łączna: 131,74 PLN Kwota w PLN Termin płatności 131,74 16.09.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 90 1240 6960 3014 0110 3485 8378 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1098796291
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <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). 4. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przez mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 5. Zapoznałem się z informacją o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dokumencie Informacja Administratora danych osobowych. 6. <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). 7. <input 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 zmiierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 8. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 9. <input checked="" type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * <input checked="" type="checkbox"/> 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. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.	

DSP/P/1098796291/7255/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d/BE20

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)
 DSP/CZA/24F11_01/20250902.0956/proddppu07-329775223.3/FILE/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

1. Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AEPL-87870-55695-PHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika

Finansowego wniosku dotyczącego:

- 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
- 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez Jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/dów 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, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe

MATEUSZ ZARZECKI
E-mail: Nie ustalono
Telefon: +48601599328

Dodatkowych informacji udzieli:

Stankiewicz Maja
16-400 SUWAŁKI
E-mail: majastankiewicz@interia.pl
tel.: +48 577042910

Data zawarcia umowy: 02.09.2025 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

MATEUSZ ZARZECKI
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Maja Stankiewicz
Stankiewicz
Nr RAU 11344092/P

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)

DSP/P/1098796291/7255/698d5386-92d3-47f6-a839-7ffe6602746d/BE20

☎ 801 102 102 pzu.pl

2/2

Starosta Ełcki
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 4
19-300 Ełk

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny GN.6621.1.29.2026

Województwo : **Warmińsko-Mazurskie**

Powiat : **ełcki**

Jednostka ewidencyjna : **280501_1 Ełk2000**

Obręb : **0001 ELK 1**

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

z dnia: 07.01.2026

Jednostka rejestrowa: **L.2928**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ŁUKASZ MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA KOŚCIELNA 4/3; 56-400 OLEŚNICA;	Własność	1/2
2	MARCIN MIKULSKI Rodzice:ANDRZEJ,BARBARA KOSIŁY 25; 19-206 gm. RAJGRÓD;	Własność	1/2

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. użyt./pom przyn.	Nr KW lub inny dok.
65	EŁK; JANA BRZECHWY 1/1	Niemieszkalny	19,09	OL1E/00053076/2

Id. lokalu : 280501_1.0001.2418_BUD.65_LOK
Numer adresowy: 1
Numer kondygnacji na której znajduje się główne wejście:
Pomieszczenia przynależne :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.01.2026

Sporządził : Magdalena Warecha

Starostwo
O
Powiatowe w
Ełku
Elektronicznie
podpisany przez
Starostwo
Powiatowe w
Ełku
Data: 2026.01.08
10:04:09 +01'00'



07.01.2026

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Aneta Łalak

Naczelnik Wydziału Geodezji

I Gospodarki Nieruchomościami

GEODETA POWIATOWY

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

WYDRUK Z KSIĘGI WIECZYSTEJ

OL1E/00053076/2

Wygenerowano przy użyciu wtyczki GeoKW.

Stan z dnia: 2026-01-27 13:32.



UWAGA: Niniejszy Wydruk PDF nie jest dokumentem prawnym w rozumieniu Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Dokument będący dokumentem prawnym można pobrać na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości w formie elektronicznej lub PDF.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI							
Numer bieżący nieruchomości						1	Nr podstawy wpisu 1, 2
Lokal							
Polożenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)						Lp. 1.	1 2
Ulica						1	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, EŁCKI, EŁK M., EŁK
Numer budynku						1	
Numer lokalu						1	
Przeznaczenie lokalu						LOKAL NIEMIESZKALNY	
Kondygnacja						0,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)						Lp. 1.	OL1E / 00048375 / 0
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)						TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych						19,0900 M2	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU							
Nr podstawy wpisu							
1	UMOWA SPRZEDAŻY REP. A NR 5131/2007, 2007-08-03, NOTARIUSZ MAREK SAWICKI, OLECKO; 2-6, OL1E/00053075/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1E/00004766/07/001, 2007-08-07 11:32:57, 2007-10-05-11.04.43.295790, NIE, 1-6, OL1E/00053075/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)						
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2006-07-27, STAROSTA EŁCKI, EŁK; 13-20, OL1E/00053075/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1E/00004766/07/001, 2007-08-07 11:32:57, 2007-10-05-11.04.43.295790, NIE, 1-6, OL1E/00053075/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)						
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ							
Spis praw związanych z własnością							
Lp. 1.	---						Nr podstawy wpisu
Numer prawa						1	3
Rodzaj prawa						UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali						Lp. 1.	301 / 100000
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal						OL1E / 00048375 / 0	125
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal							
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU							
Nr podstawy wpisu							
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 5131/2007, 2007-08-03, MAREK SAWICKI, OLECKO; 2-6, OL1E/00053075/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1E/00004766/07/001, 2007-08-07 11:32:57, 2007-10-05-11.04.43.295790, NIE, 1-6, OL1E/00053075/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)						
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ							
Właściciele							
Lp. 1.	---						Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)						Lp. 1.	3 1 / 1 ---
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)						ANDRZEJ MIKULSKI, JERZY, ZYTA, 66010708875	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU							
Nr podstawy wpisu							

4	UMOWA SPRZEDAŻY, 5131/2007, 2007-08-03, MAREK SAWICKI, OLECKO; 2-6, OL1E/00053075/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1E/00002867/10/003, 2010-05-21 12:58:15, 2010-06-17-14.44.50.255402, NIE, 1-6, 26, OL1E/00061750/0 (rodzaj) i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
5	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI I ZNIESIENIA WSPÓLWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 2457/2010, 2010-05-18, MAREK SAWICKI, OLECKO; 2-6, OL1E/00061750/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OL1E/00002867/10/003, 2010-05-21 12:58:15, 2010-06-17-14.44.50.255402, NIE, 1-6, 26, OL1E/00061750/0 (rodzaj) i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1.	DZ. KW. / OL1E / 3244 / 25 / 1 - 2025-03-24, 10:41:23 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ŁĄCZNEJ
2.	DZ. KW. / OL1E / 2779 / 25 / 1 - 2025-03-12, 10:52:30 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ ŁĄCZNEJ
Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	650000,00 (SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 SUMA DWUKROTNIE WYŻSZA OD WPLACONEGO ZADATKU, WPLACONA ZALICZKA, ODSETKI USTAWOWE Z TYTUŁU NIETERMINOWEGO ZWROTU ZADATKU LUB ZALICZKI, KOSZTY DOCHODZENIA WIERZYTELNOŚCI, UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 08 KWIEŹNIA 2020 R.
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej OL1E / 00061750 / 0
	Nr hipoteki 2
	Lp. 2. Nr księgi wieczystej OL1E / 00061751 / 7
	Nr hipoteki 2
	Lp. 3. Nr księgi wieczystej OL1E / 00050088 / 8
	Nr hipoteki 1
Wierzyciel hipoteczny	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. KONSTANTY KLIMIUK, BAZYLI, LUBA, 47100606532
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 2. RAISA KLIMIUK, DYMITR, ZINAIDA, 50080306529
Lp. 2.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA
Suma (słownie), waluta	890000,00 (OSIEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 POŻYCZKA, ODSETKI ORAZ KOSZTY SĄDOWE I EGZEKUCYJNE ZWIĄZANE Z DOCHODZENIEM WIERZYTELNOŚCI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 25 SIERPNIA 2021 R.
Pierwszeństwo	Lp. 1. KONSTANTEMU KLIMIUK I RAISIE KLIMIUK PRZYSŁUGUJE ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI NR 2 NA MIEJSCE OPROŹNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ NR 1 DO KWOTY 650000,00 ZŁ
Księga współobciążona	Lp. 1. Nr księgi wieczystej OL1E / 00061750 / 0
	Nr hipoteki 3
	Lp. 2. Nr księgi wieczystej OL1E / 00061751 / 7
	Nr hipoteki 3
	Lp. 3. Nr księgi wieczystej OL1E / 00050088 / 8
	Nr hipoteki 2
Wierzyciel hipoteczny	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1. KONSTANTY KLIMIUK, BAZYLI, LUBA, 47100606532
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 2. RAISA KLIMIUK, DYMITR, ZINAIDA, 50080306529

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Strona 2/3

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 1446/2020, 2020-04-29, DARIUSZ ANDRYCHOWSKI, BIAŁYSTOK; 80-83, OL1E/00061750/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./OL1E/00003280/20/001, 2020-04-29 16:00:00, 2020-05-11-13.32.09.481621, NIE, 75-78, OL1E/00061750/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 10063/2021, 2021-08-27, DARIUSZ ANDRYCHOWSKI, BIAŁYSTOK; 94-97, OL1E/00061750/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./OL1E/00008235/21/001, 2021-08-27 16:17:00, 2021-09-07-09.37.31.504786, NIE, 89-93, OL1E/00061750/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 10063/2021, 2021-08-27, DARIUSZ ANDRYCHOWSKI, BIAŁYSTOK; 94-97, OL1E/00061750/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./OL1E/00008235/21/004, 2021-08-27 16:17:00, 2021-09-08-08.48.15.736822, NIE, 89-93, OL1E/00061750/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)