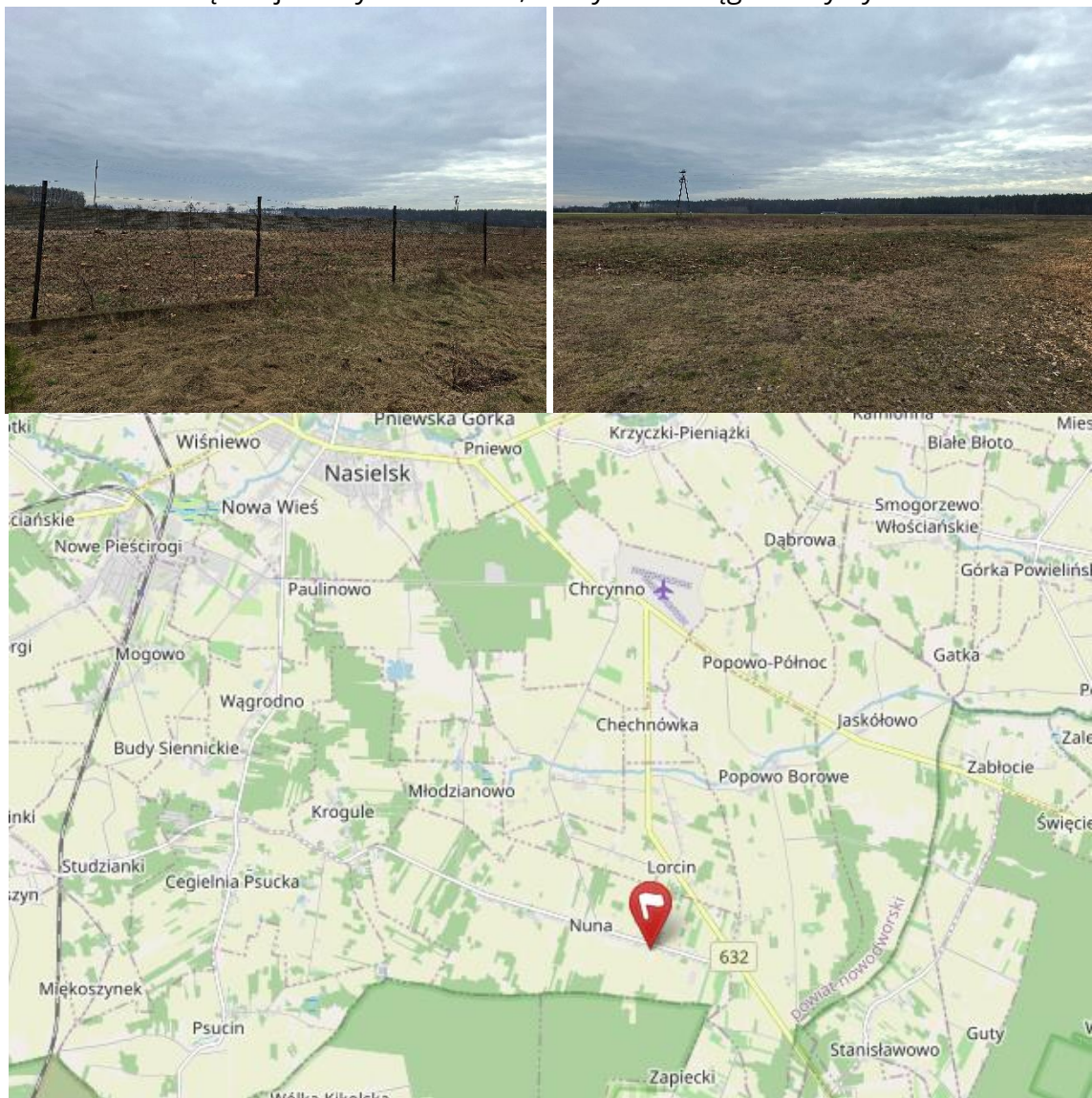


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej **dz. ew. nr 331/1** położonej w miejscowości **Nuna**, gm. Nasielsk, pow. nowodworski, woj. mazowieckie

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **OS1U/00014297/5** 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 mazowieckie	Powiat nowodworski	Gmina Nasielsk	Miejscowość: Nuna
Krótki opis lokalizacji	<i>Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w południowo-wschodniej części gminy Nasielsk, obręb Nuna, w odległości ok. 8,2 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. W odległości ok. 1,2 km na wschód przebiega droga wojewódzka nr 632, łącząca Płońsk z Markami. W odległości 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>		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	
	Powierzchnia działki [m ²]:	47600	Nr działki: 331/1
	Obręb ewidencyjny:	0042 Nuna	
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	OS1U/00014297/5	
	Dostęp do drogi	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udział 3/8 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny	102 000 zł	
	Wartość udziału 3/8 przy wymuszonej sprzedaży	83 000 zł	
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	6 – 8 miesięcy		
Dane dot. Operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami		
Data sporządzenia operatu:	20.03.2026 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć			

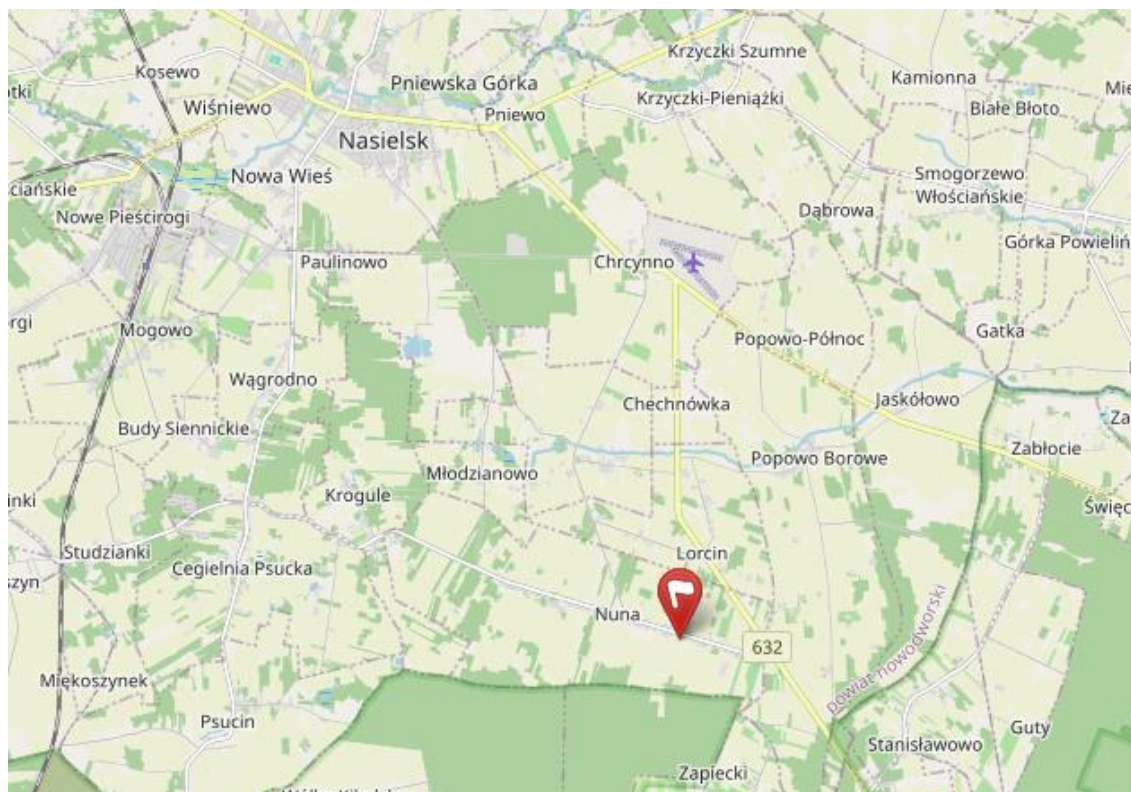
SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1. Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawy materialnoprawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.....	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	12
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	17
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	22
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	25
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	25
13. ZAŁĄCZNIKI	26

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 331/1 o powierzchni gruntu 4,76 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/00014297/5 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 331/1 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 331/1 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 Żróbek, 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/00014297/5 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.
- ☞ 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/00014297/5** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pułtusku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Tabela 1

księga wieczysta nr OS1U/00014297/5	
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	NASIELSK, NUNA
Działka ewidencyjna	
Działka	331/1
Sposób korzystania	nie zabudowana nieruchomość rolna
Obszar całej nieruchomości	4,7600 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/4
Osoba fizyczna	Mirosława Idziak
Wielkość udziału	1/8; 2/8
Osoba fizyczna	Anna Maria Szkodzińska
Wielkość udziału	1/8; 2/8
Osoba fizyczna	Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRAWO DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OPERATORA GAZO-CIĄGÓW PRZESYŁOWYCH GAZ-SYSTEM S.A. W WARSZAWIE - WŁAŚCICIELA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH TJ. PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁU GAZU ZIEMNEGO- GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700 MOP 8,4 MPA RELACJI REMBELSZCZYŃNA - GUSTORZYN WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ NIEZBĘDNĄ DO JEGO OBSŁUGI W ZAKRESIE ZAŁOŻONYCH I PRZEPROWADZONYCH NA TEJ NIERUCHOMOSCI PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ DO PRZESYŁU GAZU ZIEMNEGO W RAMACH ZEZWOLENIA UDZIELONEGO NA ZAKŁADANIE I PRZEPROWADZANIE NA TEJ NIERUCHOMOSCI CIĄGÓW, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ, SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁANIA PŁYNÓW, GAZÓW I ENERGII ORAZ URZĄDZEŃ ŁĄCZNOŚCI PUBLICZNEJ I SYGNALIZACJI, A TAKŻE INNYCH PODZIEMNYCH, NADZIEMNYCH OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z TYCH PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ ORAZ PRAWO SWOBODNEGO DOSTĘPU I DOJAZDU PRZEZ SŁUŻBY TECHNICZNE WŁAŚCICIELA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH DO ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁU GAZU ZIEMNEGO W CELU WYKONYWANIA PRAC KONSERWACYJNYCH ORAZ USUWANIA AWARII, DOJAZDU I KONTROLI W STREFIE KONTROLOWANEJ O SZEROKOŚCI 12 METRÓW, KTÓREJ LINIA ŚRODKOWA POKRYWA SIĘ Z OSIĄ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700 MOP 8,4 MPA RELACJI REMBELSZCZYŃNA - GUSTORZYN, PRZEZ CZAS NIEOGRANICZONY..
Przedmiot wykonania	DZIAŁKA NR 331/1
Numer wpisu	4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	WPISANO WZMIANKĘ O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA: WITOLD IDZIAK, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU - WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO, NA WNIOSEK WIERZYCIELA: BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE, W SPRAWIE SYGN. AKT KM 1860/17.
Inna os. prawna lub jednostna organizacyjna niebędąca os. prawną: BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE	

Numer wpisu	5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ANNY SZKODZIŃSKIEJ (PESEL: 00221409523) - NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI Z DNIA 20.03.20024, SYGN. AKT WA2M/GU/998/2023.

Dział IV - „Hipoteka”

Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		400000,00 (CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO, UMOWA NR 22/RB/12/J Z DNIA 21.05.2012 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY, LEGIONOWO, 00050854300000	
Numer hipoteki (roszczenia)		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO, UMOWA NR 23/GO/12/J Z DNIA 21.05.2012 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY, LEGIONOWO, 00050854300000	
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		3504881,82 (TRZY MILIONY PIĘCSET CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 82/100) ZŁ	
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.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 140950351	
Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		230199,56 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 56/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM (TYTUŁ WYKONAWCZY NR III) Z DNIA 19 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT X GNC 530/15, WYDANY PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JERZY WAŚIEWICZ, 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
331/1		grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,02	4,76	OS1U/00014297/5
		lasy	LsV	1,37		
		pastwiska trwałe	PsIV	0,52		
		pastwiska trwałe	PsV	0,24		
		grunty orne	RIVb	0,24		
		grunty orne	RV	2,04		
		grunty orne	RVI	0,28		
		sady	S-RVI	0,05		
Id działki: 141404_5.0042.331/1						

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej.

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

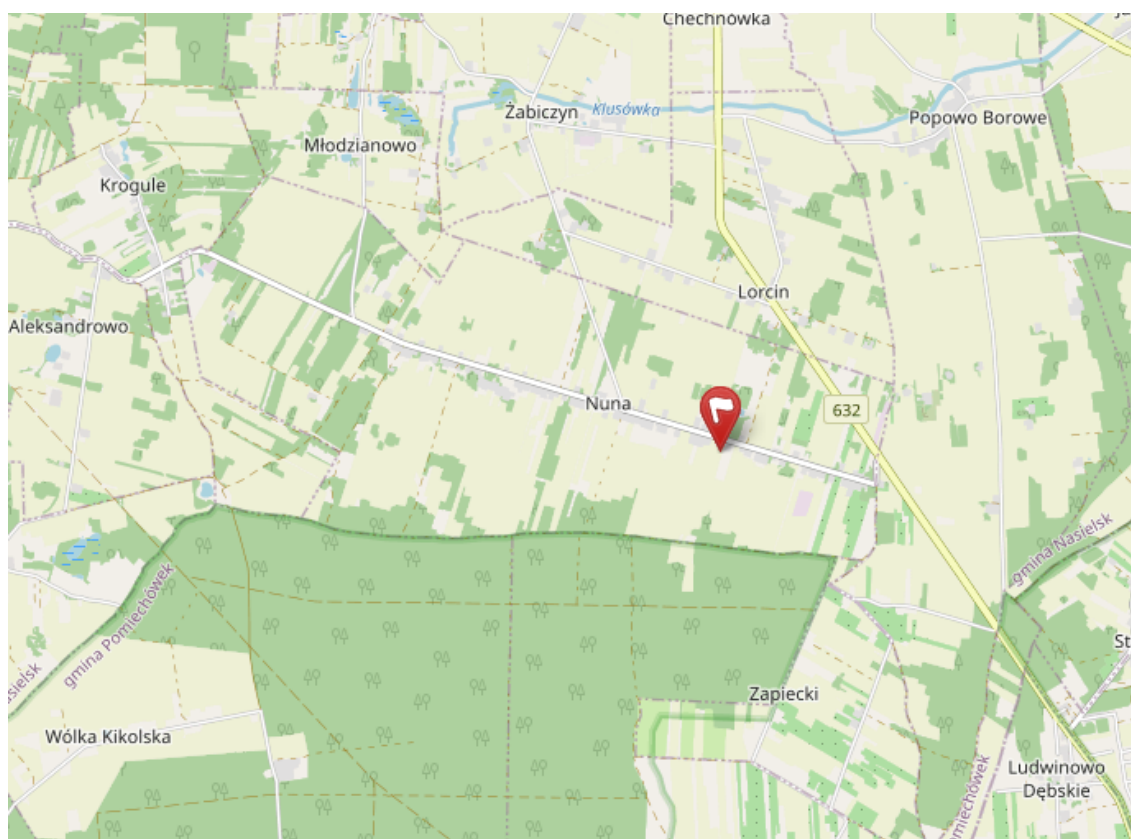
Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w południowo- wschodniej części gminy Nasielsk, obręb Nuna, w odległości ok. 8,2 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. W odległości ok. 1,2 km na wschód przebiega droga wojewódzka nr 632, łącząca Płońsk z Markami. W odległości 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 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ zagrodowa oraz tereny niezabudowane i rolne. W najbliższym otoczeniu nieruchomości nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Teren średnio 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 powiatową.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://www.openstreetmap>

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 331/1 o powierzchni gruntu 4,76 ha. Nieruchomość o kształcie zbliżonym do prostokąta z nierówną granicą od strony północnej, teren płaski. Działka stanowi grunt niezabudowany. Częściowe ogrodzenie od działek sąsiednich. Działka ma dostęp do prądu i wody.



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

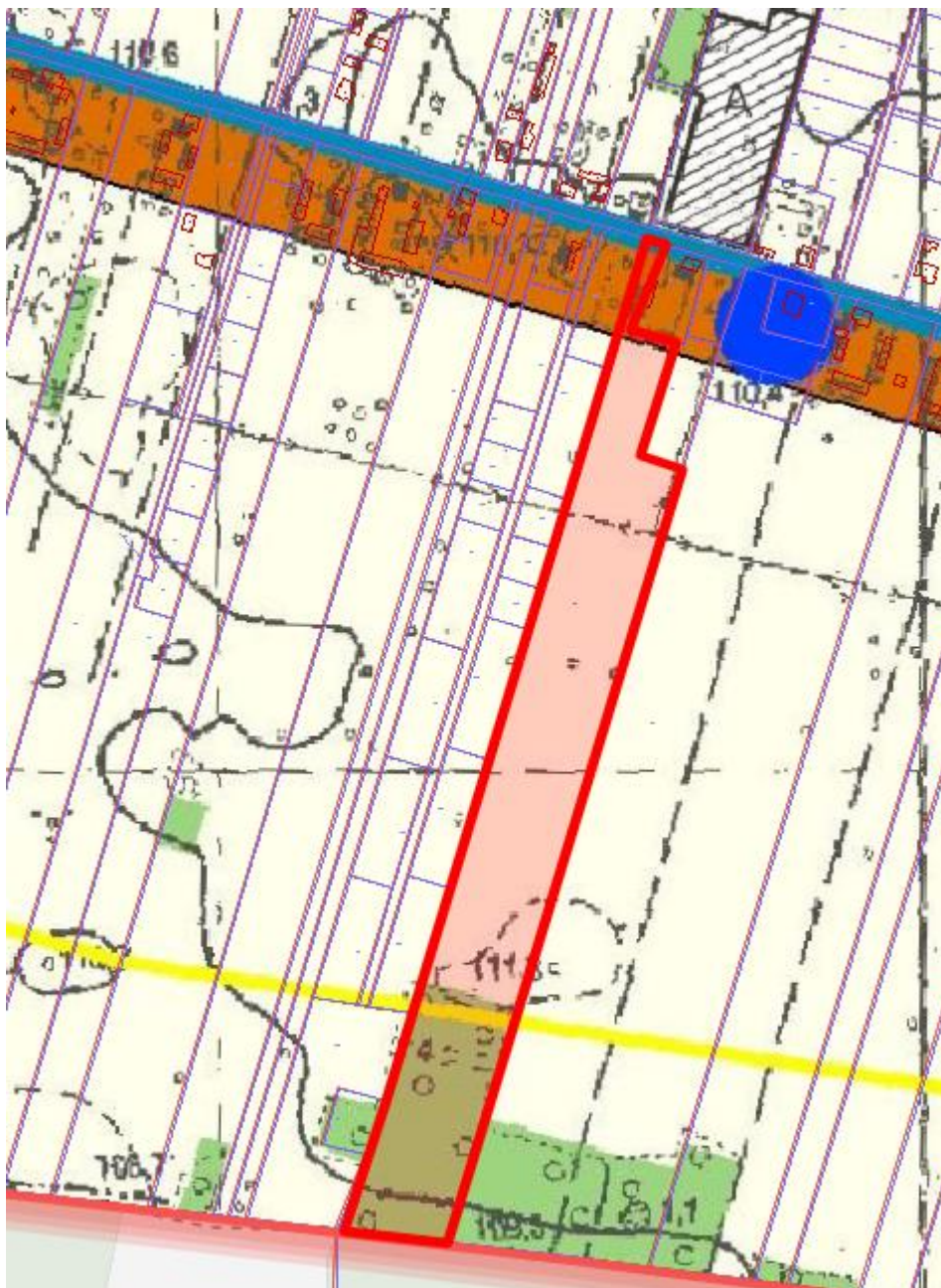
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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 nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk zatwierdzonej Uchwałą nr LIII/394/10 z dnia 10 listopada 2010 r. nieruchomość położona jest

głównie na **terenach rolnych**, niewielki północny fragment na **terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej**. W południowej części działki przebiega linia gazowa wysokiego ciśnienia.



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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – gmina Nasielsk
- 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.

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI – GRUNTY ROLNE

1. Obraz rynku: ziemia rolna pozostaje aktywem deficytowym

Polski rynek gruntów rolnych nadal jest rynkiem ograniczonej podaży. Po stronie strukturalnej widać duże rozdrobnienie gospodarstw, ale jednocześnie znaczną koncentrację areалу w kilku regionach. ARiMR podała, że w 2025 r. średnia powierzchnia gruntów rolnych w gospodarstwie w kraju wyniosła 11,75 ha, przy bardzo dużym zróżnicowaniu regionalnym: od 4,40 ha w Małopolsce i 5,27 ha na Podkarpaciu do 24,33 ha w warmińsko-mazurskim i 34,04 ha w zachodniopomorskim. Łączna powierzchnia działek rolnych zadeklarowanych do płatności bezpośrednich wyniosła 13,97 mln ha.

2. Regionalizacja jest kluczowa

Największe arealy deklarowane w 2025 r. miały Mazowsze, Wielkopolska, Lubelszczyzna, Warmia i Mazury oraz Podlasie. To ważne, bo właśnie tam koncentruje się produkcja towarowa i relatywnie większe zainteresowanie powiększaniem gospodarstw. Z punktu widzenia inwestycyjnego Polska nie jest jednym rynkiem ziemi rolnej, tylko zbiorem kilku odmiennych subrynków: zachód i północ to

rynek większych arealów i większej skalowalności, południe i południowy wschód to rynek bardziej rozdrobniony, trudniejszy operacyjnie i słabiej podatny na konsolidację.

3. Trend cenowy: długoterminowo silny wzrost, obecnie bardziej dojrzała faza

Dane ARiMR/GUS pokazują, że ceny ziemi rolnej w Polsce w długim okresie bardzo mocno wzrosły. W archiwum ARiMR przeciętna cena gruntów ornych w Polsce wynosiła 37 330 zł/ha w I kw. 2015 r., a już 59 358 zł/ha w II kw. 2021 r. W tym samym okresie najwyższe wyceniane były zwykle grunty w Wielkopolsce, kujawsko-pomorskim, opolskim i podlaskim. To potwierdza, że ziemia rolna w Polsce w ostatniej dekadzie była aktywem aprecjonującym, ale obecnie rynek wchodzi raczej w fazę mniejszej dynamiki i większego uzależnienia od jakości gleby, lokalizacji oraz realnej użyteczności produkcyjnej.

4. Co dziś napędza ceny

Najmocniej działają cztery czynniki. Po pierwsze, ograniczona podaż gruntów dobrej jakości i dużych, zwartych arealów. Po drugie, dopłaty bezpośrednie i możliwość utrzymania produkcyjnego charakteru nieruchomości, co stabilizuje popyt rolniczy. Po trzecie, presja konsolidacyjna w regionach silnego rolnictwa towarowego. Po czwarte, wartość alternatywna części gruntów położonych blisko stref suburbanizacji, choć to już segment pogranicza rynku rolnego i gruntów z potencjałem pozarolniczym. Jednocześnie GUS w najnowszych publikacjach podkreśla ocenę warunków produkcyjno-ekonomicznych, a KOWR stale monitoruje sytuację podażowo-popytową i cenową na rynkach rolnych, co oznacza, że wycena ziemi jest coraz silniej powiązana z dochodowością produkcji, a nie tylko z samym „niedoborem hektarów”.

5. Fundament ekonomiczny gruntów zależy od rentowności produkcji

To ważne zastrzeżenie: sama ziemia nie generuje wartości w oderwaniu od ekonomiki gospodarstwa. GUS opublikował „Rolnictwo w 2024 r.” oraz „Skup i ceny produktów rolnych w 2024 r.”, a KOWR publikuje regularne analizy podaży, popytu i cen na rynkach rolno-spożywczych. W praktyce oznacza to, że siła rynku ziemi jest dziś zależna od marż w produkcji roślinnej i zwierzęcej, kosztów środków produkcji, cen zbóż i mleka oraz zdolności gospodarstw do finansowania zakupu. Dlatego grunty w regionach o wysokiej kulturze rolnej i stabilnym modelu produkcji zachowują większą płynność niż grunty słabsze, rozproszone lub o trudnej strukturze działek.

6. Dzierżawa pozostaje bardzo ważnym mechanizmem dostępu do ziemi

W warunkach wysokich cen zakupu i ograniczonej podaży rośnie znaczenie dzierżawy, zwłaszcza dla gospodarstw chcących zwiększać skalę bez dużego obciążania bilansu. KOWR podkreślił w marcu 2026 r., że nie „podnosi stawek dzierżawy” samodzielnie, bo zasady naliczania czynszu wynikają z ustawy. Jednocześnie KOWR wskazuje, że najczęściej stosowaną formą czynszu jest równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy za hektar. To oznacza, że rynek dzierżawy jest silnie związany z koniunkturą rolną i może być dla części producentów bardziej elastyczny niż zakup na szczytach cenowych.

7. Regulacje dalej ograniczają podaż i wspierają model gospodarstw rodzinnych

W marcu 2026 r. podpisano ustawę wzmacniającą ochronę polskiego rolnictwa. Zgodnie z komunikatem KOWR i tekstem aktu prawnego przedłużono okres wstrzymania sprzedaży państwowych gruntów rolnych do 20 lat od wejścia w życie pierwotnej ustawy, czyli w praktyce do 2036 r. To istotne dla rynku: ogranicza podaż gruntów z zasobu państwowego i wspiera model obrotu nastawiony na gospodarstwa rodzinne, a nie na szybkie uwalnianie większych pakietów ziemi do sprzedaży. Skutkiem rynkowym powinno być dalsze usztywnienie podaży i relatywne wsparcie cen gruntów dobrej jakości.

8. Główne wnioski inwestycyjne

Najmocniejsze segmenty rynku to nadal grunty dobre i średnie klas bonitacyjnych w regionach silnej produkcji towarowej, z możliwością powiększenia istniejących gospodarstw. Słabsze segmenty to małe, rozproszone działki w regionach o wysokim rozdrobnieniu, szczególnie tam, gdzie koszty organizacyjne i dojazdowe obniżają efektywność użytkowania. W praktyce premia cenowa powinna utrzymywać się dla: zwartych arealów, dobrych klas gleby, uregulowanego stanu prawnego, dobrego dojazdu oraz lokalizacji w pobliżu silnych gospodarstw rodzinnych. Dane ARiMR o średniej powierzchni gospodarstw dobrze pokazują, gdzie proces konsolidacji ma jeszcze przestrzeń, a gdzie barierą pozostaje rozdrobnienie strukturalne.

9. Główne ryzyka

Najważniejsze ryzyka to: spadek opłacalności produkcji rolnej, wysoki koszt finansowania zakupu, ryzyko klimatyczne, niepewność dochodowa w części kierunków produkcji oraz ograniczenia regulacyjne w obrocie ziemią. Dodatkowo należy rozróżniać „wartość rolną” od „wartości spekulacyjnej”. Grunt kupowany strictly pod produkcję powinien być analizowany przez pryzmat plonu, klasy gleby, struktury działki i czynszu dzierżawnego, a nie tylko przez narrację o trwałym wzroście cen.

10. Podsumowanie

Rynek gruntów rolnych w Polsce pozostaje relatywnie mocny, bo łączy małą podaż, ochronę regulacyjną i ciągły popyt ze strony gospodarstw rodzinnych. Nie wygląda jednak już jak rynek prostego, szerokiego boomu. Coraz bardziej liczy się selekcja: region, jakość gleby, skala, dostępność w dzierżawie i możliwość włączenia gruntu do efektywnego gospodarstwa. W krótkim i średnim terminie najbardziej prawdopodobny scenariusz to utrzymanie relatywnie wysokich cen najlepszych gruntów oraz słabsza dynamika w segmentach rozdrobnionych i mniej produktywnych.

Ceny gruntów rolnych w Polsce

Ceny gruntów rolnych w Polsce według GUS. Średnia cena hektara gruntów rolnych w Polsce w I półroczu 2025 wyniosła 69 752 zł/ha, co oznacza spadek o 1,9% w porównaniu z IV kwartałem 2024 (71 151 zł/ha) — wynika z najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS). Dla gruntów najlepszej klasy (I-IIIa) średnia cena osiągała około 83 011 zł/ha.

Średnia wielkość gospodarstwa w Polsce w 2025 roku wynosi 11,75 ha, co oznacza, że przeciętne gospodarstwo warte jest średnio ok. 820 000 zł przy obecnej średniej cenie hektara.

Znaczenie ceny gruntów dla rolników

Ceny gruntów rolnych wpływają nie tylko na wartość ziemi, ale także na zdolność kredytową gospodarstw. Banki traktują grunty jako główne zabezpieczenie kredytów inwestycyjnych i obrotowych. Wyższa wartość hektara pozwala zwiększyć dostępne finansowanie, ułatwia inwestycje w rozwój gospodarstwa i planowanie środków produkcji.

Postulat KRIR i stanowisko MRiRW

Krajowa Rada Izb Rolniczych (KRIR) zwróciła się do Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi (MRiRW) z wnioskiem, aby przy ustalaniu wysokości kredytu preferencyjnego (linia Z) uwzględniać realną wartość rynkową gruntów, obok średnich cen publikowanych przez GUS. Rolnicy postulowali również, by banki mogły podwyższać cenę umowną maksymalnie o 30%, w zależności od lokalizacji.

Ministerstwo jednak odrzuciło propozycję zmian, argumentując, że średnie ceny GUS są wystarczającą i obiektywną podstawą wyceny oraz gwarantują jednolite traktowanie kredytobiorców i kontrolę wydatkowania środków publicznych. MRiRW wskazało też ryzyko związane z dopuszczeniem do podbijania cen przez banki, które mogłyby prowadzić do nierówności oraz dalszego wzrostu cen gruntów.

W praktyce oznacza to, że kredyty preferencyjne na zakup ziemi nadal będą rozliczane według średnich cen gruntów publikowanych przez GUS, a różnice między rzeczywistą ceną rynkową a średnią w województwie musi pokryć rolnik z własnych środków.

Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w I półroczu 2025 R r. wg województw (dane z GUS)

Tabela 3

Województwa	Grunt orny			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
w złotych za hektar				
Dolnośląskie	57333	69103	55079	44826
Kujawsko-pomorskie	82704	99286	82272	62197
Lubelskie	58501	76128	54325	42250
Lubuskie	45503	54909	47353	41230
Łódzkie	72129	86613	76901	57811
Małopolskie	65987	77654	63250	41667
Mazowieckie	72418	87407	78071	58308
Opolskie	69966	94333	65957	55800
Podkarpackie	48225	58439	47076	35564
Podlaskie	79168	113333	83035	74132
Pomorskie	67013	81273	68433	56885
Śląskie	61222	81731	62936	43659
Świętokrzyskie	59193	72740	49833	37655
Warmińsko-mazurskie	63704	67500	66258	55610
Wielkopolskie	97394	123333	102253	73669
Zachodniopomorskie	43600	53000	45059	32400
POLSKA	69752	83177	70859	57092

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

W analizowanym okresie miało miejsce zaledwie kilka transakcji nieruchomościami o powierzchni powyżej 1 ha zbliżonymi do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość nieruchomości. Nieruchomości położone bezpośrednio przy głównych ciągach, łatwo dostępne, osiągają najwyższe ceny transakcyjne, im dalej, gorsza lokalizacja tym ceny znacznie niższe. Duży wpływ na ceny gruntów ma klasa bonitacyjna oraz kształt działki i możliwości użytkowania. Działki wąskie i długie są niższej wartości. Wpływ na ceny transakcyjne ma również wielkość powierzchni gruntu. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnym do nieruchomości wycenianej (głównie pod względem powierzchni) na analizowanym terenie jest dość

słabo rozwinięty. Przeważała sprzedaż działek rolnych o powierzchniach około 1 -3 ha, z tego względu poszerzono analizowany obszar o sąsiednie gminy.

W wyniku analizy transakcji gruntami niezabudowanymi z terenu gminy Nasielsk, odnotowano kilkanaście transakcji podobnych, do przedmiotu wyceny. Większość transakcji dotyczyła terenów typowo rolnych lub pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Poziom cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, dostępności komunikacyjnej, możliwości użytkowania, przydatności glebowo- rolniczej oraz wielkości działki. Zaobserwowano, że w okresie od 2024 r. do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 3,50 do ok. 9,90 zł/m² powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Do procesu wyceny przyjęto transakcje gruntami, których uwarunkowania planistyczne podobne są do przedmiotowej nieruchomości.

Tabela 4

Data transakcji	Miejscowość	Powierzchnia działki [m2]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 gruntu
05.02.2026	Chrcynno	43 200	283, 284/2	430 000,00 zł	9,95 zł
17.12.2025	Kędzierzawice	43 440	82/2, 82/6	300 000,00 zł	6,91 zł
14.11.2025	Krzyczki Szumne	44 600	115/1	360 000,00 zł	8,07 zł
28.10.2025	Chlebiotki	76 500	63/4	580 000,00 zł	7,58 zł
07.08.2025	Krzyczki Szumne	25 400	113	165 000,00 zł	6,50 zł
11.06.2025	Jackowo Włościańskie	33 830	23/5	236 810,00 zł	7,00 zł
25.04.2025	Krzyczki Pieniążki	66 800	95	650 000,00 zł	9,73 zł
22.04.2025	Jackowo Dworskie	42 854	138, 142/2	160 177,00 zł	3,74 zł
15.04.2025	Lorcin	28 600	37, 38	240 000,00 zł	8,39 zł
01.04.2025	Dobra Wola	75 699	19	450 000,00 zł	5,94 zł
05.03.2025	Dobra Wola	56 342	64	270 000,00 zł	4,79 zł
15.01.2025	Studzianki	26 600	96/1, 96/2	207 000,00 zł	7,78 zł
29.04.2024	Jackowo Dworskie	40 200	147	140 000,00 zł	3,48 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 rolna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka o funkcji rolnej.

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 parami** 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 różnicowanie cen 1 m² powierzchni gruntu:

- ☛ Lokalizacja ogólna,
- ☛ Przydatność glebowo-rolnicza
- ☛ Dostępność komunikacyjna,
- ☛ Możliwości użytkowania
- ☛ Powierzchnia gruntu,

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 5

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomość położone w pobliżu terenów zurbanizowanych z dobrą dostępnością komunikacyjną do miasta gminnego. Położenie na terenach o średniej ekspansji przestrzennej, bliskość zabudowy mieszkaniowej.
		Średnio korzystna	Nieruchomość w pośredniej odległości od miasta gminnego. Dobrze rozwinięta sieć drogowa. Tereny o słabszej ekspansji przestrzennej. Sąsiedztwo zróżnicowanej zabudowy.
		Niekorzystna	Nieruchomości położone peryferyjnie względem obszarów zurbanizowanych. Słabe połączenia komunikacyjne. Położenie w dalszej odległości od obszarów zabudowanych.
2.	Dostępność komunikacyjna	Korzystna	Dojazd do nieruchomości bezpośrednio drogą główną utwardzoną. Wystarczająca duża szerokość drogi dla użytkowania przez pojazdy o dużych gabarytach.
		Średnio korzystna	Dojazd do nieruchomości drogą wewnętrzną. Nawierzchnia utrzymana w dobrym stanie technicznym.
		Niekorzystna	Brak bezpośrednio dostępu do drogi.
3.	Przydatność glebowo-rolnicza	Korzystna	grunty jednorozdzielne/wielorozdzielne – przeważa klasa III,IV
		Średnio korzystna	grunty jednorozdzielne/wielorozdzielne – przeważa klasa IV/V, łąki, pastwiska, lasy

4.	Możliwości użytkowania	Korzystna	Dobre możliwości użytkowania. Działka pozbawiona jakichkolwiek utrudnień agrotechnicznych, teren płaski
		Niekorzystna	Działki z utrudnieniami agrotechnicznych. Działki nie stanowią zawartego kompleksu.
5.	Powierzchnia gruntu	Korzystna	Poniżej 3 ha
		Średnio korzystna	Od 3ha do 5 ha
		Niekorzystna	Powyżej 5 ha

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:

$$C_{max} = 9,95 \text{ zł/m}^2; C_{min} = 3,48 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 9,95 \text{ zł/m}^2 - 3,48 \text{ zł/m}^2 = 6,47 \text{ zł/m}^2$$

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 6.

Tabela 6

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	20	1,29
2	Dostępność komunikacyjna	15	0,97
3	Przydatność glebowo-rolnicza	25	1,62
4	Możliwości użytkowania	20	1,29
5	Powierzchnia działki	20	1,29
Razem		100	6,47

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 7

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Chrcynno	Kędzierzawice	Lorcin
Data transakcji	2026.02.05	2025.12.17	2025.04.15
Powierzchnia działki [m ²]	43200	43440	28600
Cena 1 m ² działki	9,95 zł	6,91 zł	8,39 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Dostępność komunikacyjna	korzystne	korzystne	korzystne
Przydatność glebowo-rolnicza	korzystne	korzystne	korzystne

Możliwości użytkowania	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu niezabudowanego

Tabela 8

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Nuna, dz. 331/1	Chrczynno	Kędzierzawice	Lorcin
Data transakcji		2026.02.05	2025.12.17	2025.04.15
Powierzchnia działki [m2]	47600	43200	43440	28600
Cena 1 m2 działki		9,95 zł	6,91 zł	8,39 zł
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna -1,29 zł	średnio korzystna 0,00 zł	średnio korzystna 0,00 zł
Dostępność komunikacyjna	korzystne	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł
Przydatność glebowo-rolnicza	średnio korzystne	korzystne -1,62 zł	korzystne -1,62 zł	korzystne -1,62 zł
Możliwości użytkowania	średnio korzystne	średnio korzystne 0,00 zł	średnio korzystne 0,00 zł	korzystne -1,29 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna 0,00 zł	średnio korzystna 0,00 zł	korzystna -0,65 zł
SUMA POPRAWEK		-2,91 zł	-1,62 zł	-3,56 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		7,04 zł	5,29 zł	4,83 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		5,72 zł		

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

$$W_N = 5,72 \text{ zł/m}^2 \times 47600 \text{ m}^2 \times 3/8 = 102\ 102,00 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_N = 102\ 000 \text{ zł}$.

Słownie: sto dwa tysiące 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 nie-

ruchomości. 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:

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

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:

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

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

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

$$W_{UW} = 102\ 102,00 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,90 = 82\ 702,62 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 83 000 zł

Słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące 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 (**102 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. W procesie wyceny uwzględniono wszystkie cechy nieruchomości: przydatność glebowo-rolniczą, kształt nieruchomości, oddziaływanie użytków przyległych, dostępność do działki. Wartość nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną na analizowanym rynku.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 3/8 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **83 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek nieruchomości z terenu gminy Nasielsk, 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 udostępniło wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

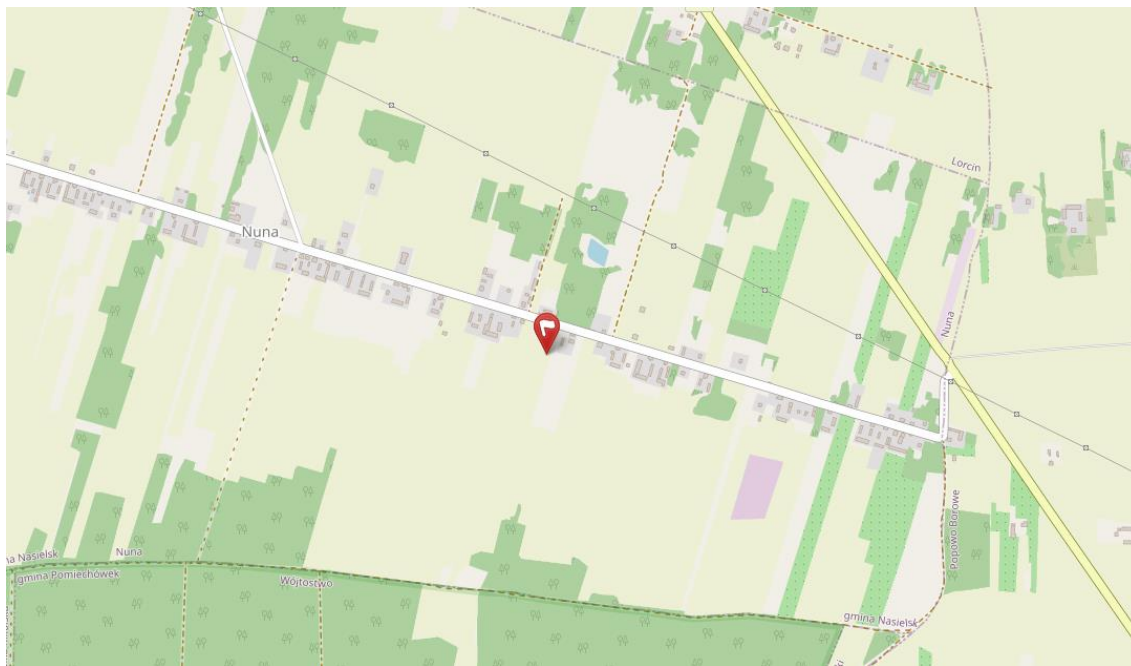
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

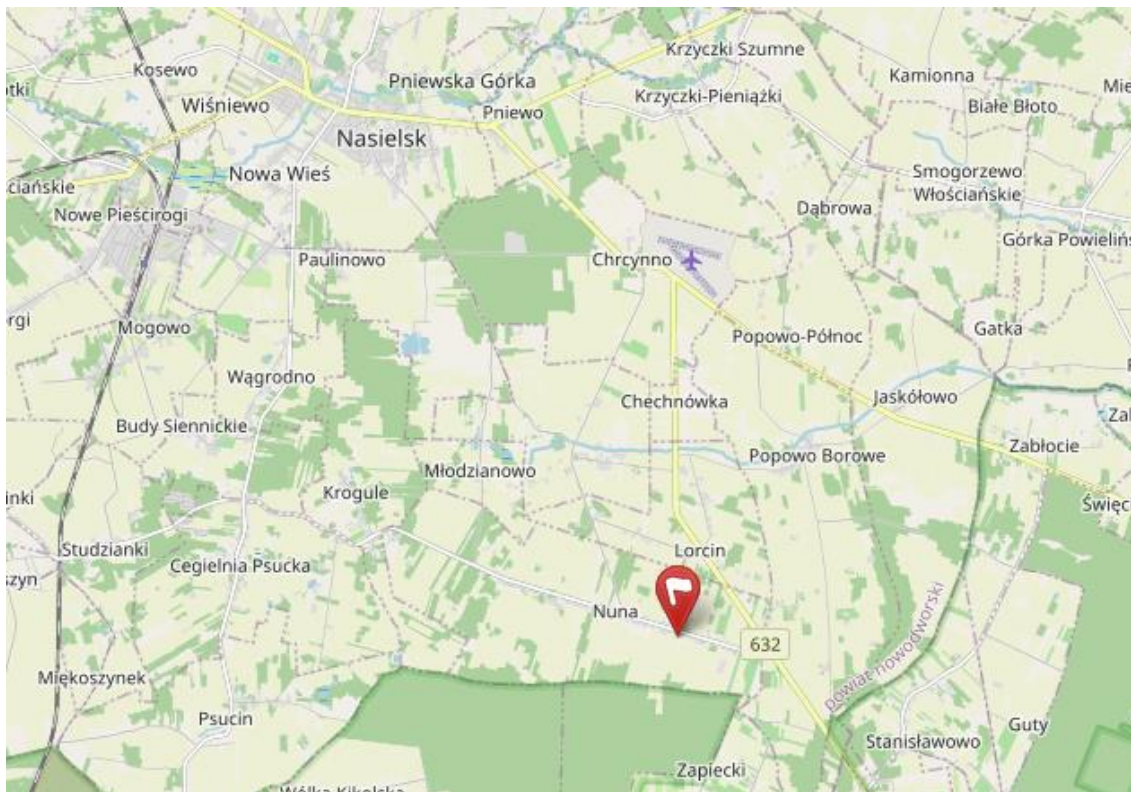
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów.
- 13.5. Polisa OC

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/00014297/5	
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
Dział I-O - „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	NASIELSK, NUNA
Działka ewidencyjna	
Działka	331/1
Sposób korzystania	nie zabudowana nieruchomość rolna
Obszar całej nieruchomości	4,7600 ha
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II - „Własność”	
Właściciele	
Wielkość udziału	1/4
Osoba fizyczna	Mirosława Idziak
Wielkość udziału	1/8; 2/8
Osoba fizyczna	Anna Maria Szkodzińska
Wielkość udziału	1/8; 2/8
Osoba fizyczna	Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRAWO DO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ OPERATORA GAZO-CIĄGÓW PRZESYŁOWYCH GAZ-SYSTEM S.A. W WARSZAWIE - WŁAŚCICIELA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH TJ. PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁU GAZU ZIEMNEGO- GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700 MOP 8,4 MPA RELACJI REMBELSZCZYŃNA - GUSTORZYN WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ NIEZBĘDNĄ DO JEGO OBSŁUGI W ZAKRESIE ZAŁOŻONYCH I PRZEPROWADZONYCH NA TEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ DO PRZESYŁU GAZU ZIEMNEGO W RAMACH ZEZWOLENIA UDZIELONEGO NA ZAKŁADANIE I PRZEPROWADZANIE NA TEJ NIERUCHOMOŚCI CIĄGÓW, PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ, SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁANIA PŁYNÓW, GAZÓW I ENERGII ORAZ URZĄDZEŃ ŁĄCZNOŚCI PUBLICZNEJ I SYGNALIZACJI, A TAKŻE INNYCH PODZIEMNYCH, NADZIEMNYCH OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z TYCH PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ ORAZ PRAWO SWOBODNEGO DOSTĘPU I DOJAZDU PRZEZ SŁUŻBY TECHNICZNE WŁAŚCICIELA URZĄDZEŃ PRZESYŁOWYCH DO ZNAJDUJĄCYCH SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI PRZEWODÓW I URZĄDZEŃ SŁUŻĄCYCH DO PRZESYŁU GAZU ZIEMNEGO W CELU WYKONYWANIA PRAC KONSERWACYJNYCH ORAZ USUWANIA AWARII, DOJAZDU I KONTROLI W STREFIE KONTROLOWANEJ O SZEROKOŚCI 12 METRÓW, KTÓREJ LINIA ŚRODKOWA POKRYWA SIĘ Z OSIĄ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 700 MOP 8,4 MPA RELACJI REMBELSZCZYŃNA - GUSTORZYN, PRZEZ CZAS NIEOGRANICZONY..
Przedmiot wykonania	DZIAŁKA NR 331/1
Numer wpisu	4
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	WPISANO WZMIANKĘ O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA: WITOLD IDZIAK, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PUŁTUSKU - WOJCIECHA JAMIOŁKOWSKIEGO, NA WNIOSEK WIERZCIELA: BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE, W SPRAWIE SYGN. AKT KM 1860/17.
Inna os. prawna lub jednostna organizacyjna niebędąca os. prawną:	BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE
Numer wpisu	5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WZMIANKA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ANNY SZKODZIŃSKIEJ (PESEL: 00221409523) - NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI

DŁOŚCI Z DNIA 20.03.2024, SYGN. AKT WA2M/GU/998/2023.

Dział IV – „Hipoteka”			
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		400000,00 (CZTERYSTA TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO, UMOWA NR 22/RB/12/J Z DNIA 21.05.2012 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY, LEGIONOWO, 00050854300000	
Numer hipoteki (roszczenia)		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta		200000,00 (DWIEŚCIE TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, OPŁATY, PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO, UMOWA NR 23/GO/12/J Z DNIA 21.05.2012 R.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY, LEGIONOWO, 00050854300000	
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		3504881,82 (TRZY MILIONY PIĘĆSET CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT JEDEN 82/100) ZŁ	
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.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 140950351	
Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		230199,56 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 56/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM (TYTUŁ WYKONAWCZY NR III) Z DNIA 19 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT X GNC 530/15, WYDANY PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JERZY WAŚIEWICZ, 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.6621.2.618.2025

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 własności / władania	Udział
1	MILOSŁAWA IDZIAK Rodzice:WITOLD,ANNA LIPOWA 8C; DĄBROWA CHOTOMOWSKA;	Własność	2/8
2	TOMASZ KRZYSZTOF IDZIAK-SZKODZIŃSKI Rodzice:KRZYSZTOF,DOBROŚŁAWA TARGOWA 31; 05-120 LEGIONOWO;	Własność	3/8
3	ANNA MARIA SZKODZIŃSKA Rodzice:KRZYSZTOF,DOBROŚŁAWA TARGOWA 31; 05-120 LEGIONOWO;	Własność	3/8

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
331/1		grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,02	4,76	OS1U/00014297/5
		lasy	LsV	1,37		
		pastwiska trwałe	PsIV	0,52		
		pastwiska trwałe	PsV	0,24		
		grunty orne	RIVb	0,24		
		grunty orne	RV	2,04		
		grunty orne	RVI	0,28		
		sady	S-RVI	0,05		

Id działki: 141404_5.0042.331/1

Razem powierzchnia działek :

4,76 ha

Słownie : cztery ha. siedemdziesiąt sześć 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 Michałczuk
Kierownik Zespołu ds. Ewidencji
(imię i nazwisko osoby wyrażającej zgodę)

Wyrys z mapy ewidencyjnej

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

Województwo: mazowieckie
Powiat: nowodworski
Jednostka ewidencyjna: 141404_5 Nasielsk
Obręb: 141404_5.0042 Nuna
Działka ew.: 331/1

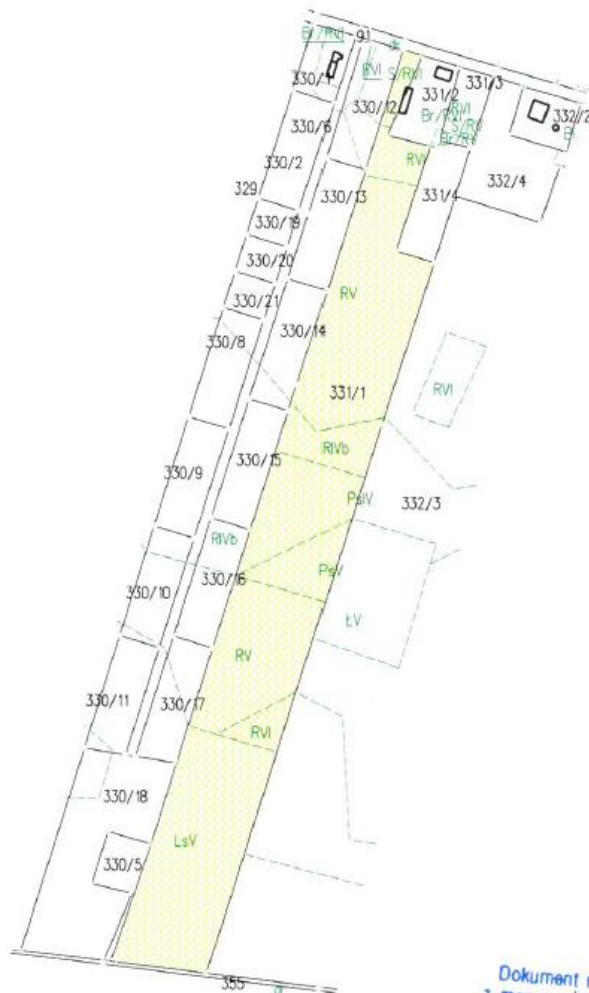
Nr kancelaryjny: GN.F.6621.2.618.2025

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

z dnia: 16.05.2025

Skala 1:5000

Jednostka rejestrowa G.173



Dokument niniejszy jest wyrysem
z mapy ewidencyjnej i jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księgach
wieczystych



Z up **STAROSTY**

inż. *Barbara Michalczyk*
Kierownik Zespołu ds. Ewidencji
Gruntów i Budynków - filia Nasielsk

Sporządził(a): Justyna Bębenek

Załącznik 13.5. Polisa OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ Numer polisy 1028404026



1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2026 r. do 19.02.2027 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	Telefon: +48228646177 REGON: 015721162
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM	Telefon: 606785524 PESEL: 76051814309
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: 130,16 PLN Kwota w PLN Jednorazowo 130,16 Termin płatność 19.02.2026	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. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o „ubezpieczeniach” obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o przedkucie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – 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 nakleić w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej; 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; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do punktu podczas wizyty w siedzibie, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pau.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl. 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. 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: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczność, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć postacią elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niezauważenia roszczeń w trybie rozpatrzenia reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest: Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. Językiem słurowym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa 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. 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, KR5 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

