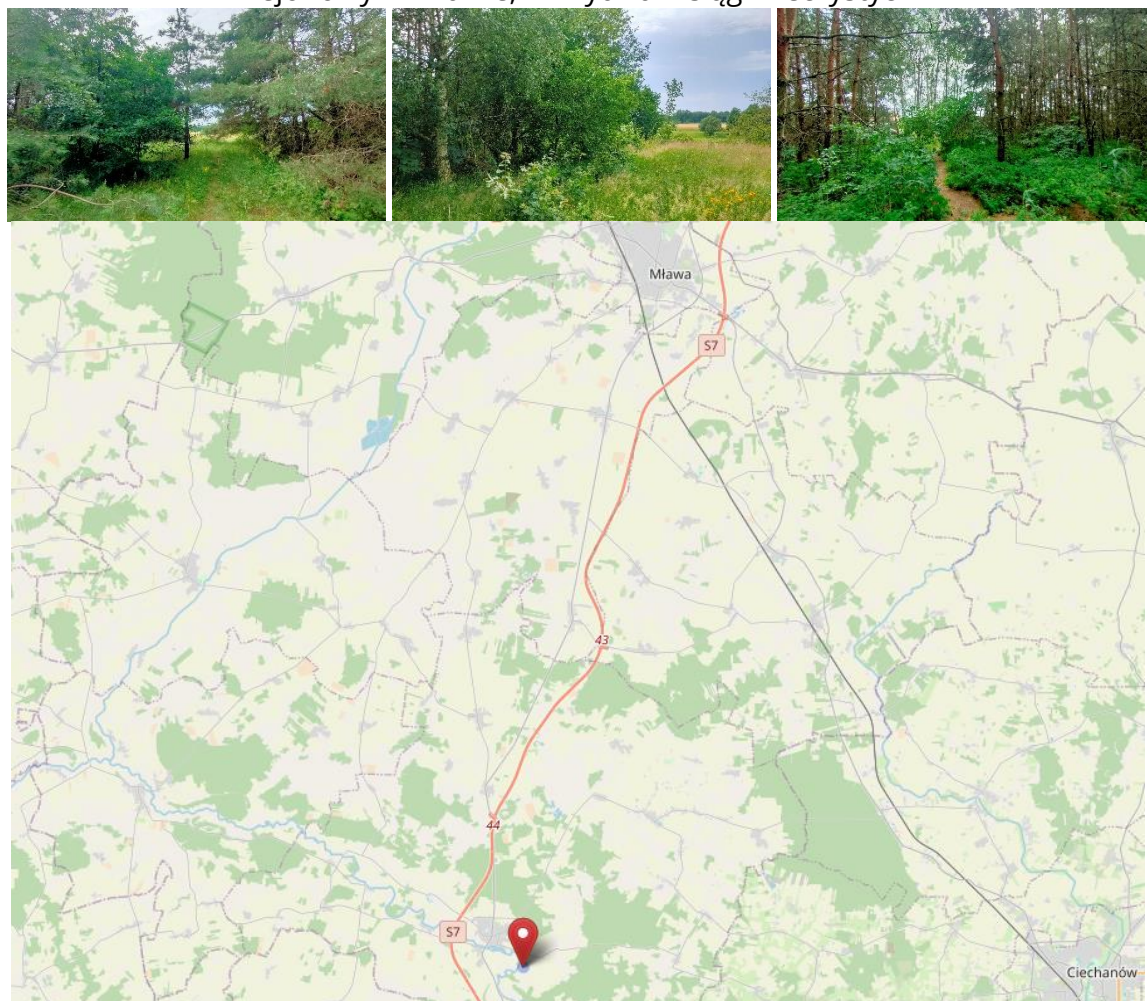


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału w prawie własności gruntu stanowiącego dz. ew. nr **3/8** położonego w miejscowości **Leszczyna**, gminie **Strzegowo**, pow. **mławskim**, woj. **mazowieckim**

Dla dz. nr **3/8** prowadzona jest księga wieczysta nr **PL1M/00048026/8** przez Sąd Rejonowy w Mławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu
Beata Jarząbek, upr. 3725

Warszawa, 13 września 2024 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:

dz. ew. nr **3/8**, obręb 0011 Leszczyna, miejscowość Leszczyna, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie

Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 3/8 o łącznej powierzchni 1,0075 ha stanowiącej las, położonej w miejscowości Leszczyna, gm. Strzegowo, powiecie mławski, woj. mazowieckim. Dla dz. nr 3/8 prowadzona jest księga wieczysta nr PL1M/00048026/8 przez Sąd Rejonowy w Mławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 3/8 w stanie na dzień wyceny..
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/16 w przedmiocie wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.
Metoda wyceny:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności szacowanych dz. nr ewid. 3/8 w stanie na dzień 13.09.2024 r. wynosi: 40 791 zł
Opracowanie:	Beata Jarząbek, upr. 3725
Data sporządzenia operatu:	13.09.2024 r.

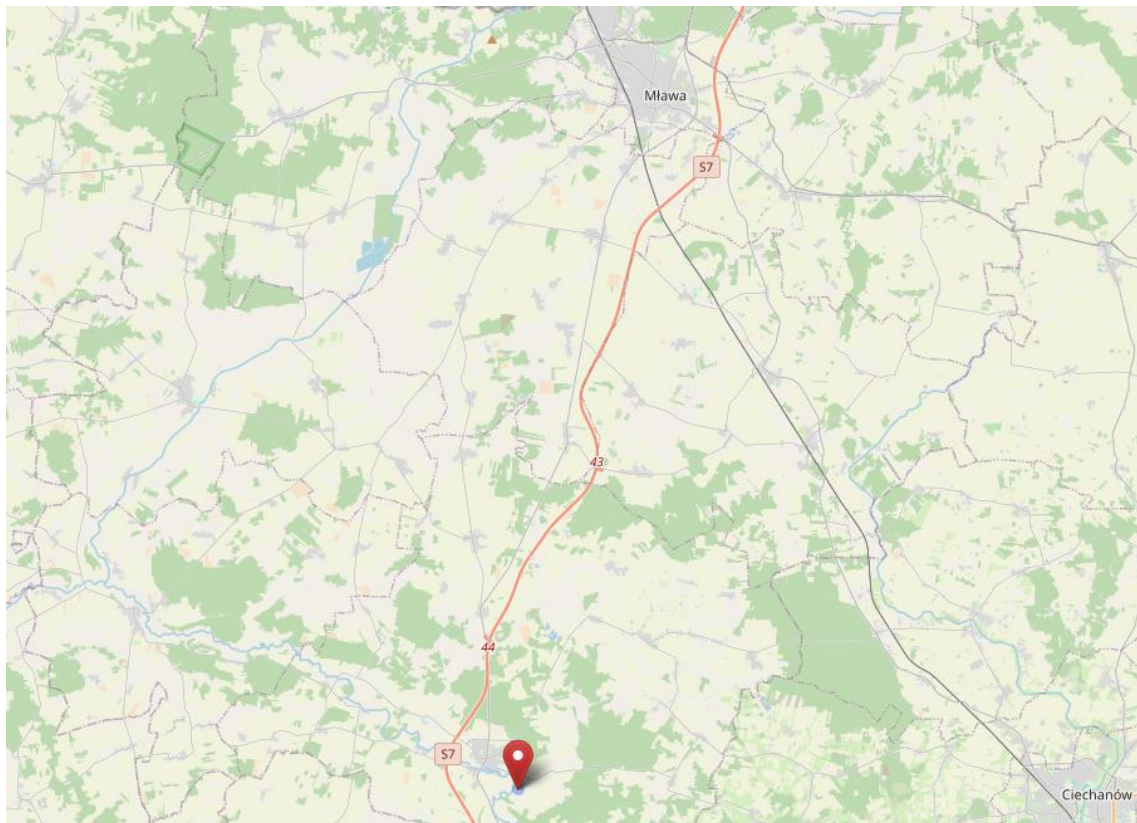
SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	5
3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego	5
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	6
5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	9
6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	12
7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego	13
8. Rodzaj określanej wartości nieruchomości, zastosowane podejście, metoda i technika wyceny	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	19
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności działki nr ewid. 3/8	19
9.2. Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej.....	22
9.3. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej	23
10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem	25
11. Klauzule i ograniczenia	26
12. Podpis autora operatu	26
13. Załączniki	27

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 3/8 o łącznej powierzchni 1,0075 ha stanowiącej las, położonej w miejscowości Leszczyna, gm. Strzegowo, powiecie mławski, woj. mazowieckim.



Dla dz. nr 3/8 prowadzona jest księga wieczysta nr PL1M/00048026/8 przez Sąd Rejonowy w Mławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 3/8 w stanie na dzień wyceny.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w przedmiocie wyceny w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie Szymona Mojzesowicza – Syndyka masy upadłości Mariusza Giżyńskiego.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☛ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145.)
 - ☛ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
 - ☛ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984.)
 - ☛ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237.)
 - ☛ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760);
 - ☛ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).
-

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

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

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- ☉ Oględziny nieruchomości i wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 28.06.2024 r.
- ☉ Księga wieczysta nr PL1M/00048026/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Mławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- ☉ Wypis z rejestru gruntów z dnia 13.06.2024 r.
- ☉ Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 13.06.2024 r.
- ☉ Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy Strzegowo
- ☉ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwach Powiatowych
- ☉ Własna baza danych o cenach nieruchomości na rynku lokalnym.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	13.09.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	13.09.2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	13.09.2024 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	28.06.2024 r.

5. Opis, określenie stanu przedmiotu wyceny

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- ➔ Dla działki nr ew. 3/8 prowadzona jest księga wieczysta nr PL1M/00048026/8 przez Sąd Rejonowy w Mławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 3/8

Obręb ewidencyjny: 0031, Leszczyna

Położenie: województwo MAZOWIECKIE, MŁAWSKI, STRZEGOWO, LESZCZYNA

Sposób korzystania: Ls- lasy

Obszar: 1,0075

Dział I Sp - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II - własność

Właściciele:

1. GRZEGORZ SZWEJER, STANISŁAW, ANNA

Udział: ½ WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

2. BOGUMIŁA MARIA SZWEJER, TADEUSZ, JADWIGA

Udział: ½ WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

3. MARIUSZ GIŻYŃSKI, JÓZEF, ANNA

Udział: ½

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV- hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia): 1.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 28778,81 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT OSIEM 81/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 04/2011-10/2011R., WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI NA DZIEŃ 10.09.2014R.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Numer hipoteki (roszczenia): 2.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 7540,46 (SIEDEM TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI 46/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA ZDROWOTNE ZA OKRES 04/2011-10/2011R., WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI NA DZIEŃ 10.09.2014R.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Numer hipoteki (roszczenia): 3.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 2475,52 (DWA TYSIĄCE CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ 52/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 04/2011-10/2011R., WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI NA DZIEŃ 10.09.2014R.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Numer hipoteki (roszczenia): 4.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 2375,60 (DWA TYSIĄCE TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ 60/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH ZA OKRES 04/2011-10/2011R.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Numer hipoteki (roszczenia): 5.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 16225,68 (SZESNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ 68/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEUREGULOWANEGO PODATKU DOCHODOWEGO WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI - OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI STANOWIĄCYMI PODSTAWĘ WPISU.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, PRUSZKÓW, 012037838, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA.

 **wypisu z rejestru gruntów** z 13.06.2024 r.

województwo: mazowieckie

Powiat: mławski

Jednostka ewidencyjna: 141305_2 Strzegowo

Obręb ewidencyjny: 0031 Leszczyna

Mariusz Giżyński własność ½

Grzegorz Szwejer, własność ½ (małżeństwo)

Bogumiła Maria Szwejer,, własność ½ (małżeństwo)

Tabela 1

Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lun inny dokument
			Rodzaj	Pow. [ha]	
3/8		1,0075	LsV - lasy	0,8474	PL1M/00048026/8
			RV- grunty orne	0,1601	
RAZEM		1,0075		1,0075	

Ochrona konserwatorska

Nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatorską.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i otoczenie

Leszczyna to wieś położona w województwie mazowieckim, w powiecie mławskim, w gminie Strzegowo. Jest to niewielka miejscowość, otoczona malowniczymi terenami rolniczymi, charakteryzująca się spokojem i wiejskim klimatem.

Odległość od Strzegowa około 6-7 km na północny wschód od Strzegowa, który jest siedzibą gminy. Odległość od Mławy wynosi około 25-30 km na południe od Mławy, większego miasta w regionie. Odległość od Warszawy około 100-110 km na północny zachód

Leszczyna jest położona na terenach rolniczych, charakterystycznych dla nizinnej części Mazowsza. Okolice wsi jest urozmaicona licznymi polami uprawnymi, łąkami oraz lasami. Wioska znajduje się na stosunkowo płaskim terenie, z lekkimi pagórkami. Region ten należy do typowych krajobrazów wiejskich, gdzie dominują gospodarstwa rolne i przyroda. W pobliżu przepływają drobne ciekły wodne, które zasilają lokalne zasoby wody.

Wieś Leszczyna nie leży bezpośrednio przy głównych trasach komunikacyjnych, co zapewnia jej spokój i odizolowanie od intensywnego ruchu drogowego. Jednakże, dzięki bliskości Strzegowa, mieszkańcy mają dostęp do głównej drogi krajowej nr 7 (E77), która łączy Warszawę z Gdańskiem. Droga ta przebiega przez Strzegowo i jest głównym ciągiem komunikacyjnym regionu. Lokalna infrastruktura drogowa to głównie drogi wiejskie, asfaltowe, jak i nieutwardzone.

OPERAT SZACUNKOWY

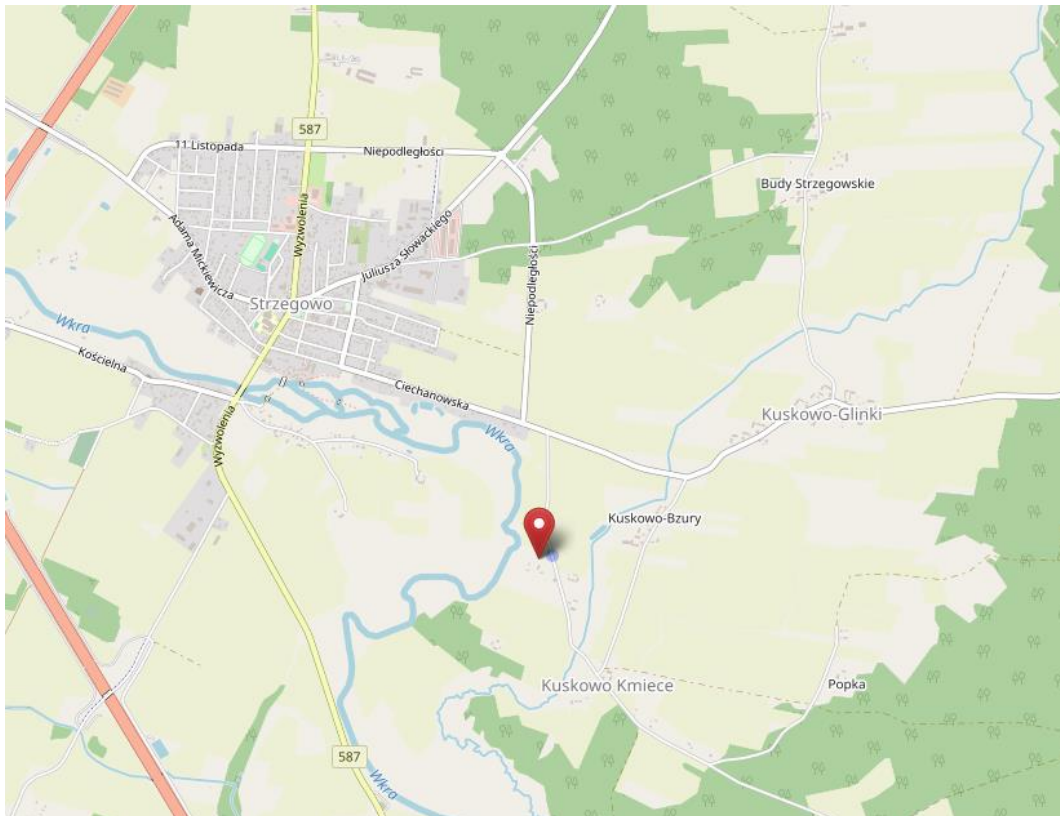
Leszczyzna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie

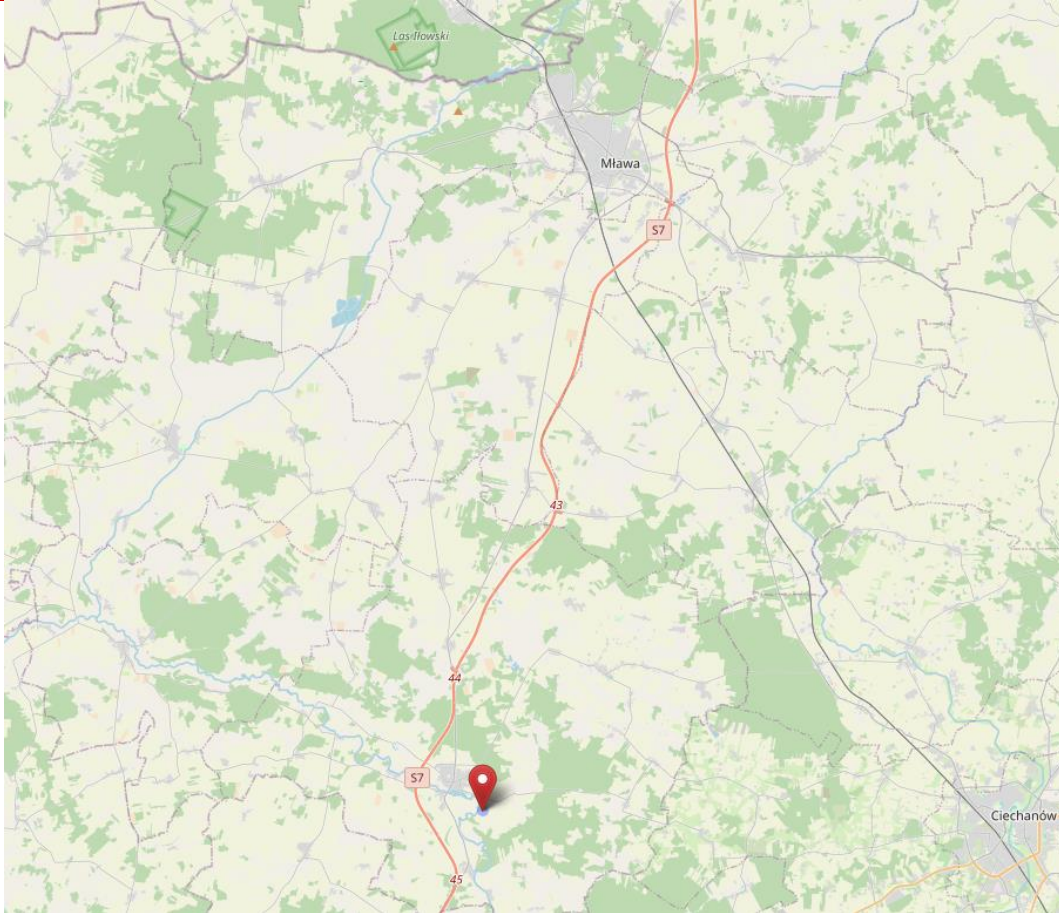
Leszczyzna, jak wiele innych wsi w tym rejonie, jest silnie związany z rolnictwem. Znajdują się tu liczne gospodarstwa, które zajmują się uprawą zbóż, ziemniaków, a także hodowlą zwierząt. Rolnictwo stanowi główną gałąź działalności miejscowych mieszkańców. Przeważają tu małe i średnie gospodarstwa rodzinne, które utrzymują tradycje rolnicze.

Wieś Leszczyzna jest otoczona malowniczymi terenami zielonymi. Bliskość lasów i naturalnych siedlisk sprzyja różnorodności fauny i flory. Lasy, które występują w pobliżu, są bogate w grzyby, jagody i dzikie zwierzęta, co sprawia, że okolica jest atrakcyjna dla osób ceniących kontakt z naturą.

Leszczyzna to mała, typowo wiejska osada, zamieszkała przez kilkadziesiąt rodzin. Społeczność lokalna jest zżyta, a życie we wsi toczy się wokół prac rolniczych i tradycyjnych wiejskich zajęć. Mieszkańcy pielęgnują lokalne tradycje i zwyczaje.

Lokalizacja przedmiotu wyceny





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

Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią grunty rolne oraz zabudowa zagrodowa.

Lokalizację ogólną nieruchomości na tle gminy i dostępności do głównych dróg dojazdowych oraz otoczenie i sąsiedztwo, ze względu na charakter nieruchomości określono jako średnio korzystne.

Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do dz. nr ewid. 3/8 drogą gminną o nawierzchni asfaltowej dz. nr ewid. 3/7, 10.

Opis nieruchomości

Działka nr ewid. 3/8 niezabudowana, stanowiąca grunt leśny. Kształt działki regularny, zbliżony do trapezu, teren płaski, działka wąska. Teren działki porośnięty drzewami i krzewami, nie jest ogrodzony .

Dostępna media; energia elektryczna, wodociąg, telekomunikacja.

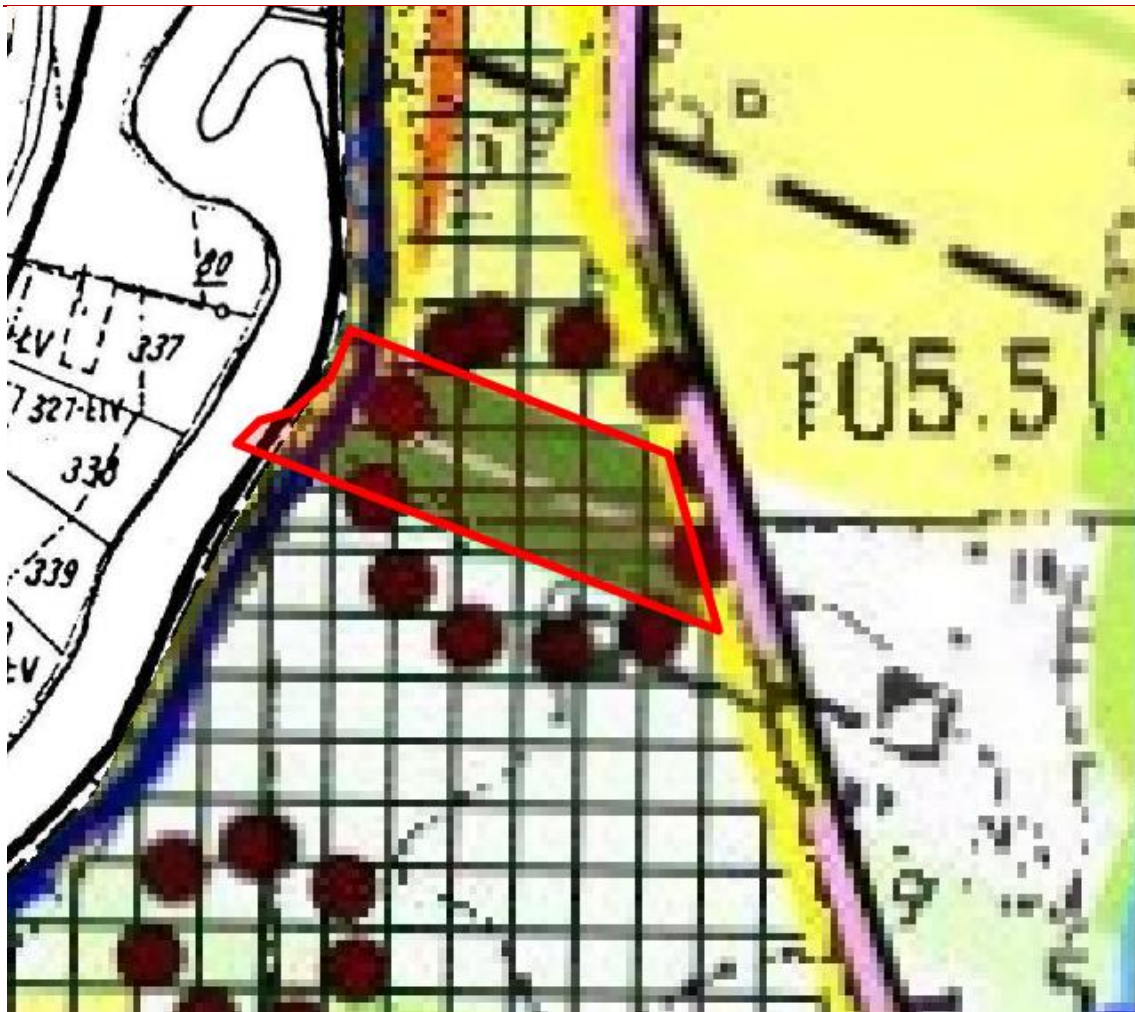
Widok przedmiotu wyceny



6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Gmina Strzegowo nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Strzegowo zatwierdzone uchwałą Nr V/19/2015 Rady Gminy Strzegowo z dnia 9 stycznia 2015 roku. Zgodnie z przedmiotowym dokumentem przedmiotowa działka stanowi lasy i zadrzewienia.



Źródło: <https://sip.gison.pl/strzegowo>

7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – gmina Strzegowo, gmina Ciechanów
- Okres analizy cen transakcyjnych – od 2023 r. do dnia wyceny,
- Rynek lokalny jako rynek prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych rolnych i leśnych

Gmina Strzegowo, położona w północnej części województwa mazowieckiego, w powiecie mławskim, jest typową gminą wiejską o rolniczym charakterze. Jej lokalizacja oraz ukształtowanie terenu czynią ją atrakcyjnym miejscem zarówno dla mieszkańców, jak i inwestorów poszukujących spokoju i kontaktu z naturą.

Gmina Strzegowo leży w centralnej Polsce, około 110 km na północny zachód od Warszawy i 30 km na południe od Mławy. Przez jej teren przebiega droga krajowa nr 7 (E77), łącząca Warszawę z Gdańskiem, co zapewnia dobre połączenie komunikacyjne z większymi miastami w regionie.

Powierzchnia gminy: około 214 km²

Liczba ludności: około 8 tysięcy mieszkańców (dane mogą się zmieniać w zależności od roku).

Gmina Strzegowo jest jedną z większych gmin w powiecie mławskim pod względem powierzchni. Jest to gmina o stosunkowo niskiej gęstości zaludnienia, co odzwierciedla jej wiejski i rolniczy charakter.

Większość miejscowości to niewielkie wsie, w których dominuje zabudowa jednorodzinna oraz gospodarstwa rolne.

Gmina Strzegowo ma charakter rolniczy, a duża część jej mieszkańców zajmuje się działalnością rolniczą. Dominują tu gospodarstwa rolne zajmujące się uprawą zbóż, warzyw, oraz hodowlą zwierząt, szczególnie bydła i trzody chlewnej.

Przemysł rolny: Uprawy rolne i hodowla zwierząt stanowią podstawę lokalnej gospodarki. Ze względu na dobre gleby oraz korzystne warunki klimatyczne, rolnictwo jest tu główną formą działalności gospodarczej.

Infrastruktura rolnicza: W gminie funkcjonują małe zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego oraz usługi związane z obsługą rolnictwa, takie jak sklepy rolnicze czy serwisy maszyn rolniczych.

Mikroprzedsiębiorstwa: Poza rolnictwem, w gminie Strzegowo działa wiele mikroprzedsiębiorstw, które obejmują różnorodne branże, w tym handel, usługi oraz drobną wytwórczość.

Infrastruktura

Drogi i transport: Główna arteria komunikacyjna to droga krajowa nr 7 (E77), która umożliwia szybki dojazd do większych miast, takich jak Warszawa, Mława czy Ciechanów. Gmina posiada rozwiniętą sieć dróg lokalnych, które łączą poszczególne sołectwa.

Transport publiczny: Dostęp do transportu publicznego jest ograniczony, a mieszkańcy korzystają głównie z prywatnych przewoźników, co jest charakterystyczne dla terenów wiejskich.

Oświata: Na terenie gminy funkcjonują szkoły podstawowe, a młodzież z gminy uczęszcza do szkół średnich głównie w Mławie lub Ciechanowie. Gmina zapewnia także przedszkola oraz inne placówki oświatowe.

Służba zdrowia: Mieszkańcy mają dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej, a w gminie działają ośrodki zdrowia, apteki i prywatne gabinety lekarskie. W przypadku specjalistycznej opieki, mieszkańcy korzystają z placówek w Mławie lub Ciechanowie.

Rozwój i inwestycje

W ostatnich latach gmina Strzegowo inwestuje w rozwój lokalnej infrastruktury, w tym modernizację dróg, rozbudowę sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, a także projekty związane z odnawialnymi źródłami energii.

Gmina korzysta z funduszy unijnych, które wspierają rozwój rolnictwa oraz modernizację gospodarstw rolnych. Dzięki temu rolnicy mają możliwość inwestowania w nowoczesne technologie i maszyny rolnicze.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezbudowanych rolnych i leśnych

Rynek nieruchomości rolnych i leśnych na terenie gminy Strzegowo, położonej w województwie mazowieckim, charakteryzuje się kilkoma specyficznymi cechami wynikającymi z wiejskiego charakteru regionu, dominacji terenów rolnych oraz niskiej gęstości zaludnienia. Oto szczegółowa charakterystyka tego rynku:

1. Tereny rolnicze

Gmina Strzegowo to obszar o dużej przewadze terenów rolniczych, co kształtuje profil lokalnego rynku nieruchomości.

Przeznaczenie gruntów: Większość gruntów to ziemie rolnicze, przeznaczone pod uprawy rolnicze, a także hodowlę zwierząt. Gospodarstwa w gminie są często niewielkie, a dominującą działalnością gospodarczą jest rolnictwo.

Ceny gruntów rolnych: Ceny gruntów rolnych w gminie Strzegowo są umiarkowane w porównaniu do bardziej uprzemysłowionych części Polski oraz regionów położonych bliżej Warszawy. Średnia cena za hektar ziemi rolnej w okolicach gminy Strzegowo zależy od klasy gleby i odległości od większych miejscowości. W praktyce ceny ziemi rolniczej mogą wynosić od kilkunastu do kilkudziesięciu tysięcy złotych za hektar, co jest typowe dla mniej zurbanizowanych terenów Mazowsza.

Struktura własności: W regionie dominuje własność prywatna, a ziemie są często dziedziczone lub sprzedawane pomiędzy lokalnymi rolnikami. Proces konsolidacji gruntów nie jest powszechny, a wiele gospodarstw ma rozdrobniony charakter.

Popyt i podaż: Podaż gruntów rolnych jest stosunkowo stabilna, choć niektóre nieruchomości mogą być dostępne ze względu na procesy sukcesji lub zmniejszające się zainteresowanie młodych ludzi prowadzeniem działalności rolniczej. Popyt na ziemię rolną może być ograniczony ze względu na brak wyraźnej presji urbanizacyjnej i inwestycyjnej.

2. Tereny leśne

Tereny leśne stanowią istotny element krajobrazu gminy Strzegowo, chociaż są mniej rozpowszechnione niż tereny rolnicze.

Zalesienie: Lasy w gminie Strzegowo są rozproszone, tworząc małe kompleksy leśne w otoczeniu terenów rolniczych. Są to głównie lasy prywatne, chociaż występują także grunty leśne będące własnością publiczną.

Ceny gruntów leśnych: Ceny lasów są generalnie niższe od gruntów rolnych, ale zależą od takich czynników jak wiek drzewostanu, dostępność drogi dojazdowej oraz wielkość działki. Nieruchomości leśne mogą być atrakcyjne dla inwestorów zainteresowanych pozyskiwaniem drewna lub poszukujących terenów rekreacyjnych. Ceny gruntów leśnych w gminie mogą wahać się w granicach kilkunastu tysięcy złotych za hektar, w zależności od specyfiki działki.

Popyt na tereny leśne: Popyt na grunty leśne jest umiarkowany, a nabywcy często poszukują takich nieruchomości z myślą o inwestycjach długoterminowych lub rekreacyjnych. W ostatnich latach rośnie zainteresowanie nieruchomościami leśnymi jako miejscami do budowy domków letniskowych lub prywatnych oaz rekreacyjnych.

Rynek nieruchomości rolnych i leśnych na terenie gminy Strzegowo jest dość stabilny, ale widoczne są pewne trendy i zmiany:

- zmniejszająca się liczba rolników: Wzrost migracji młodszych pokoleń do większych miast powoduje, że wiele gospodarstw rolnych jest porzucanych lub sprzedawanych. Właściciele, którzy kończą działalność rolniczą, decydują się na sprzedaż ziemi, co zwiększa podaż gruntów rolnych.

- inwestycje w grunty: Grunty rolne, szczególnie w przypadku działek o dobrym dostępie do dróg, są postrzegane przez inwestorów jako potencjalnie przyszłościowe inwestycje. Chociaż na terenie gminy Strzegowo nie ma wyraźnej presji inwestycyjnej związanej z urbanizacją, to pojawiają się pojedyncze przypadki zakupu ziemi przez osoby spoza regionu.

- rekreacyjne zainteresowanie terenami leśnymi: Coraz częściej tereny leśne są poszukiwane jako miejsca do odpoczynku, co wpływa na niewielki wzrost popytu na te nieruchomości. Wzrost zainteresowania turystyką wiejską i agroturystyką może również wpływać na rynek nieruchomości w dłuższym okresie.

- agroturystyka i rekreacja: W ostatnich latach na terenach wiejskich takich jak Strzegowo pojawia się zainteresowanie rozwijaniem agroturystyki. Posiadacze gruntów mogą być zainteresowani adaptacją ziemi na cele rekreacyjne, co otwiera możliwości dla inwestorów szukających gruntów pod takie przedsięwzięcia.

Regulacje prawne

W Polsce obowiązują specyficzne przepisy dotyczące obrotu ziemią rolną, co ma bezpośredni wpływ na gminy takie jak Strzegowo. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) kontroluje obrót ziemią

rolną, szczególnie w odniesieniu do większych powierzchni, co może ograniczać nabywanie gruntów rolnych przez osoby niebędące rolnikami. Ziemie poniżej 1 hektara mogą być nabywane bez takich ograniczeń.

Ustawa o lasach: Grunty leśne również są objęte pewnymi regulacjami prawnymi, w tym obowiązkiem przestrzegania zalesienia i gospodarki leśnej zgodnie z wytycznymi ochrony środowiska.

W procesie wyceny przeanalizowano akty notarialne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych wieloużytkowych rolnych niezabudowanych z przeznaczeniem do użytkowania rolniczego na terenie gminy Strzegowo i sąsiedniej gminy Ciechanów. Na tej podstawie określono, że rynek nieruchomości gruntowych rolnych i leśnych o podobnym przeznaczeniu na analizowanym terenie jest rynkiem dobrze rozwiniętym, a popyt przewyższa podaż. Zaobserwowano, iż czynnikami wpływającymi na wartość nieruchomości są: lokalizacja, bonitacja, kształt działki, dojazd oraz kultura rolna. Analiza rynku wykazała, że w przypadku nieruchomości leśnych i rolnych niezabudowanych o przeznaczeniu do użytkowania rolniczego powierzchnia działki nie ma wpływu na jej cenę jednostkową. Cena 1 hektara prawa własności nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, na badanym rynku wahała się w granicach od ok. 41 786 zł do ok. 90 909 zł. Najwyższe ceny osiągają grunty położone w pobliżu zabudowań zagrodowych, o bardzo dobrej bonitacji i kulturze rolnej, o korzystnym kształcie i z bardzo dobrym dojazdem.

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

Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono w tabeli.

Tabela 2

Gmina	Miejscowość	Data transakcji	Cena netto [PLN]	Cena 1 ha netto [PLN]	Numer aktu notarialnego	Obręb geodezyjny	Pole powierzchni gruntu [ha]	Numery działek	Przeznaczenie - typ dokumentu	Przeznaczenie gruntu (funkcja dominująca)	Przeznaczenie gruntu (funkcja uzupełniająca)	Klasa bonitacyjna
Strzegowo	Wola Kanigowska	2023-08-23	248 700	43 846	3363/2023	0015	5,6721	154/1;154/2	MPZ P	Tereny leśne		V
Strzegowo	Leszczyna	2023-07-07	200 000	90 909	6837/2023	0031	2,2000	234	SUiK ZP	Tereny leśne		VI
Strzegowo	Topolewka	2023-07-19	34 000	64 151	3604/2023	0044	0,5300	112;72/1	SUiK ZP	Tereny rolnicze		V
Strzegowo	Augustowo	2023-08-01	60 000	47 244	3621/2023	0017	1,2700	315;310/1;308/1	SUiK ZP	Tereny rolnicze		IV/I V b
Strzegowo	Strzegowo	2023-05-08	145 000	41 787	1327/2023	0042	3,4700	165/4;165/5	SUiK ZP	Tereny rolnicze		IV/I V a

Strzegowo	Mączewo	2023-01-26	52 000	49 154	3	0033	1,0579	42/5	SUiK ZP	Tereny rolnicze	IV/I V b
Strzegowo	Czarnocin	2023-02-01	190 000	46 728	3	0003	4,0661	30/2	MPZ P	Tereny rolnicze	III/I II b
Ciechanów	Rydzewo	2023-10-04	30 000	53 543	023	0034	0,5603	548	MPZ P	Tereny leśne	V
Ciechanów	Rydzewo	2023-09-05	42 000	55 911	23	0034	0,7512	0;458	459;46 SUiK ZP	Tereny leśne	V

Trend czasowy

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

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym, (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, porównywania parami**, które 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności działki nr ewid. 3/8

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

- ☛ Lokalizacja ogólna
- ☛ Bonitację
- ☛ Kształt działki
- ☛ Kulturę rolną
- ☛ Dojazd

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 3

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

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{max} = 90\,909,09 \text{ zł/ha}; \quad C_{min} = 41\,786,74 \text{ zł/ha}$$

$$\Delta C = 90\,909,09 \text{ zł/ha} - 41\,786,74 \text{ zł/ha} = 49\,122,35 \text{ zł/ha}$$

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

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
------	---------------	----------------	-------------------------------------

OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie

1	Lokalizacja ogólna	30	14 736,70
2	Bonitacja	30	14 736,70
3	Kształt działki	10	4 912,23
4	Kultura rolna	20	9 824,47
5	Dojazd	10	4 912,23
Razem		100	49 122,35

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

Mapa lokalizacji nieruchomości porównawczych

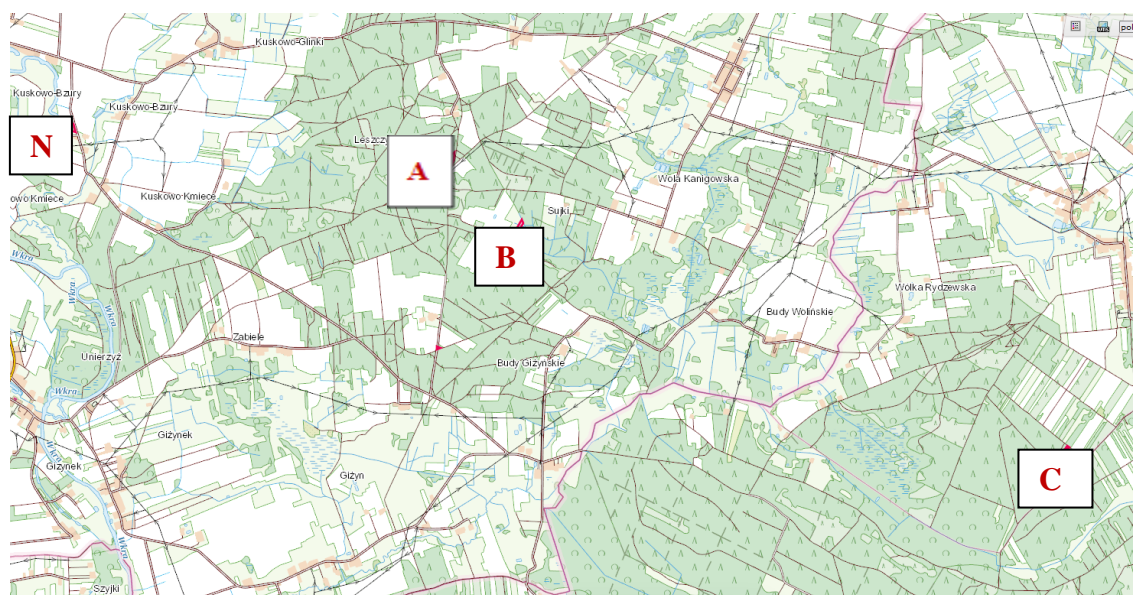


Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 ha powierzchni gruntu:

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Położenie	Leszczyna	Leszczyna	Topolewszczyzna	Rydzewo

OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie

	dz. Nr 3/8	234	112;72/1	459;460;458
Data transakcji		2023-07-07	2023-07-19	2023-09-05
Powierzchnia działki [ha]	1,0075	2,2000	0,5300	0,7512
Skorygowana cena 1 ha [zł]		90 909,09	64 150,94	55 910,54
Lokalizacja ogólna	korzystna	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna
		14 736,70 zł	14 736,70 zł	14 736,70 zł
Bonitacja	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Kształt działki	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Kultura rolna	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Dojazd	korzystna	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna
		4 912,23 zł	4 912,23 zł	4 912,23 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		19 648,94 zł	19 648,94 zł	19 648,94 zł
CENA 1 ha SKORYG. [zł]		110 558,03 zł	83 799,88 zł	75 559,48 zł
CENA ŚREDNIA 1 ha PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU		89 972,46		
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU		90 647,26		

Wartość rynkowa prawa własności dz. nr 3/8 o pow. 1,0075 ha stanowiącej grunt leśny w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu): 90 647 zł

Słownie: *dziewięćdziesiąt tysięcy sześćset czterdzieści siedem złotych*

9.2 Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej

Wartość rynkowa prawa własności dz. nr 3/8 o pow. 1,0075 ha stanowiącej grunt leśny w stanie na dzień wyceny wynosi (po zaokrągleniu):

90 647 zł

Słownie: *dziewięćdziesiąt tysięcy sześćset czterdzieści siedem złotych*

Ze względu na wycenę udziału w nieruchomości gruntowej, który wiąże się z szeregiem niedogodności w zarządzaniu, prowadzeniu gospodarki remontowej oraz możliwości

obciążania nieruchomości hipoteką, przy określaniu wartości nieruchomości, za zasadne uznano zastosowanie współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,90.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień 13.09.2024 r. wynosi:

$$W_{UN} = W_N * 1/2 * 0,90 = 90\ 647\ \text{zł} * 1/2 * 0,90 = 40\ 791,15\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 40 791 zł

Słownie: czterdzieści tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych

9.3 Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WW = WR * wa * wc$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

wc - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości

powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przedmiotowy lokal mieszkalny charakteryzuje się korzystną powierzchnią użytkową oraz występowaniem komórek lokatorskich. Przy przedstawionej charakterystyce nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie 90%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnik zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do wartości jednostkowej znajduje się w granicach zaobserwowanej ceny średniej na badanym rynku lokalnym – współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 90%.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości).

$$W_{W_{3/8}} = 90\ 647\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 73\ 424,07\ \text{zł}$$

Ze względu na wycenę udziału w nieruchomości gruntowej, który wiąże się z szeregiem niedogodności w zarządzaniu, prowadzeniu gospodarki remontowej oraz możliwości obciążania nieruchomości hipoteką, przy określaniu wartości nieruchomości, za zasadne uznano zastosowanie współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,90.

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. nr 38 w stanie na dzień 13.09.2024 r. wynosi:

$$W_{uw} = W_w * 1/2 * 0,90 = 73\ 424,07\ \text{zł} * 1/2 * 0,90 = 33\ 040,83\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 33 041 zł

Słownie: trzydzieści trzy tysiące czterdzieści jeden złotych

10. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem

W podejściu porównawczym oszacowano wartość rynkową udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 3/8 w stanie na dzień 13.09.2024 r. na poziomie **40 791 zł**. Wartość ta jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, bonitacja, kształt działki, kultura rolna oraz dojazd.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi tereny leśne i nie jest objęta planem miejscowym. Nieruchomość charakteryzuje się bardzo dobrą lokalizacją, bardzo dobrym kształtem działki oraz bardzo dobrym i dobrym dojazdem.

Wartość udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży kształtuje się na poziomie **33 041 zł**.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej przeanalizowano rynek lokalny gminy Strzegowo i gminy Ciechanów. Okres monitorowania rynku od 2023 r. do dnia wyceny.

11. Klauzule i ograniczenia

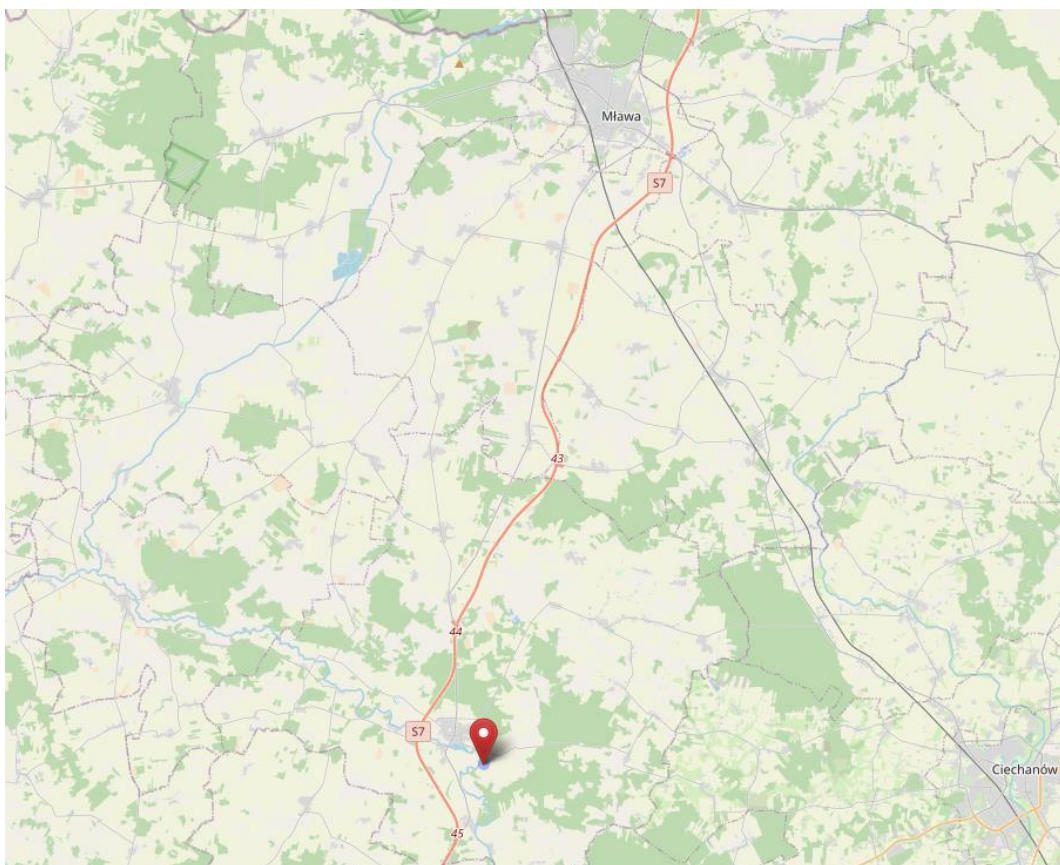
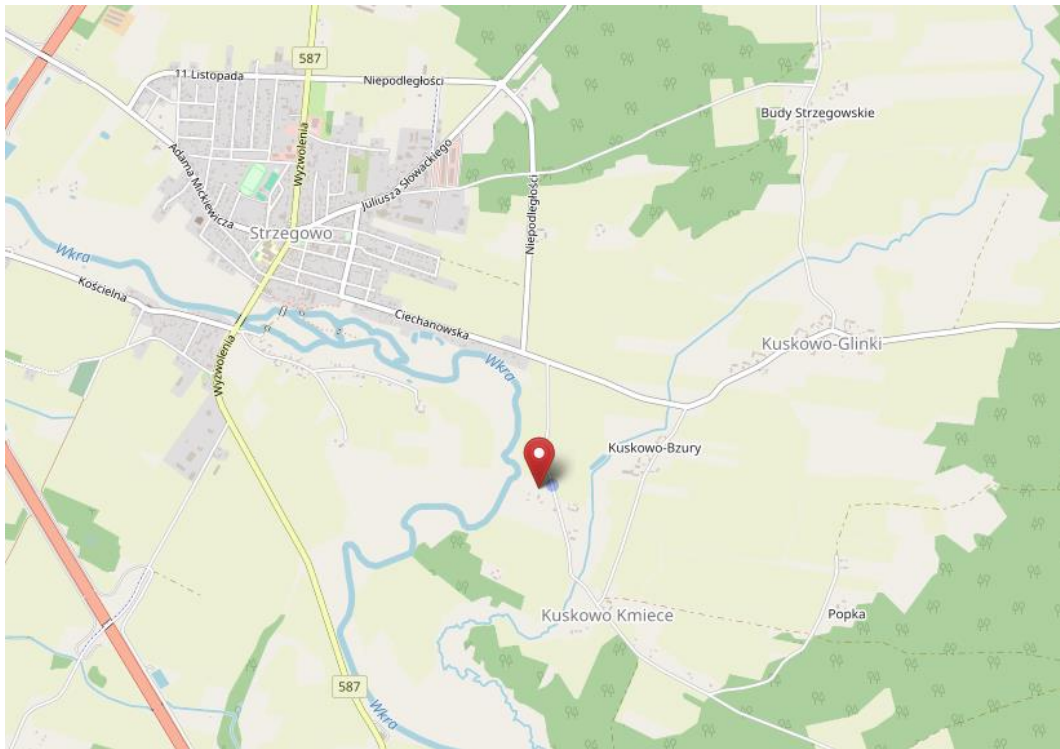
- ☞ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.
- ☞ 11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ☞ 11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☞ 11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ☞ 11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- ☞ 11.6. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat.
- ☞ 11.7. Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- ☞ 11.8. Powierzchnię użytkową budynków ustalono na podstawie dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę.
- ☞ 11.9. W związku z aktualną sytuacją polityczną związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz przewidywanym ogólnoswiatowym spowolnieniem gospodarczym istnieje duża niepewność rynkowa. Istnieje duże ryzyko ograniczenia inwestowania w nieruchomości komercyjne. Obecna sytuacja może powodować chwilową stagnację na rynku. W związku z typowymi zachowaniami konsumentów w dobie kryzysu tj. ograniczeniu w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych należy liczyć się również z bardziej ograniczoną płynnością nieruchomości. W związku z tym zalecana jest stała kontrola wartości nieruchomości.

12. Podpis autora operatu

13. Załączniki

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

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacji nieruchomości



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

Załącznik 13.1. Protokół z badania księgi wieczystej

Protokół z badania księgi wieczystej
Dla działki nr ew. 3/8 prowadzona jest księga wieczysta nr PL1M/00048026/8 przez Sąd Rejonowy w Mławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ nieruchomości: nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 3/8

Obręb ewidencyjny: 0031, Leszczyna

Położenie: województwo MAZOWIECKIE, MŁAWSKI, STRZEGOWO, LESZCZYNA

Sposób korzystania: Ls- lasy

Obszar: 1,0075

Dział I Sp - Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II - własność

Właściciele:

1. GRZEGORZ SZWEJER, STANISŁAW, ANNA

Udział: ½ WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

2. BOGUMIŁA MARIA SZWEJER, TADEUSZ, JADWIGA

Udział: ½ WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA

3. MARIUSZ GIŻYŃSKI, JÓZEF, ANNA

Udział: ½

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV- hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia): 1.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 28778,81 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT OSIEM 81/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 04/2011-10/2011R., WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI NA DZIEŃ 10.09.2014R.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Numer hipoteki (roszczenia): 2.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 7540,46 (SIEDEM TYSIĘCY PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI 46/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA ZDROWOTNE ZA OKRES 04/2011-10/2011R., WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI NA DZIEŃ 10.09.2014R.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Numer hipoteki (roszczenia): 3.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 2475,52 (DWA TYSIĄCE CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ 52/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 04/2011-10/2011R., WRAZ Z ODSETKAMI LICZONYMI NA DZIEŃ 10.09.2014R.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Numer hipoteki (roszczenia): 4.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 2375,60 (DWA TYSIĄCE TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ 60/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH ZA OKRES 04/2011-10/2011R.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Numer hipoteki (roszczenia): 5.

Rodzaj hipoteki (roszczenia): HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma: 16225,68 (SZESNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA PIĘĆ 68/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU NIEUREGULOWANEGO PODATKU DOCHODOWEGO WRAZ Z ODSETKAMI, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI - OBJĘTA TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI STANOWIĄCYMI PODSTAWĘ WPISU.

Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, PRUSZKÓW, 012037838, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA.

Załącznik 13.1. Dokumentacja fotograficzna

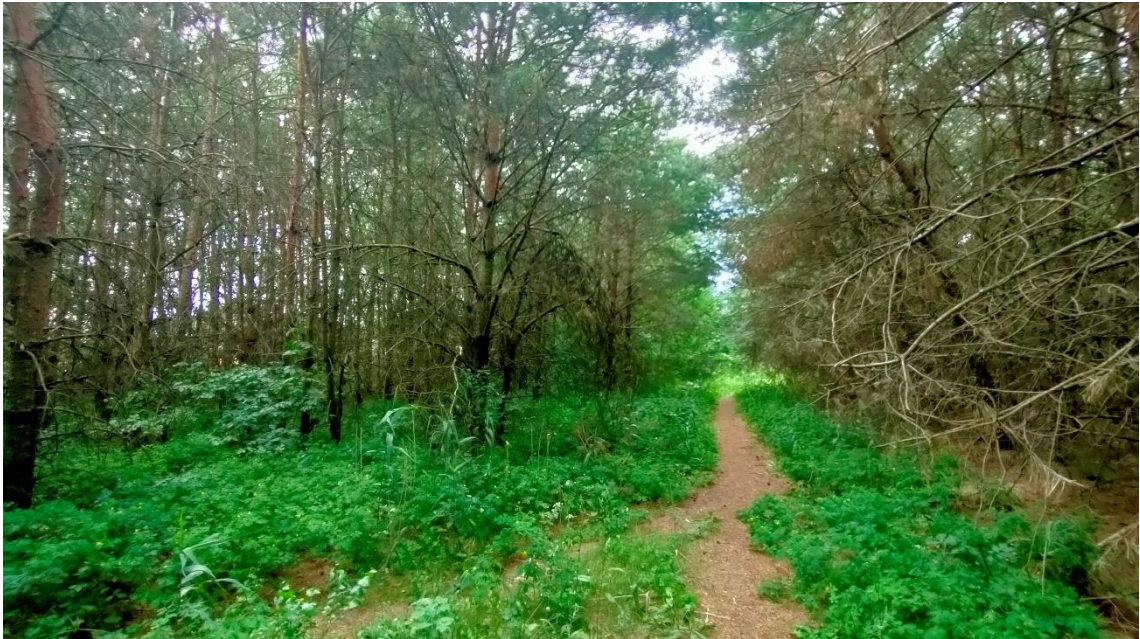












Widok otoczenia i sąsiedztwa



OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie



OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie



OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie





OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie



OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie



OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie



OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie



Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

STAROSTA MŁAWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : G.6621.5.352.2024

Lego Restrukturyzacja Sp. z o.o.
Wpłynęło do sekretariatu

Województwo : mazowieckie 20 CZE. 2024

Powiat : mławski Dnia

Jednostka ewidencyjna : 141305_2 STRZEGOWO

Obręb : 0031 LESZCZYNA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024-06-13

Jednostka rejestrowa : G.50

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARIUSZ GIŻYŃSKI Rodzice: JÓZEF, ANNA HALLERA 27; 05-820 PIASTÓW;	Własność	1/2
2	(małżeństwo) GRZEGORZ SZWEJER Rodzice: STANISŁAW, ANNA 96-300 ŻYRARDÓW UL. GEN. SOSABOWSKIEGO 32 A WOJ. MAZOWIECKIE; BOGUMIŁA MARIA SZWEJER Rodzice: TADEUSZ, JADWIGA GEN. SOSABOWSKIEGO 32A; 96-300 ŻYRARDÓW;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
3/8		lasy grunty orne	LsV RV	0.8474 0.1601	1.0075	AN1677/00 22. 05.00 PL1M/00048026/8
Id działki: 141305_2.0031.3/8						

Razem powierzchnia działek :

1.0075 ha

Słownie : jeden ha, siedemdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024-06-13

Sporządził : Marlena Sowińska

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystejz up. STAROSTY
Anna Kozłowska2024-06-13
Główny Specjalista
Działu Ewidencji Gruntów i Budynków
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
.....
.....

URZĄD GMINY
06-445 w Strzegowie
ul. Plac Wolności 32
NIP 569-15-50-093
REGON 000538975, NIP 569-15-50-093

Strzegowo dnia 04.09.2024 r.

Legre Restrukturyzacja Sp. z o.o.
Wpłynęło do sekretariatu

Dnia 09 WRZ. 2024

Zaświadczenie


Urząd Gminy w Strzegowie zaświadcza, że działka gruntu nr 3/8, położona w obrębie Leszczyna, nie jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego gminy Strzegowo.

Jednocześnie zaświadcza się, że w/w działka nie znajduje się w obszarze rewitalizacji.

Niniejsze zaświadczenie wydano na wniosek Pana Szymona Mojzesowicz, Legre Restrukturyzacja Sp. z o.o., Al. Reymonta 12A, 01-842 Warszawa, celem przedłożenia stosownym władzom.

Oplatę skarbową
w wysokości 13,00
pobrano dnia 26.08.2024
na kwit Nr 2024ew



Z up  WÓJTA
Krzysztof Adamezyk
ZASTĘPCA WOJTY

Załącznik 13.5. Polisa OC

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**
NR 1028404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2024 r. do 19.02.2025 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM	PESEL: 76051814309 Telefon: 606785524
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: 134,10 PLN Kwota w PLN Jednorazowo Termin płatności 134,10 22.02.2024	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
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. 865). 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.	
9	Postanowienia dodatkowe lub odmiennie Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamacje, skargi lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiście albo wysłana przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Podlipu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpoznanie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która zgłosiła reklamację, skargę lub zażalenie informacje, w które: 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 zgłosiła: 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. Osoba fizyczna, która zgłosiła reklamację przysługującą prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niespełnienia 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 rozwyższenia sporów. 10. Podmiotem sprawionym 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 ujemierzonemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.
Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa 1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązuje się do doręczenia Ubezpieczonemu OWU, która ma zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązuje się przedstawić dowód wykonania tej powinności www.rf.gov.pl. 2. Z zachowaniem pozostałych, niemierzonych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postępowają, 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.		

1028404026/pc:10000539260868/BE20 PIN: 5279

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-69, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rando Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPCZA/23G11_01/20240208.1482/prodppu04-305509058.3/FILE/pc:10000539260868

1/2



OPERAT SZACUNKOWY

Leszczyna, dz. nr 3/8, gmina Strzegowo, pow. mławski, woj. mazowieckie

Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Dodatkowych informacji udzieli:
Majda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bemowo@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 08.02.2024 r.

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


Pieczęć i podpis ubezpieczającego


ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wiesław Majda

01-493 Warszawa, ul. Szachowskiego 2A
tel. 22 861 61 60, kom. 509719469
REGON 14877340, NIP 522 015 40 81

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)

1028404026/pc:10000539260868/BE20 PIN: 5279

 **801 102 102** pzu.pl

2/2

