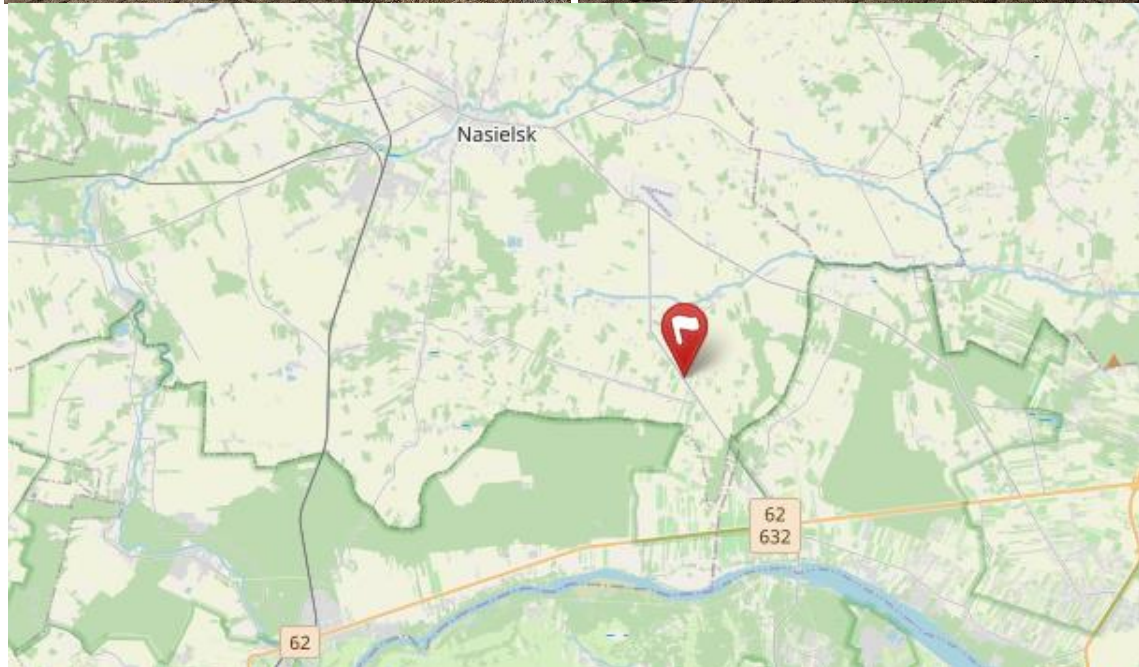


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej **dz. ew. nr 301** położonej w miejscowości **Nuna**, gm. Nasielsk, pow. nowodworski, woj. mazowieckie

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **OS1U/00037691/4** przez Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Autor operatu:

Beata Jarząbek, upr. nr 3725

Warszawa, 20 marca 2026 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZCUNKOWEGO

| Adres nieruchomości  |   |  |                        |
|--|---|--|------------------------|
| Województwo<br>mazowieckie   | Powiat<br>nowodworski   | Gmina<br>Nasielsk  | Miejscowość:<br>Nuna   |
| <b>Krótki opis lokalizacji</b>   | <i>Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w południowo-wschodniej części gminy Nasielsk, obręb Nuna, w odległości ok. 8,5 km od miejscowości gminnej (ustalono na podstawie położenia Urzędu Gminy Nasielsk). W odległości ok. 44 km od centrum Warszawy (Plac Defilad). Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Teren położony jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 632, łącząca Płońsk z Markami. W odległości 4,5 km na południe przebiega droga krajowa nr 62, która łączy województwa Kujawsko-pomorskie, mazowieckie i podlaskie. Drogi te wraz z systemem dróg lokalnych zapewniają dogodne połączenia z sąsiednimi miejscowościami.</i> |  |                        |
| <b>Opis nieruchomości</b>  | Rodzaj nieruchomości  | Nieruchomość gruntowa niezabudowana  |                        |
|  | Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]:   | <b>16500</b>   | Nr działki: <b>301</b> |
|  | Obręb ewidencyjny: 0042 Nuna  |  |                        |
| <b>Oznaczenie nieruchomości</b>  | Forma władania  | Prawo własności  |                        |
|  | Nr KW   | OS1U/00037691/4  |                        |
|  | Dostęp do drogi   | Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 632. |                        |
| <b>Wartość nieruchomości</b>   | Wartość rynkowa udział 3/8 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny  | <b>290 000 zł</b>  |                        |
|  | Wartość udziału 3/8 przy wymuszonej sprzedaży   | <b>235 000 zł</b>  |                        |
| <b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>                | 6 – 8 miesięcy  |  |                        |
| <b>Dane dot. Operatu:</b>  | Cel wyceny: <b>dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym</b><br>Metoda wyceny: <b>podejście porównawcze, metoda porównywania parami</b>  |  |                        |
| <b>Data sporządzenia operatu:</b>                                      | 20.03.2026 r.   |  |                        |
| <b>Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka</b> |   |  |                        |

---

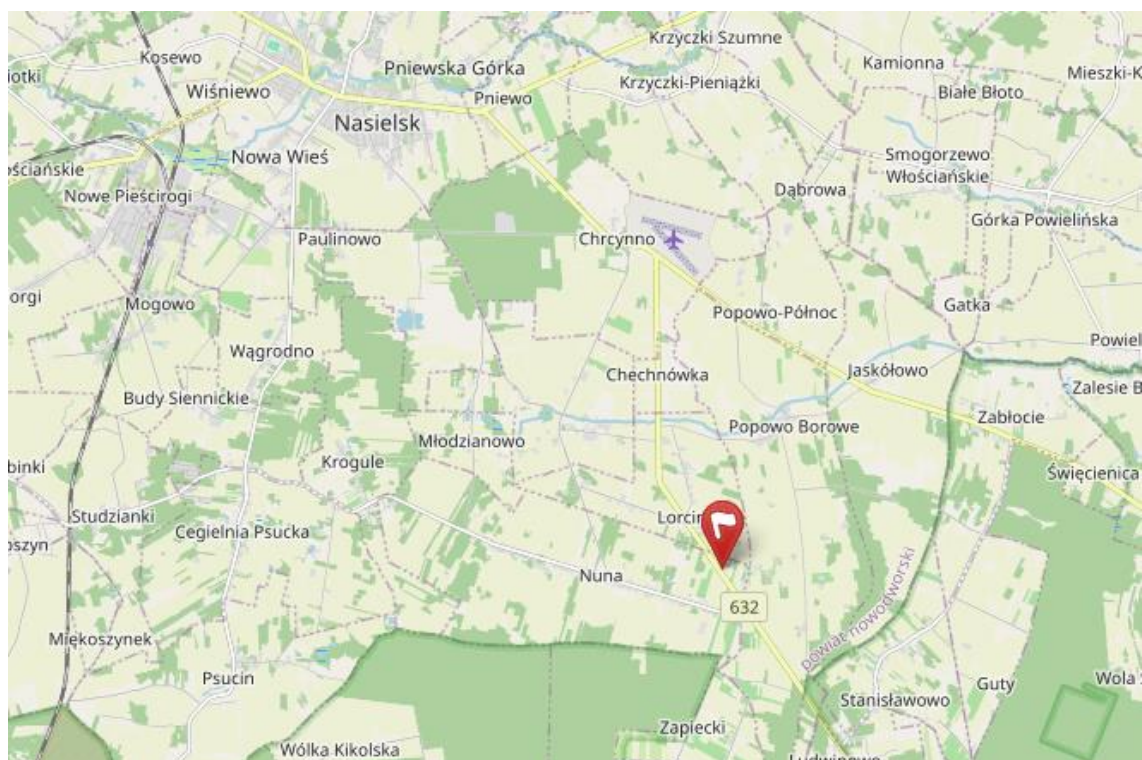
# SPIS TREŚCI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1. Przedmiot wyceny.....  | 4         |
| 1.2. Zakres wyceny.....   | 4         |
| <b>2. CEL WYCENY.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1. Podstawa formalna.....   | 5         |
| 3.2. Podstawy materialnoprawne.....   | 5         |
| 3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....  | 5         |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych.....  | 6         |
| <b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>   | <b>6</b>  |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....   | 6         |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.....  | 9         |
| <b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....</b>  | <b>12</b> |
| <b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE,<br/>    METODA I TECHNIKA WYCENY .....</b> | <b>13</b> |
| <b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....</b>                                    | <b>14</b> |
| <b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>   | <b>21</b> |
| <b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>   | <b>22</b> |

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 301 o powierzchni gruntu 1,65 ha. Nieruchomość położona jest w miejscowości Nuna, w gminie Nasielsk, w powiecie nowodworskim, w wojewódzkie mazowieckim. Działka stanowi grunt niezabudowany.



Źródło: <https://www.openstreetmap>

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OS1U/00037691/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności gruntu stanowiącego dz. ew. nr 301 w stanie na dzień wyceny.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 301 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

### 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

#### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Pana Szymona Mojzesowicza – syndyka masy upadłości Anny Szkodzińskiej**.

#### 3.2. Podstawy materialnoprawne

- ☉ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080)
- ☉ 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r., poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24)
- ☉ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172, 1508)
- ☉ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341, 1669, 1792, 1793, z 2026 r. poz. 119)
- ☉ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172).

#### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ☉ „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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 Źróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002
  - ☉ Materiały ze szkoleń specjalistycznych
  - ☉ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
  - ☉ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

---

- ☉ Księga wieczysta nr OS1U/00037691/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- ☉ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 03.03.2026 r.
- ☉ Wypis z rejestru gruntów z dnia 16.05.2025 r.
- ☉ Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 16.05.2025 r.
- ☉ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ☉ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- ☉ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym i równoległym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- ☉ Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## 4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

---

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 20.03.2026 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 20.03.2026 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | - 20.03.2026 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości             | - 03.03.2026 r. |

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

---

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

---

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

**księga wieczysta nr OS1U/00037691/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Tabela 1

| księga wieczysta nr OS1U/00037691/4   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Typ księgi</b>   | <b>Nieruchomość gruntowa</b>  |   |
| <b>Dział I-O - „Oznaczenie nieruchomości”</b>   |   |   |
| <b>Położenie</b>  | NASIELSK, NUNA  |   |
| <b>Działka ewidencyjna</b>  |   |   |
| Działka   | 300   |   |
| Sposób korzystania  | nie zabudowana nieruchomość   |   |
| Przyłączenie  | /00005599/ ; 1,6500 ha  |   |
| Obszar całej nieruchomości  | <b>1,6500 ha</b>  |   |
| <b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>   |   |   |
| Brak wpisów   |   |   |
| <b>Dział II - „Własność”</b>  |   |   |
| Lp.   | Numer i nazwa pola  | Treść pola  |
| 1.  | 1 A. Numer wzmianki   | DZ. KW. / OS1U / 3472 / 25 / 1  |
|   | 1 B. Opis wzmianki  | WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI   |
|   | 2. Chwila zamieszczenia   | 2025-05-26-13.30.01.578569  |
|   | 3. Chwila wykreślenia   | ---   |
|   | 4. Omówienie wykreślenia wzmianki   | ---   |
| Właściciele   |   |   |
| Wielkość udziału  | 1/2   |   |
| Osoba fizyczna  | Witold Idziak   |   |
| Wielkość udziału  | 1/4   |   |
| Osoba fizyczna  | Mirosława Idziak  |   |
| Wielkość udziału  | <b>1/8</b>  |   |
| Osoba fizyczna  | <b>Anna Maria Szkodzińska</b>   |   |
| Wielkość udziału  | 1/8   |   |
| Osoba fizyczna  | Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński   |   |
| <b>Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>   |   |   |
| 1.  | 1 A. Numer wzmianki   | DZ. KW. / OS1U / 3472 / 25 / 2  |
|   | 1 B. Opis wzmianki  | WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI   |
|   | 2. Chwila zamieszczenia   | 2025-05-26-13.30.18.998198  |
|   | 3. Chwila wykreślenia   | ---   |
|   | 4. Omówienie wykreślenia wzmianki   | ---   |
| Numer wpisu   | 2   |   |
| Rodzaj wpisu  | OSTRZEŻENIE   |   |
| Treść wpisu   | WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DO UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA WITOLDA IDZIAKA WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO NA WNIOSEK WIERZYCIELA: BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE -W SPRAWIE KM 1860/17. |   |
| Osoba fizyczna  | BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE  |   |
| <b>Dział IV - „Hipoteka”</b>  |   |   |
| Numer hipoteki (roszczenia)   | <b>4</b>  |   |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)  | <b>HIPOTEKA UMOWNA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta  | <b>700000,00 (SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ</b>   |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)       | Lp. 1.  | 1 WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, OBEJMUJĄCA KAPITAŁ, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE I KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO., UMOWA NR 23/GO/12/J O KREDYT OBROTOWY Z DNIA 21.05.2012 R. |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>  |   |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1.  | <b>BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE, LEGIONOWO, 00050854300000</b>  |

|   |        |   |   |
|---|--------|---|---|
| Numer hipoteki (roszczenia)   |        | <b>5</b>  |   |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)  |        | <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta  |        | <b>3504881,82</b> (TRZY MILIONY PIĘCSET CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 82/100) <b>ZŁ</b> |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)       | Lp. 1. | 1   | NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY PROCESU, POWIĘKSZONE O 50% NALEŻNEJ KWOTY ZGODNIE Z TREŚCIĄ ART. 110.1. USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI SYGN.AKT I NC 96/15 Z DNIA 16.06.2015 R. |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>  |        |   |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | <b>CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , WARSZAWA, 140950351                   |   |
| Numer hipoteki (roszczenia)   |        | <b>6</b>  |   |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)  |        | <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta  |        | <b>230199,56</b> (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 56/100) <b>ZŁ</b>        |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)       | Lp. 1. | 1   | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM (TYTUŁ WYKONAWCZY NR IV) Z DNIA 19 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT X GNC 530/15, WYDANY PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY  |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>  |        |   |   |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)  | Lp. 1. | <b>JERZY WĄSIEWICZ</b> , 68100603534  |   |

**🔍 wypis z rejestru gruntów z dnia 16.05.2025 r.**

Województwo: mazowieckie

Powiat: nowodworski

Jednostka ewidencyjna: 141404\_5 Nasielsk

Obręb ewidencyjny: 0042 Nuna

Jednostka rejestrowa gruntów: G.173

Własność: 2/8 - Mirosława Idziak,

3/8 - Tomasz Krzysztof Idziak- Szkodziński

3/8 - Anna Maria Szkodzińska

Tabela 2

| Numer działki                 | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac. | Pow. użytku [ha] | Pow. działki [ha] | Nr KW lub inny dokument własności |
|-------------------------------|-------------------|-------------|---|------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 301                           |                   | grunty orne | RIVb                                      | 0,33             | 1,65              | OS1U/00037691/4                   |
|                               |                   | grunty orne | RV  | 1,20             |                   |                                   |
|                               |                   | grunty orne | RVI                                       | 0,12             |                   |                                   |
| Id działki: 141404_5.0042.301 |                   |             |   |                  |                   |                                   |

Razem powierzchnia działek :

1,65 ha

Słownie : jeden ha. sześćdziesiąt pięć ar.

### Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 632.

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

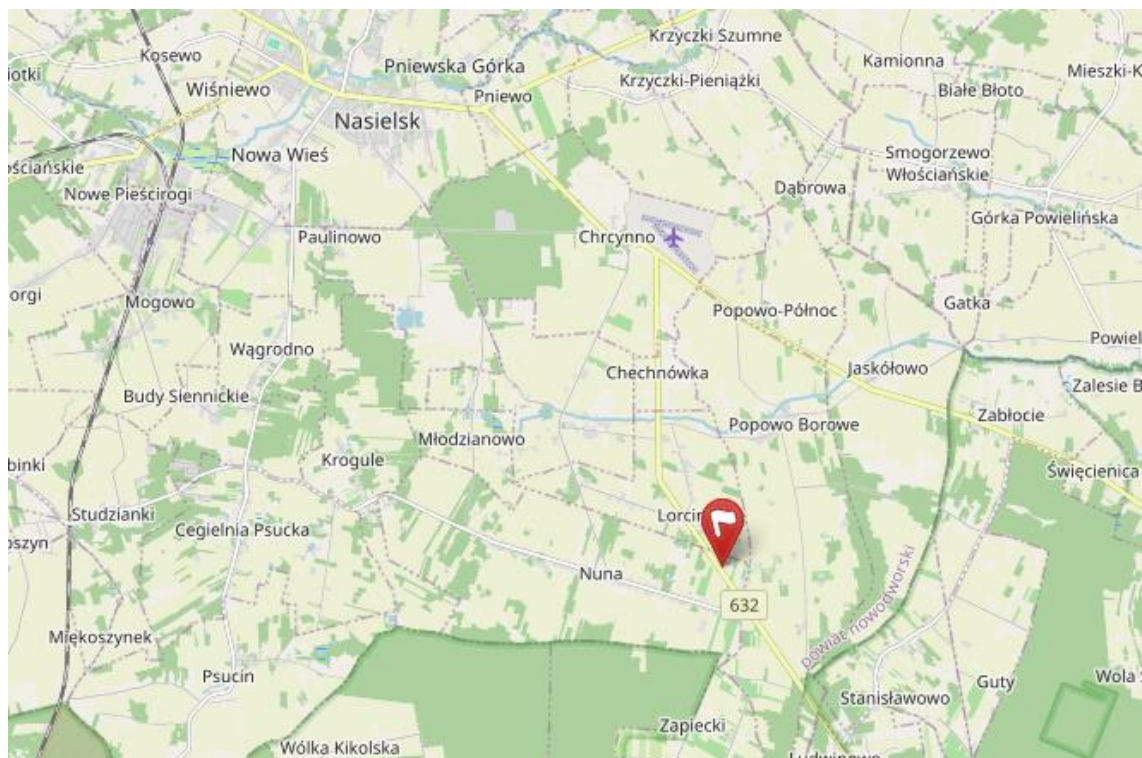
### Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w południowo- wschodniej części gminy Nasielsk, obręb Nuna, w odległości ok. 8,5 km od miejscowości gminnej (ustalono na podstawie położenia Urzędu Gminy Nasielsk). W odległości ok. 44 km od centrum Warszawy (Plac Defilad). Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Teren położony jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 632, łącząca Płońsk z Markami. W odległości 4,5 km na południe przebiega droga krajowa nr 62, która łączy województwa Kujawsko- pomorskie, mazowieckie i podlaskie. Drogi te wraz z systemem dróg lokalnych zapewniają dogodne połączenia z sąsiednimi miejscowościami.

Większe skupisko punktów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej, placówek oświaty znajduje się w miejscowości gminnej Nasielsk. W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny niezabudowane , rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ zagrodowa oraz zabudowa usługowa. W najbliższym otoczeniu nieruchomości nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć negatywy wpływ na wartość nieruchomości. Teren słabo zurbanizowany.

Lokalizację ogólną nieruchomości na tle dostępności do głównych dróg dojazdowych oraz otoczenie i sąsiedztwo oraz odległość od stolicy określono jako średnio korzystną (na tle nieruchomości porównawczych). Dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się przez drogę wojewódzką.

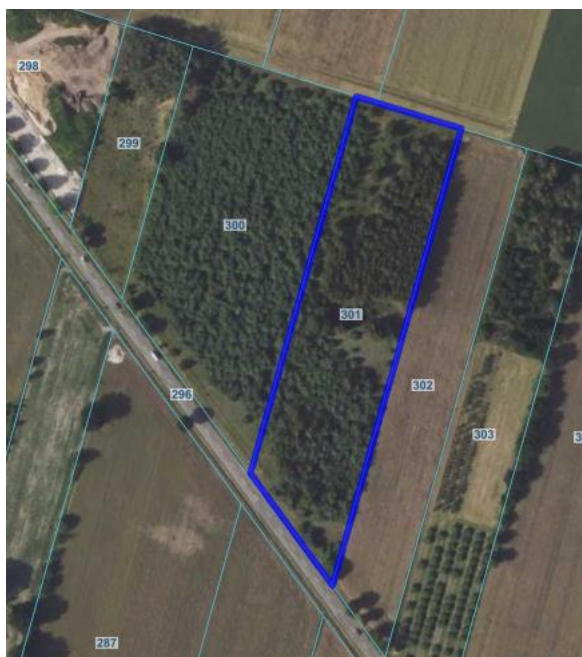
## Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://www.openstreetmap>

## Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 301 o powierzchni gruntu 16500 m<sup>2</sup>. Nieruchomość o kształcie trapezu, teren płaski, ogrodzony płotem. Działka stanowi grunt niezabudowany. Działka nieuzbrojona.



Źródło: <https://nasielsk.e-mapa.net/>

## 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 miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W stanie na dzień wyceny nieruchomość położona jest częściowo na obszarze objętym ustaleniami zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nasielsk dotyczącej działek położonych we wsi Nuna, uchwalonego Uchwałą nr **XXXV/259/02** Rady Gminy Nasielsk z dnia 26 czerwca 2002 r. Zgodnie z w/w Planem przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **2P/02 – Teren przetwórstwa płodów rolnych**.

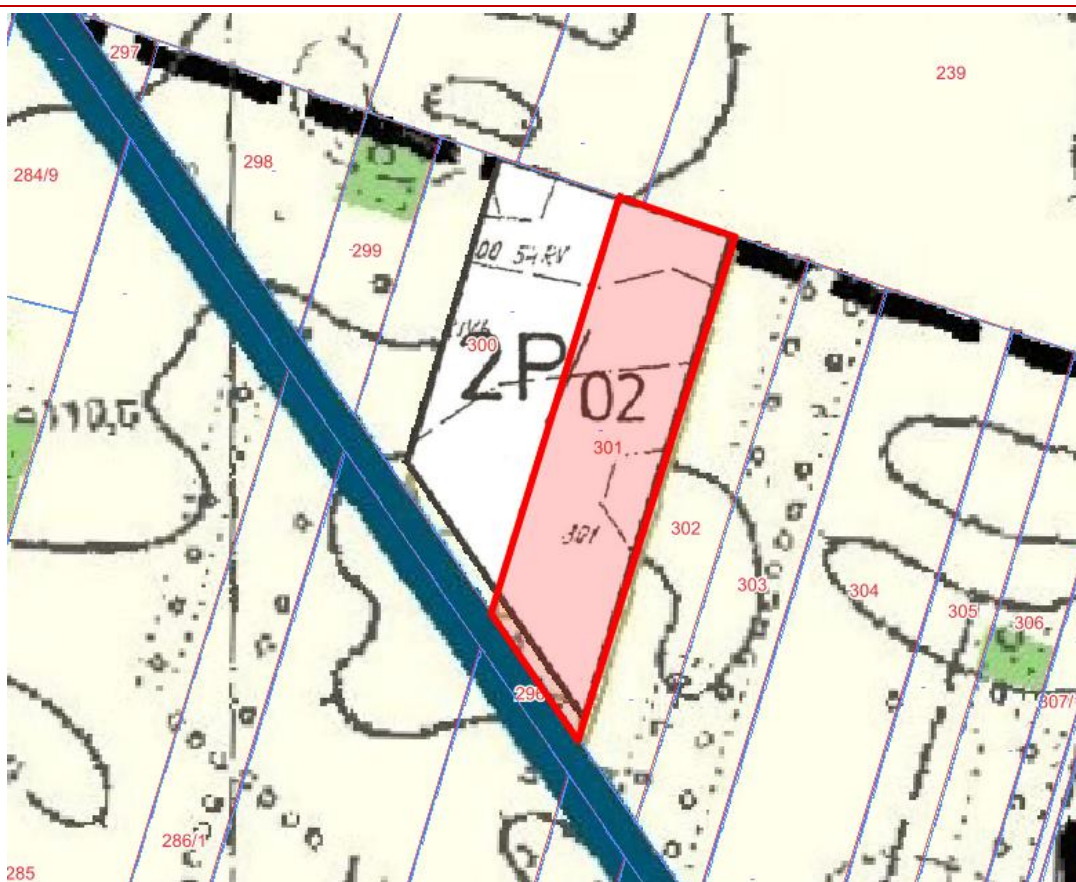
**Teren położony we wsi Nuna, w skład którego wchodzi działki o numerach ewidencyjnych 300 i 301 i łącznej powierzchni 3,17 ha, przeznaczony w obowiązującym Planie pod uprawy polowe, w wyniku zmiany Planu otrzymuje symbol 2P/02 i funkcję:**

- funkcja podstawowa - przetwórstwo płodów rolnych.

**Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- Planowana inwestycja - zakład rozbioru półtuszy (bez uboju) z zapleczem chłodniczym. Dopuszcza się inny profil działalności gospodarczej pod warunkiem iż nie spowoduje ona pogorszenia stanu środowiska.
- Ewentualna uciążliwość zakładu nie może wykraczać poza granice terenu przewidzianego do zainwestowania.
- Dla drogi wojewódzkiej nr 621 (do której przylega teren) należy zabezpieczyć pas drogowy szerokości 25 m. Planowana linia rozgraniczająca pasa drogowego oraz linia ogrodzenia działki przebiegać będzie w odległości 12,5 m od osi istniejącej jezdni.
- Dla włączenia do ruchu na drodze wojewódzkiej należy wykorzystać istniejący zjazd na działkę nr 301.
- Dla obsługi planowanego obiektu należy wykonać niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach lokalizacji, z zabezpieczeniem wjazdu i wyjazdu pojazdów przodem. Wyklucza się parkowanie w pasie drogowym.

Niewielki fragment południowo- zachodniej części objęty jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk zatwierdzonego Uchwałą nr LIII/394/10 z dnia 10 listopada 2010 r. Ta część położona jest na **terenach rolnych**.



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

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- 📍 Obszar – gmina Nasielsk, gminy sąsiednie
- 📍 Rodzaj rynku – analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych
- 📍 Okres analizy cen transakcyjnych: od 2024 r. do dnia wyceny.

**Gmina Nasielsk** jest gminą miejsko-wiejską położoną w województwie mazowieckim, w powiecie nowodworskim. Siedzibą gminy jest miasto Nasielsk. Według informacji prezentowanych przez gminę, Nasielsk leży niespełna 50 km na północ od Warszawy, co wzmacnia jego powiązania funkcjonalne ze stolicą i obszarem metropolitalnym.

Gmina ma charakter mieszany: miejsko-rolniczy, z wyraźnym udziałem terenów wiejskich i funkcji rolniczej, przy jednoczesnym znaczeniu miasta Nasielsk jako lokalnego ośrodka usług administracyjnych, handlowych i społecznych dla otaczających miejscowości. W strukturze administracyjnej gminy wskazywane są liczne sołectwa i miejscowości, co potwierdza jej rozproszony, w dużej mierze wiejski charakter osadniczy.

Jednym z istotnych atutów gminy jest dostępność komunikacyjna. Oficjalna strona gminy podkreśla obecność stacji kolejowej PKP, połączeń autobusowych oraz dogodny dojazd zarówno do Warszawy, jak i do lotniska Warszawa-Modlin. Z punktu widzenia atrakcyjności osiedleńczej i lokalnego rynku nieruchomości oznacza to relatywnie dobre warunki codziennych dojazdów do pracy i usług ponadlokalnych.

Nasielsk ma również utrwalone znaczenie historyczne. Miasto posiada prawa miejskie od 1386 r., co wpływa na jego historyczny układ urbanistyczny i lokalną tożsamość. W praktyce przekłada się to na ukształtowanie centrum miejskiego oraz funkcji publicznych skupionych w mieście Nasielsk.

W ujęciu przestrzennym i gospodarczym gmina może być oceniana jako obszar o umiarkowanie korzystnych warunkach rozwoju, szczególnie dla funkcji mieszkaniowej, usług lokalnych oraz działalności związanej z rolnictwem i obsługą zaplecza wiejskiego. Jej położenie w obrębie Mazowsza, przy relatywnie dobrym skomunikowaniu z Warszawą, sprzyja stopniowemu wzrostowi znaczenia funkcji rezydencjalnej, choć nadal dominują cechy typowe dla gminy o dużym udziale terenów wiejskich.

### LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę powierzchni gruntu jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem komunikacyjnym. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Sąsiedztwo terenów niezagospodarowanych lub zabudowanych budynkami w złym stanie technicznym, sprawia, że obszar nie jest już tak atrakcyjny, co bezpośrednio skutkuje niższym poziomem cen. Nieruchomości zlokalizowane w estetycznie zagospodarowanym otoczeniu, wśród zieleni, cieszyły się największą popularnością wśród potencjalnych nabywców. Najbardziej poszukiwane były nieruchomości, na które dojazd odbywał się drogą utwardzoną, najchętniej o nawierzchni asfaltowej, a także te w pełni uzbrojone w media.

W wyniku analizy transakcji gruntami niezabudowanymi z terenu gminy Nasielsk, nie odnotowano transakcji podobnych, do przedmiotu wyceny. Większość transakcji dotyczyła terenów typowo rolnych lub pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W związku z powyższym zdecydowano się na rozszerzenie obszaru analizy o gminy sąsiednie.

Poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, sąsiedztwa i otoczenia, możliwości inwestycyjnych, przeznaczenia w mpzp oraz wielkości działki. Zaobserwowano, że w okresie od 2024 r. do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 42 do ok. 87 zł/m<sup>2</sup> powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Do procesu wyceny przyjęto transakcje gruntami, których uwarunkowania planistyczne podobne są do przedmiotowej nieruchomości.

Tabela 2

| Data transakcji | Miejscowość | Powierzchnia działki [m2] | Nr działki          | Cena transakcyjna | Cena 1 m2 gruntu |
|-----------------|-------------|---------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| 24.02.2026      | Skrzeszew   | 9 413                     | 662/4, 662/5, 662/6 | 674 000,00 zł     | 71,60 zł         |
| 09.07.2024      | Bolesławowo | 10 747                    | 5/3                 | 485 000,00 zł     | 45,13 zł         |
| 16.05.2024      | Chrcynno    | 4 400                     | 93                  | 185 000,00 zł     | 42,05 zł         |

|            |              |       |                      |               |          |
|------------|--------------|-------|----------------------|---------------|----------|
| 29.07.2024 | Krubin       | 3 795 | 756/5                | 251 798,00 zł | 66,35 zł |
| 25.04.2024 | Łajski       | 6 908 | 103/17, 103/8, 103/9 | 600 000,00 zł | 86,86 zł |
| 29.07.2024 | Stanisławowo | 4 913 | 185/2, 186/4         | 350 000,00 zł | 71,24 zł |

## 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego 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.

Przedmiot wyceny to działka gruntu. Ustalono, że optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

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).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parametrów** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

---

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- ☞ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ☞ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ☞ ekonomiczne – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- ☞ W podejściu porównawczym stosuje się metody:
  - ☞ metodę porównywania parami,
  - ☞ metodę korygowania ceny średniej,
  - ☞ metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ☞ Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- ☞ Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- ☞ Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.

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

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

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

### 9.1. Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

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 na rynku lokalnym. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu:

- ☞ Lokalizacja ogólna
- ☞ Możliwości inwestycyjne
- ☞ Przeznaczenie nieruchomości
- ☞ Wielkość działki.

## Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 3

| L.p. | Cecha rynkowa               | Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych |   |
|------|-----------------------------|--|---|
| 1.   | Lokalizacja ogólna          | Korzystna  | Kryterium stanowi lokalizacja na tle miejscowości oraz odległość od głównych ulic, dostępność infrastruktury handlowo – usługowej, odległość od Warszawy, najbliższe otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, stan i charakter zabudowy, odległość od terenów zielonych oraz ewentualnie występujące uciążliwości. |
|      |                             | Średnio korzystna  |   |
| 2.   | Możliwości inwestycyjne     | Korzystne  | Działka o regularnym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu. Brak czynników utrudniających zagospodarowanie (np. działka porośnięta krzewami lub drzewami).  |
|      |                             | Średnio korzystne  | Działka o średnich możliwościach zagospodarowania terenu, działka nieuporządkowana, która wymaga nakładów na zagospodarowanie, w dużym stopniu zadrzewiona, zakrzewiona lub o mniej regularnym lub wydłużonym kształcie.  |
|      |                             | Niekorzystne   | Działka o słabych możliwościach zagospodarowania terenu, działka o znacznych utrudnieniach, nieregularnym kształcie.  |
| 3.   | Przeznaczenie nieruchomości | Korzystne  | Przeznaczenie usługowe  |
|      |                             | Średnio korzystne  | Przeznaczenie pod produkcję lub mieszana forma przeznaczenia np. usługi, budownictwo mieszkaniowe, rolne.   |
|      |                             | Niekorzystne   | Brak planu miejscowego.   |
| 4.   | Wielkość działki            | Korzystna  | Do 4000 m <sup>2</sup> włącznie   |
|      |                             | Średnio korzystna  | Od 4000 m <sup>2</sup> do 8000 m <sup>2</sup>   |
|      |                             | Niekorzystna   | Powyżej 800 m <sup>2</sup>  |

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:

$$C_{max} = 86,86 \text{ zł/m}^2; C_{min} = 42,05 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 86,86 \text{ zł/m}^2 - 42,05 \text{ zł/m}^2 = 44,81 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości  $W_x$  znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  a  $C_{max}$ . Określenie wag cech rynkowych pokazuje tabela nr 4.

Tabela 4

| L.p.         | CECHA RYNKOWA               | Waga cechy [%] | Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-----------------------------|----------------|-------------------------------------|
| 1            | Lokalizacja ogólna          | 30             | 13,44                               |
| 2            | Możliwości inwestycyjne     | 15             | 6,72                                |
| 3            | Przeznaczenie nieruchomości | 25             | 11,20                               |
| 4            | Powierzchnia działki        | 30             | 13,44                               |
| <b>Razem</b> |                             | <b>100</b>     | <b>44,81</b>                        |

Ze zbioru transakcji nieruchomości podobnych, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 3 najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen jednostkowych, które przedstawiono poniżej.

Tabela 5

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH       | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ |                          |                          |
|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | A                                  | B                        | C                        |
| Adres nieruchomości         | <b>Bolesławowo</b>                 | <b>Chrcynno</b>          | <b>Stanisławowo</b>      |
| Data transakcji             | 2024.07.09                         | 2024.05.16               | 2024.07.29               |
| Powierzchnia działki [m2]   | 10747                              | 4400                     | 4913                     |
| Cena 1 m2 działki           | 45,13 zł                           | 42,05 zł                 | 71,24 zł                 |
| Lokalizacja ogólna          | <b>średnio korzystna</b>           | <b>średnio korzystna</b> | <b>korzystna</b>         |
| Możliwości inwestycyjne     | <b>średnio korzystne</b>           | <b>korzystne</b>         | <b>korzystne</b>         |
| Przeznaczenie nieruchomości | <b>Średnio korzystne</b>           | <b>niekorzystne</b>      | <b>Średnio korzystne</b> |
| Powierzchnia działki        | <b>niekorzystna</b>                | <b>średnio korzystna</b> | <b>średnio korzystna</b> |

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego

Tabela 6

| RODZAJ CECH RYNKOWYCH                      | NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA   | NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ |                          |                          |
|--|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |                          | A                                  | B                        | C                        |
| Adres nieruchomości                        | <b>Nuna, dz. 301</b>     | <b>Bolesławowo</b>                 | <b>Chrcynno</b>          | <b>Stanisławowo</b>      |
| Data transakcji                            |                          | 2024.07.09                         | 2024.05.16               | 2024.07.29               |
| Powierzchnia działki [m2]                  | <b>16500</b>             | 10747                              | 4400                     | 4913                     |
| Cena 1 m2 działki                          |                          | 45,13 zł                           | 42,05 zł                 | 71,24 zł                 |
| Lokalizacja ogólna                         | <b>średnio korzystna</b> | <b>średnio korzystna</b>           | <b>średnio korzystna</b> | <b>korzystna</b>         |
|  |                          | 0,00 zł                            | 0,00 zł                  | -13,44 zł                |
| Możliwości inwestycyjne                    | <b>korzystne</b>         | <b>średnio korzystne</b>           | <b>korzystne</b>         | <b>korzystne</b>         |
|  |                          | 3,36 zł                            | 0,00 zł                  | 0,00 zł                  |
| Przeznaczenie nieruchomości                | <b>Średnio korzystne</b> | <b>Średnio korzystne</b>           | <b>niekorzystne</b>      | <b>Średnio korzystne</b> |
|  |                          | 0,00 zł                            | 5,60 zł                  | 0,00 zł                  |
| Powierzchnia działki                       | <b>niekorzystna</b>      | <b>niekorzystna</b>                | <b>średnio korzystna</b> | <b>średnio korzystna</b> |
|  |                          | 0,00 zł                            | -6,72 zł                 | -6,72 zł                 |
| SUMA POPRAWEK                              |                          | <b>3,36 zł</b>                     | <b>-1,12 zł</b>          | <b>-20,16 zł</b>         |
| CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.              |                          | 48,49 zł                           | 40,93 zł                 | 51,07 zł                 |
| <b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> gruntu</b> |                          | <b>46,83 zł</b>                    |                          |                          |

---

**Określenie wartości rynkowej udział 3/8 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny:**

$$W_N = 46,83 \text{ zł/m}^2 \times 16500 \text{ m}^2 \times 3/8 = 289\,760,63 \text{ zł}$$

**Przyjęto wartość:  $W_N = 290\,000 \text{ zł}$ .**

*Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.*

---

## 9.2. 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 dojrzalszym 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:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c$$

gdzie:

**$W_R$**  - wartość rynkowa,

**$w_a$**  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

**$w_c$**  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

**Współczynnik atrakcyjności** oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechą korzystną jest lokalizacja. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **10%**.

**Współczynnik zachęty cenowej** spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

wc = 0,90 (10% obniżenia wartości).

**Wartość wymuszonej sprzedaży udziału 3/8 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:**

$$W_{UW} = 289\,760,63 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 234\,706,11 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 235 000 zł**

*Słownie: dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych*

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 3/8 w prawie własności gruntu niezabudowanego w stanie na dzień wyceny (**290 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. W procesie wyceny uwzględniono cechy nieruchomości: lokalizacja, możliwości inwestycyjne, przeznaczenie, powierzchnię gruntu.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 3/8 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **235 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości z terenu gminy Nasielsk oraz gmin Sąsiednich, od 2024 roku do dnia wyceny.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ☞ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- ☞ 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ☞ 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- ☞ 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☞ 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.

- 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

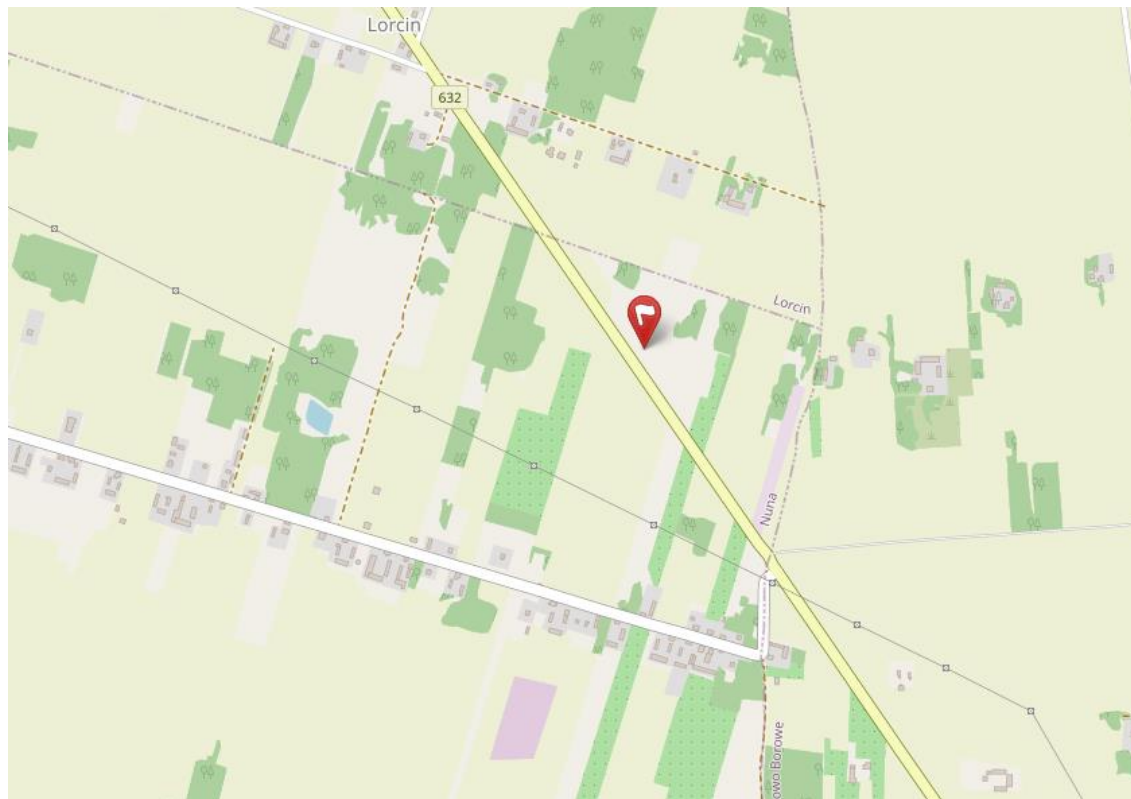
## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

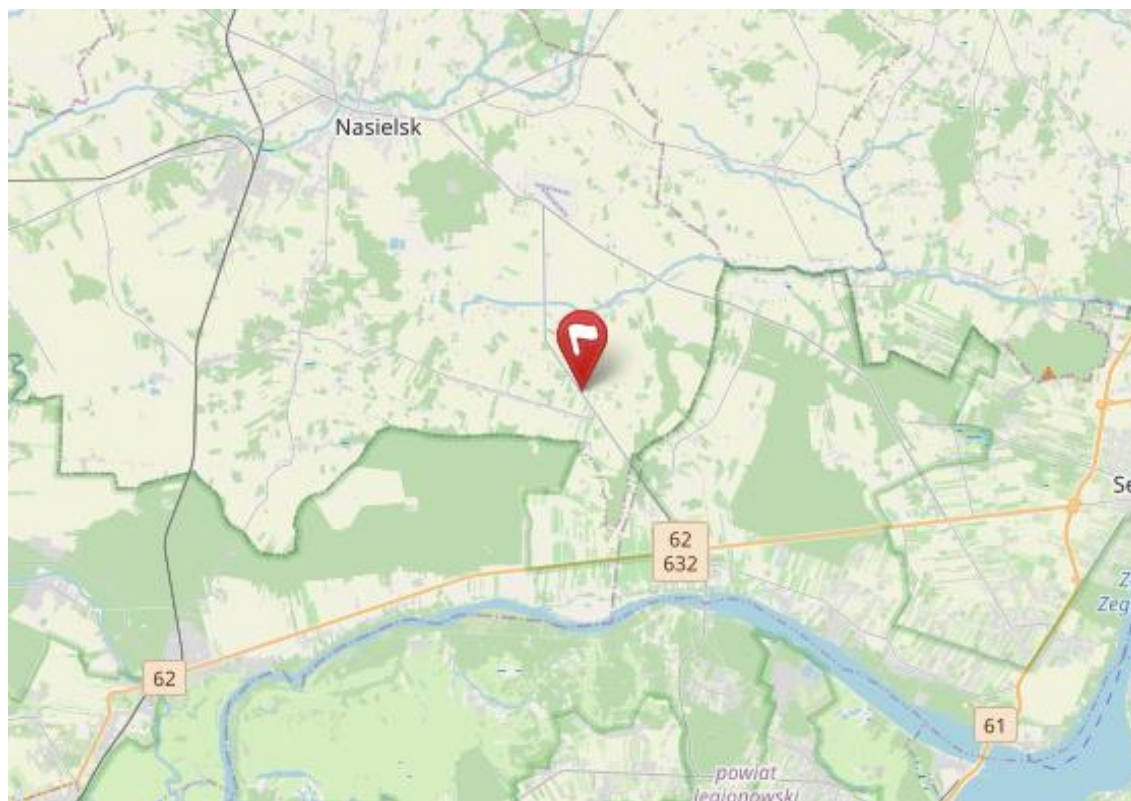
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów.
- 13.5. Polisa OC

### Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna

#### Lokalizacja szczegółowa



#### Lokalizacja ogólna



---

**Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna**

---

**Widok nieruchomości**



### Widok otoczenia



## Załącznik 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

| księga wieczysta nr OS1U/00037691/4   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Typ księgi</b>   | <b>Nieruchomość gruntowa</b>  |   |
| <b>Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”</b>   |   |   |
| <b>Położenie</b>  | NASIELSK, NUNA  |   |
| <b>Działka ewidencyjna</b>  |   |   |
| Działka   | 300   |   |
| Sposób korzystania  | nie zabudowana nieruchomość   |   |
| Przyłączenie  | /00005599/ ; 1,6500 ha  |   |
| Obszar całej nieruchomości  | <b>1,6500 ha</b>  |   |
| <b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>   |   |   |
| Brak wpisów   |   |   |
| <b>Dział II – „Własność”</b>  |   |   |
| Lp.   | Numer i nazwa pola  | Treść pola  |
| 1.  | 1 A. Numer wzmianki   | DZ. KW. / OS1U / 3472 / 25 / 1  |
|   | 1 B. Opis wzmianki  | WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI   |
|   | 2. Chwila zamieszczenia   | 2025-05-26-13.30.01.578569  |
|   | 3. Chwila wykreślenia   | ---   |
|   | 4. Omówienie wykreślenia wzmianki   | ---   |
| <b>Właściciele</b>  |   |   |
| Wielkość udziału  | 1/2   |   |
| Osoba fizyczna  | Witold Idziak   |   |
| Wielkość udziału  | 1/4   |   |
| Osoba fizyczna  | Mirosława Idziak  |   |
| Wielkość udziału  | <b>1/8</b>  |   |
| Osoba fizyczna  | <b>Anna Maria Szkodzińska</b>   |   |
| Wielkość udziału  | 1/8   |   |
| Osoba fizyczna  | Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński   |   |
| <b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>   |   |   |
| 1.  | 1 A. Numer wzmianki   | DZ. KW. / OS1U / 3472 / 25 / 2  |
|   | 1 B. Opis wzmianki  | WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI   |
|   | 2. Chwila zamieszczenia   | 2025-05-26-13.30.18.998198  |
|   | 3. Chwila wykreślenia   | ---   |
|   | 4. Omówienie wykreślenia wzmianki   | ---   |
| Numer wpisu   | 2   |   |
| Rodzaj wpisu  | OSTRZEŻENIE   |   |
| Treść wpisu   | WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DO UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA WITOLDA IDZIAKA WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO NA WNIOSEK WIERZYCIELA: BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE -W SPRAWIE KM 1860/17. |   |
| Osoba fizyczna  | BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE  |   |
| <b>Dział IV – „Hipoteka”</b>  |   |   |
| Numer hipoteki (roszczenia)   | <b>4</b>  |   |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)  | <b>HIPOTEKA UMOWNA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta  | <b>700000,00 (SIEDEMSET TYSIĘCY) ZŁ</b>   |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)       | Lp. 1.  | 1 WIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z UMOWY KREDYTU, OBEJMUJĄCA KAPITAŁ, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE I KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO., UMOWA NR 23/GO/12/J O KREDYT OBROTOWY Z DNIA 21.05.2012 R. |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>  |   |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1.  | <b>BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE, LEGIONOWO, 00050854300000</b>  |

|  |        |   |   |
|--|--------|---|---|
| Numer hipoteki (roszczenia)  |        | <b>5</b>  |   |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   |        | <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta   |        | <b>3504881,82</b> (TRZY MILIONY PIĘĆSET CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 82/100) <b>ZŁ</b> |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )       | Lp. 1. | 1   | NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI, KOSZTY PROCESU, POWIĘKSZONE O 50% NALEŻNEJ KWOTY ZGODNIE Z TREŚCIĄ ART. 110.1. USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI SYGN.AKT I NC 96/15 Z DNIA 16.06.2015 R. |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>   |        |   |   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> ) | Lp. 1. | <b>CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> , WARSZAWA, 140950351                   |   |
| Numer hipoteki (roszczenia)  |        | <b>6</b>  |   |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)   |        | <b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>  |   |
| Suma (słownie), waluta   |        | <b>230199,56</b> (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 56/100) <b>ZŁ</b>        |   |
| Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i> )       | Lp. 1. | 1   | NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM (TYTUŁ WYKONAWCZY NR IV) Z DNIA 19 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT X GNC 530/15, WYDANY PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY  |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>   |        |   |   |
| Osoba fizyczna ( <i>imię pierwsze nazwisko, PESEL</i> )  | Lp. 1. | <b>JERZY WĄSIEWICZ</b> , 68100603534  |   |

## Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

### Wypis z rejestru gruntów

**STAROSTA NOWODWORSKI**  
ul. Ignacego Paderewskiego 1B  
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki  
(3)

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.F.6621.2.617.2025

Województwo : mazowieckie

Powiat : nowodworski

Jednostka ewidencyjna : 141404\_5 Nasielsk

Obręb : 0042 Nuna

### WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 16.05.2025

Jednostka rejestrowa : G.173

| Lp | Podmiot ewidencyjny  | Charakter<br>własności / władania | Udział |
|----|--|-----------------------------------|--------|
| 1  | MŁOSŁAWA IDZIAK Rodzice:WITOLD,ANNA<br>LIPOWA 8C; DĄBROWA CHOTOMOWSKA;                               | Własność                          | 2/8    |
| 2  | TOMASZ KRZYSZTOF IDZIAK-SZKODZIŃSKI<br>Rodzice:KRZYSZTOF,DOBROŚŁAWA<br>TARGOWA 31; 05-120 LEGIONOWO; | Własność                          | 3/8    |
| 3  | ANNA MARIA SZKODZIŃSKA Rodzice:KRZYSZTOF,DOBROŚŁAWA<br>TARGOWA 31; 05-120 LEGIONOWO;                 | Własność                          | 3/8    |

| Numer działki | Położenie działki | Opis użytku | Oznaczenie<br>użytków i<br>konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha] | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|---------------|-------------------|-------------|--|------------------------|-------------------------|---|
| 301           |                   | grunty orne | RIVb   | 0,33                   | 1,65                    | OS1U/00037691/4                         |
|               |                   | grunty orne | RV   | 1,20                   |                         |   |
|               |                   | grunty orne | RVI  | 0,12                   |                         |   |

Id działki: 141404\_5.0042.301

Razem powierzchnia działek :

1,65 ha

Słownie : jeden ha. sześćdziesiąt pięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 16.05.2025

Sporządził : Justyna Bęberek

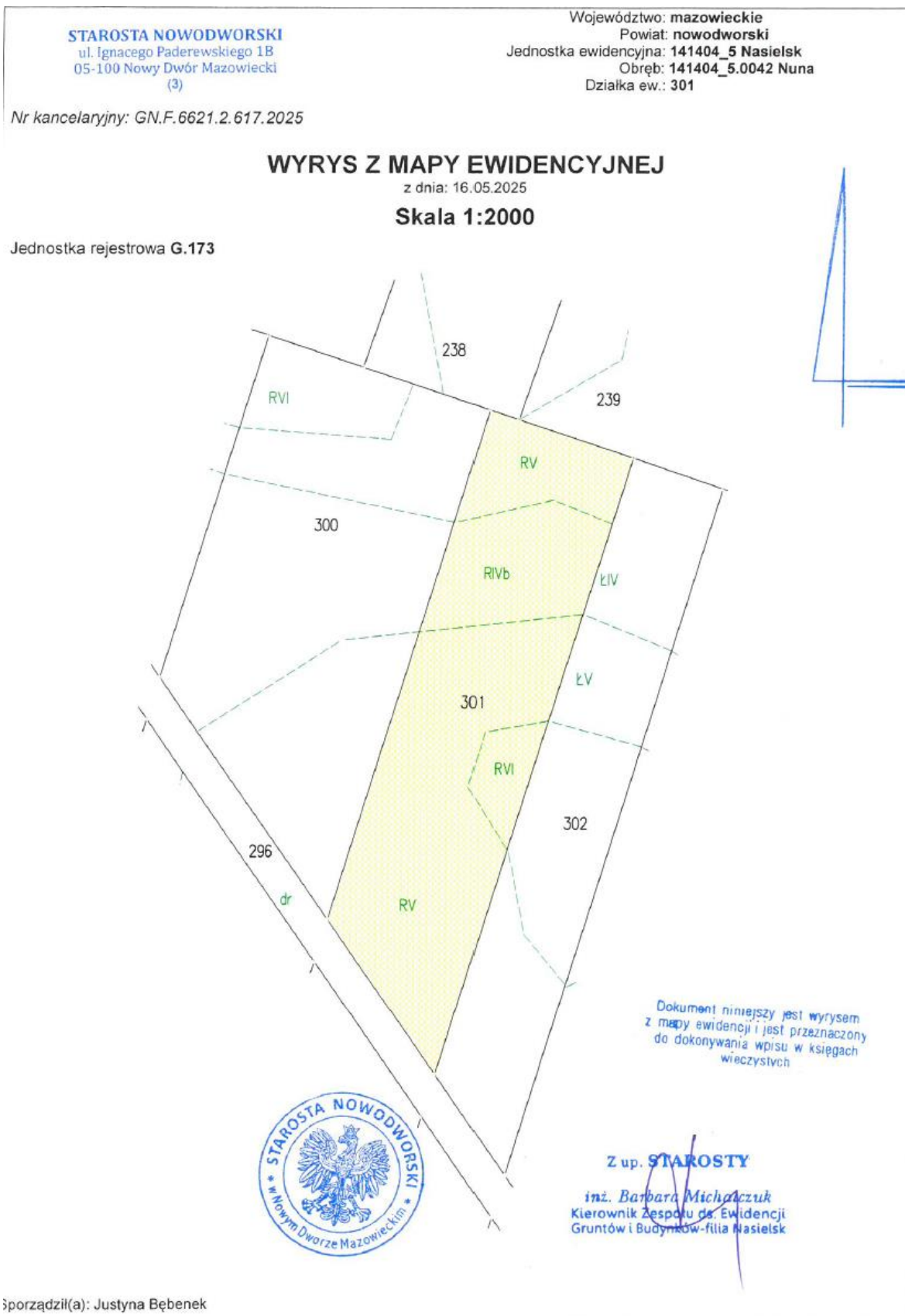
Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

16.05.2025 inż. Barbara Mychalczuk  
Kierownik Zespołu ds. Ewidencji  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Wyrys z mapy ewidencyjnej



## Załącznik 13.5. Polisa OC


**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
 Numer polisy 1028404026

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>1</b>  | <b>Okres ubezpieczenia: od 20.02.2026 r. do 19.02.2027 r.</b>  |  |
| <b>2</b>  | <b>Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b><br>Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA<br>E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL  | Telefon: +48228646177<br>REGON: 015721162  |
| <b>3</b>  | <b>Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK</b><br>Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA<br>E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM   | Telefon: 606785524<br>PESEL: 76051814309   |
| <b>4</b>  | <b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b><br>Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego   | <b>Suma gwarancyjna</b><br>Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia<br>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. |  |  |
| <b>5</b>  | <b>Składka łączna: 130,16 PLN</b><br>Kwota w PLN   Jednorazowo   130,16<br>Termin płatność   19.02.2026  | <b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b><br>44 1240 6960 3014 0110 1357 6921<br>W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026   |
| <b>7</b>  | <b>Warunki ubezpieczenia</b><br>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:<br>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).<br>2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o „ubezpieczeniach” obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.   |  |
| <b>8</b>  | <b>Oświadczenia</b><br>1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o przedkładanym ubezpieczeniu.<br>2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do   | umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.  |
| <b>9</b>  | <b>Postanowienia dodatkowe lub odmienne</b><br><b>Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.</b><br>1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.<br>2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:<br>1) na piśmie – osobliście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadsłać w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;<br>2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE.PL.87870.55695.PHIPV-12, wpisany do listy adresów w elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczaniach elektronicznych;<br>3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do punktu podjęcia wizyty w siedzibie, o której mowa w ust. 1;<br>4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pau.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl.<br>3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.<br>4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielanie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:<br>1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;<br>2) wskazuje okoliczność, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;<br>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.<br>5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:<br>1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć postacią elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;<br>2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.<br>6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: | 1) w związku z brakiem reakcji w trybie rozpatrzenia reklamacji;<br>2) w wykonaniu czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z włągą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.<br>7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.<br>8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.<br>9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.<br>10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.<br>11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.<br>12. Językiem sadowym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.<br>13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.<br><b>Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa</b><br>1. W umowie „ubezpieczenia zawartej na cudzy rach. nek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OAW, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczającego na innym trwałym” nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OAW powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OAW na trwałym nośniku, wymaga uczciwej zgody Ubezpieczającego. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.<br>2. Z zachowaniem pozostałych, niezamierzonych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową. |

1028404026/14740675-7137-49fb-859a-756316781770/BE20 PIN: 3027

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9631, 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) OSPOCZA/24FLL\_01/20260205.1244/prod/pou01-404395523.3/PDLE/14740675-7137-49fb-859a-756316781770

1/2



**Potwierdzam dane kontaktowe**  
ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
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: 05.02.2026 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, którą jestem skłonny/niemna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

*Wiesław Majda*  
01-493 Warszawa, ul. Szadkowskiego 2A  
tel. 22 861 91 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1028404026/14740b75-7137-49bf-859a-756316781770/BE20 PIN: 3027

**801 102 102** pzu.pl

2/2

