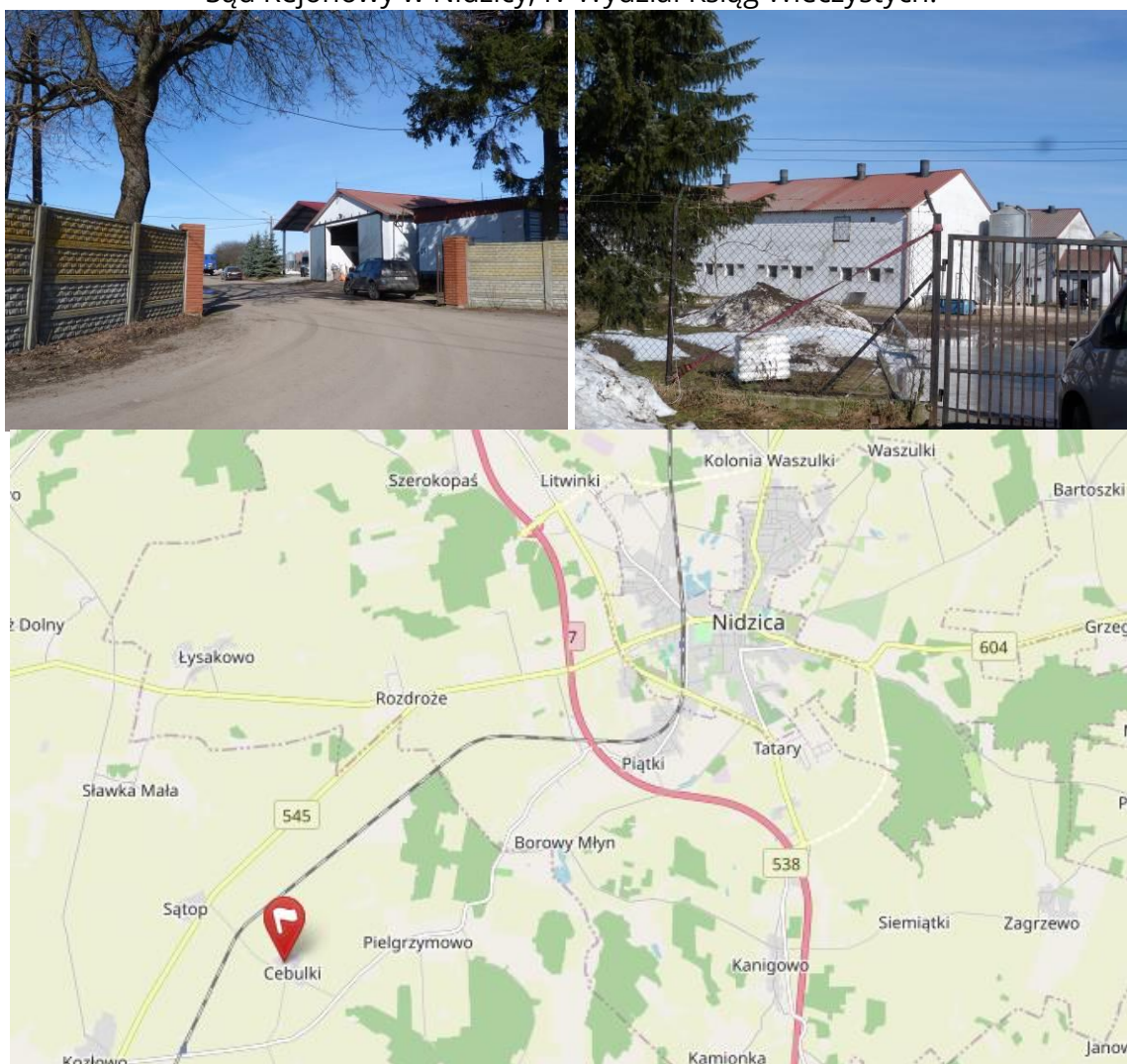


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. **nr 123/5, 7/10, 293, 295**, zabudowanej budynkami przemysłowymi, znajdującym się w miejscowości **Pielgrzymowo/ Cebulki**, gmina Kozłowo, powiat nidzicki, województwo warmińsko- mazurskie

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **OL1N/00017569/0** przez Sąd Rejonowy w Nidzicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 9 kwietnia 2026 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: Warmińsko-mazurskie	Powiat: nidzicki	Gmina: Kozłowo	Miejscowość: Pielgrzymowo
Dzielnica: -	Ulica: -	Nr obrębu: 0013	Nr działki: 123/5, 7/10, 293, 295
Krótki opis lokalizacji	Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w środkowo-wschodniej części gminy Kozłowo, obręb 0013 Pielgrzymowo, w odległości ok. 4,5 km od centralnej części gminy (ustalono na podstawie położenia Urzędu Gminy Kozłowo) oraz w odległości ok. 9,5 km od centrum miasta powiatowego Nidzicy (Urząd Starostwa powiatowego). Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 6 km na wschód przebiega trasa S7, najbliższy wjazd znajduje się w odległości ok. 9,5 km. W odległości ok. 3 km znajduje się droga wojewódzka nr 545, Działdowo- Nidzica- Jedwabno.		
Oznaczenie nieruchomości	Dostęp do drogi publicznej		zapewniony dostęp do drogi
	Powierzchnia gruntu: 20,1675 ha		
	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 7673		
	Forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	OL1N/00017569/0	
	Obręb/nr arkusz map/y	0013	
	Przeznaczenie w MPZP/ Studium	Tereny rolnicze; terenach zainwestowanych, obszarach rozwoju o funkcji mieszkaniowej z usługami; obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, południowa część teren wskazany do zalesień	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udział 3/8 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny		3 024 000 zł
	Wartość udziału 3/8 przy wymuszonej sprzedaży		2 450 000 zł
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	12-24 miesiące		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami		
Data sporządzenia operatu:	09.04.2026 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć			

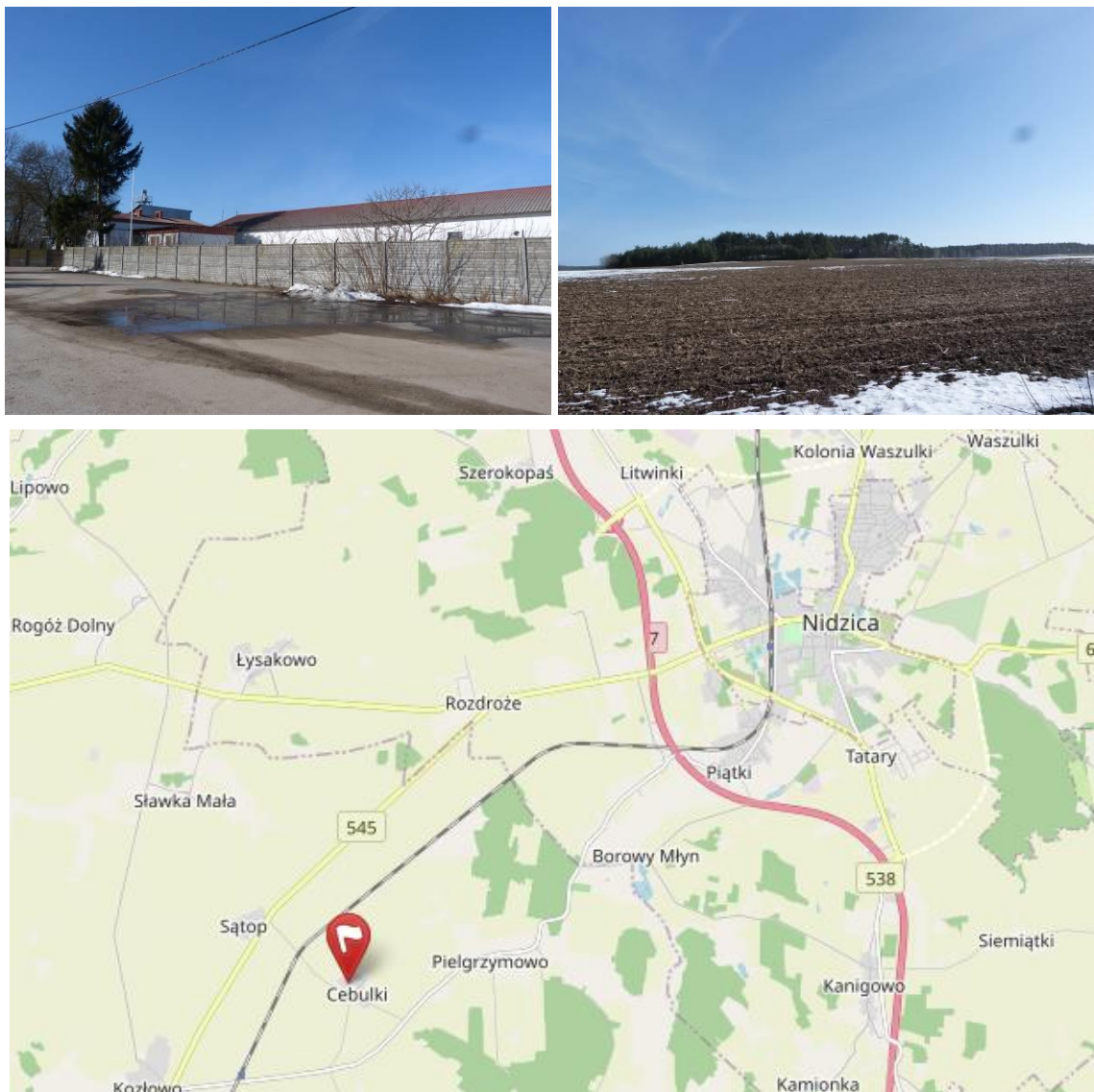
SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
3.1.Podstawa formalna.....	5
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	6
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	7
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	17
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	21
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	22
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	28
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	30
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	39
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	39
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	40
13. ZAŁĄCZNIKI	40

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 123/5, 7/10, 293, 295 o łącznej powierzchni gruntu 201675 m². Nieruchomość położona jest w miejscowości Pielgrzymowo, w powiecie nidzickim, w województwie warmińsko- mazurskim. Działka nr 295 zabudowany jest budynkami przemysłowymi, o łącznej powierzchni zabudowy 7673 m².



Źródło: <https://www.openstreetmap>

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OL1N/00017569/0 przez Sąd Rejonowy w Nidzicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

Wycenę wykonano przy ograniczonym zakresie wizji lokalnej wyłącznie do oględzin zewnętrznych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 3/8 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399)
- ☞ 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 Rzeczoznawców Majątkowych
- ☛ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ☛ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ☛ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ☛ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ☛ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
- ☛ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ☛ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ☛ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- ☛ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ☛ Księga wieczysta nr OL1N/00017569/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nidzicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
- ☛ Wypis z rejestru gruntów z dnia 20.09.2025 r.
- ☛ Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 20.09.2025 r.
- ☛ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ☛ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- ☛ Wizja lokalna przeprowadzone w dniu 04.03.2026 r.
- ☛ System informacji przestrzennej

- ☞ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje ze Starostwa Powiatowego w Nidzicy
- ☞ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 09.04.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 09.04.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 04.03.2026 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 04.03.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- ☞ Dla przedmiotowego prawa własności do nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **OL1N/00017569/0** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nidzicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Tabela 1

Księga Wieczysta nr OL1N/00017569/0	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	WARMIŃSKO- MAZURSKIE, NIDZICKI, KOZŁOWO, PIELGRZYMOWO
Działka ewidencyjna	
Identyfikator działki	281103_2.0013.123/5
Działka	123/5
Obręb ewidencyjny	0013 Pielgrzymowo
Sposób korzystania	R – grunty orne
Przyłączenie	/00010323/
Położenie	WARMIŃSKO- MAZURSKIE, NIDZICKI, KOZŁOWO, CEBULKI
Identyfikator działki	281103_2.0013.7/10
Działka	7/10
Obręb ewidencyjny	0013 Pielgrzymowo
Sposób korzystania	Br – grunty rolne zabudowane
Identyfikator działki	281103_2.0013.293
Działka	293
Obręb ewidencyjny	0013 Pielgrzymowo
Sposób korzystania	R – grunty orne

Identyfikator działki	281103_2.0013.295		
Działka	295		
Obręb ewidencyjny	0013 Pielgrzymowo		
Sposób korzystania	Br – grunty rolne zabudowane		
Obszar całej nieruchomości	20,1675 ha		
Komentarz do migracji	WYKREŚLONO Z URZĘDU PRZY SPROSTOWANIU OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI		
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”			
BRAK WPISÓW			
Dział II – „Własność”			
Właściciele			
Numer udziału w prawie	2		
Wielkość udziału	3/8		
Osoba fizyczna	Anna Maria Szkodzińska		
Numer udziału w prawie	3		
Wielkość udziału	3/8		
Osoba fizyczna	Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński		
Numer udziału w prawie	4		
Wielkość udziału	2/8		
Osoba fizyczna	Mirosława Idziak		
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”			
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	NIEODPŁATNA NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZESZ DZIAŁKĘ NR 7/10 O POWIERZCHNI 0,0729 HA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 7/9 O POWIERZCHNI 0,3874 HA.		
Przedmiot wykonania	DZIAŁKA NR 7/10		
Lista nieruchomości współobciążonych	OL1N / 00023224 / 5		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	SĄD REJONOWY DLA M.ST.WARSZAWY W WARSZAWIE, XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY POSTANOWIENIEM Z DNIA 20.03.2024 R.,SYGN.AKT WAZM/GU/998/2023 OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ ANNY SZKODZIŃSKIEJ (PESEL: 00221409523) JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.		
Przedmiot wykonania	NA UDZIALE ANNY SZKODZIŃSKIEJ DO 3/8 CZĘŚCI		
Dział IV – „Hipoteka”			
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta		3800000,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET TYSIĘCY ZŁ)	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00020880 / 0
		Nr hipoteki	3
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00023754 / 9
		Nr hipoteki	1
Inne informacje		HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY WYMIENIONEGO W § 2 KREDYTU UDZIELONEGO MIŁOŚLAWIE IDZIAK NA ZAKUP WYMIENIONYCH W § 3 AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 13-06-2008 R. REP. A 4421/2008 NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 8 PKT 1 NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WYSZKÓW, 00050958300000

Numer hipoteki (roszczenia)			4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta			3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	KREDYT
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00020880 / 0	
		Nr hipoteki	4	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00023754 / 9	
		Nr hipoteki	2	
Inne informacje			HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY ODSETEK OD WYMIENIONEGO W § 2 KREDYTU UDZIELONEGO MIŁOŚLAWIE IDZIAK ORAZ KOSZTÓW I OPŁAT ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ TEGO KREDYTU, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 8 PKT 2 AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 13-06-2008 R. REP. A 4421/2008.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WYSZKÓW, 00050958300000	
Numer hipoteki (roszczenia)			6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta			630000,00 (SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA KREDYTOWA NR 4179322/1/004/83/RI/2012 ZDNIA 03.09.2012 R.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00023754 / 9	
		Nr hipoteki	3	
Inne informacje			TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU, ODSETEK I INNYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KREDYTU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE, WYSZKÓW, 00050958300000	
Numer hipoteki (roszczenia)			8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta			3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	PORĘCZENIE DŁUGU, POROZUMIENIE O ZABEZPIECZENIU UMOWY SPRZEDAŻY I PORĘCZENIE DŁUGU, ZAWARTE DNIA 18 SIERPNIA 2014 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00020880 / 0	
		Nr hipoteki	6	
Inne informacje			TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ CARGILL POLAND SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WOBEC WITOLDA IDZIAK, ANNEMARIE IDZIAK ORAZ JANUSZA ŁUKASIAK, WYNIKAJĄCYCH Z PORĘCZENIA ZA ZOBOWIĄZANIA MIROŚLAWY IDZIAK WOBEC CARGILL POLAND SP. Z O.O. Z TYTUŁU ZAPŁATY CENY SPRZEDAŻY MIESZANEK PASZOWYCH I KONCENTRATÓW. NINIEJSZA HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW.NR GD2M/00039058/9 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W MALBORKU IX ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA	

Numer hipoteki (roszczenia)			9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta			2000000,00 (DWA MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA NR 4179322/5/004/OB098/2014 Z DNIA 18.08.2014 ROKU O KREDYT OBROTOWY-ROLNICZY PN." KREDYT JUBILEUSZOWY "	
	Lp. 2.	2	KREDYT, UMOWA NR 4179322/4/004/57/RI/2014 Z DNIA 15.05.2014 ROKU O KREDYT OBROTOWY-ROLNICZY PN." KREDYT JUBILEUSZOWY "	
	Lp. 3.	3	KREDYT, UMOWA NR 4179322/2/004/12/RB/2013 Z DNIA 11.02.2013 ROKU O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM, ANEKSOWANY ANEKSEM NR 1 W DNIU 10.02.2014 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00020880 / 0	
		Nr hipoteki	9	
Inne informacje			TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU, ODSETEK I INNYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KREDYTU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W WYSZKOWIE, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)			10	
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 OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM (TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2) Z DNIA 16 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT I NC 96/15, WYDANY PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE I WYDZIAŁ CYWILNY, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI PRZECIWKO WITOLDOWI IDZIAKOWI ORAZ ANNEMARIE IDZIAK Z OGRANICZENIEM JEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI DO MAJĄTKU OBJĘTEGO WSPÓLNOŚCIĄ USTAWOWĄ.	
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)			11	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta			1000000,00 (JEDEN MILION) 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 5) Z DNIA 23 GRUDNIA 2014 ROKU, SYGN.AKT III NC 136/14, WYDANY PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE WYDZIAŁ III CYWILNY	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE, LEGIONOWO, 000508543	

Numer hipoteki (roszczenia)		12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta		230199,56 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DZIEWIĘDZIESIĄT 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 XII) 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 WĄSIEWICZ, 68100603534

🔑 wypis z rejestru gruntów z dnia 02.09.2025 r.

Województwo: warmińsko- mazurskie

Powiat: nidzicki

Jednostka ewidencyjna: 281103_2 Kozłowo

Obręb ewidencyjny: 0013 Pielgrzymowo

Jednostka rejestrowa gruntów: G.67

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
7/10	CEBULKI;	grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,0729	0,0729	OL1N/00017569/0
Id działki: 281103_2.0013.7/10						
123/5		grunty orne	RIVb	0,6008	4,6104	OL1N/00017569/0
		grunty orne	RV	1,3909		
		grunty orne	RVI	2,6187		
Id działki: 281103_2.0013.123/5						
293	CEBULKI	nieużytki	N	0,4917	6,3586	OL1N/00017569/0
		grunty orne	RIVa	2,4150		
		grunty orne	RIVb	3,3478		
		grunty orne	RV	0,0341		
		grunty orne	RVI	0,0700		
Id działki: 281103_2.0013.293						
295	CEBULKI	grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	7,1958	9,1256	OL1N/00017569/0
		grunty orne	RIVa	0,0796		
		grunty orne	RIVb	1,4120		
		grunty orne	RV	0,4155		
		grunty orne	RVI	0,0227		
Id działki: 281103_2.0013.295						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281103_2.0013.3_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 15 m2

Adres budynku: Cebulki

Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.4_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 563 m²
Adres budynku: Cebulki
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.5_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 403 m²
Adres budynku: Cebulki
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.6_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 92 m²
Adres budynku: Cebulki
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.11_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 294 m²
Adres budynku: Cebulki
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.12_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 41 m²
Adres budynku: Cebulki
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.13_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 335 m²
Adres budynku: Cebulki
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.14_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 13 m²
Adres budynku: Cebulki
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.15_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 1036 m2

Adres budynku: Cebulki

Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.16_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 126 m2

Adres budynku: Cebulki

Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.17_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 2293 m2

Adres budynku: Cebulki

Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.18_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 35 m2

Adres budynku: Cebulki

Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.21_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 1280 m2

Adres budynku: Cebulki

Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.22_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 555 m2

Adres budynku: Cebulki

Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.27_BUD

Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa

Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0

Pow. zabud.: 332 m2

Adres budynku: Pielgrzymowo
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.187_BUD
Rodzaj wg KŚT: zbiorniki silosy i budynki magazynowe
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 17 m2
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.188_BUD
Rodzaj wg KŚT: zbiorniki silosy i budynki magazynowe
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 37 m2
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.189_BUD
Rodzaj wg KŚT: zbiorniki silosy i budynki magazynowe
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 12 m2
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.190_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 64 m2
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.191_BUD
Rodzaj wg KŚT: zbiorniki silosy i budynki magazynowe
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 44 m2
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.192_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 52 m2
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Id budynku: 281103_2.0013.193_BUD
Rodzaj wg KŚT: zbiorniki silosy i budynki magazynowe
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 34 m2
Ident. działek: 281103_2.0013.295

Dostęp do drogi publicznej

Działki nr 293, 295, 7/10 posiadają bezpośredni dostęp do drogi gminnej, natomiast działka nr 123/5 graniczy z działką nr 3423/1, będącą własnością Skarbu Państwa, która dalej łączy się z drogą gminną.



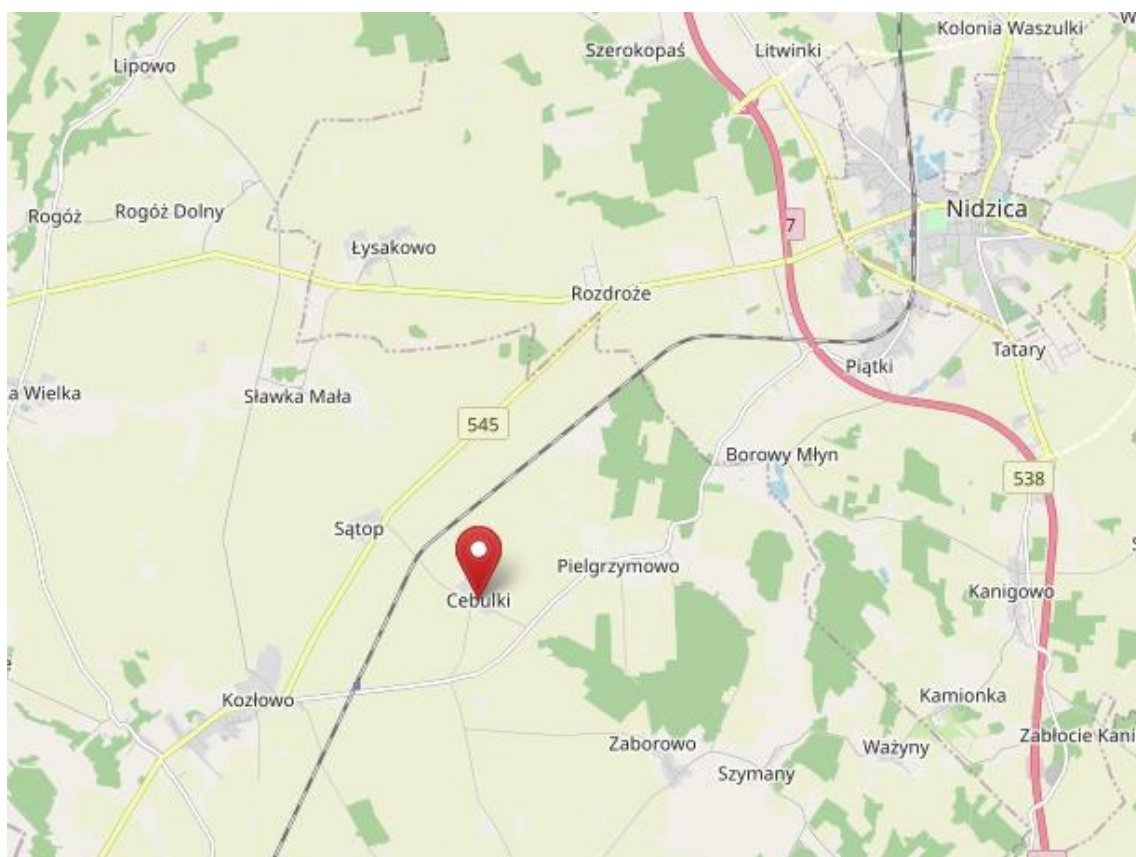
Źródło: <https://kozlowo.e-mapa.net/>

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w środkowo- wschodniej części gminy Kozłowo, obręb 0013 Pielgrzymowo, w odległości ok. 4,5 km od centralnej części gminy (ustalono na podstawie położenia Urzędu Gminy Kozłowo) oraz w odległości ok. 9,5 km od centrum miasta powiatowego Nidzicy (Urząd Starostwa powiatowego). Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 6 km na wschód przebiega trasa S7, najbliższy wjazd znajduje się w odległości ok. 9,5 km. W odległości ok. 3 km znajduje się droga wojewódzka nr 545, Działdowo-Nidzica- Jedwabno.

Drogi te wraz z systemem dróg lokalnych zapewniają dogodne połączenia z sąsiednimi miejscowościami. W Kozłowie (ok. 3,5 km) znajduje się przystanek komunikacji zbiorowej, a w odległości ok. 2,5 km stacja kolejowa Kozłowo.



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

Większe skupisko punktów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej, placówek oświaty znajduje się w miejscowości gminnej Kozłowo. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje 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 mało zurbanizowany.

5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

Opis działek

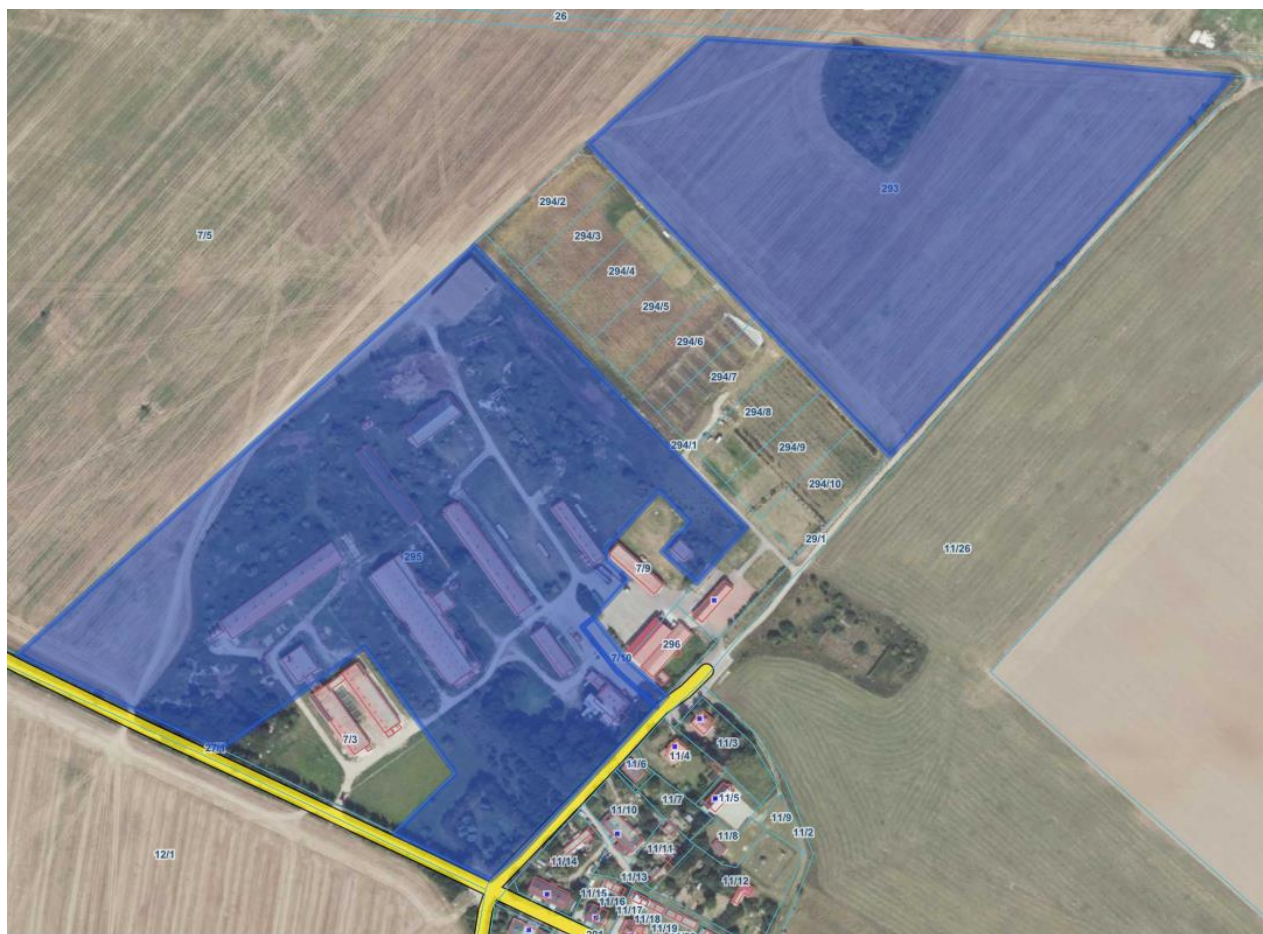
Przedmiotowa nieruchomość składa się z następujących działek:

nr dz.	pow. [m2]
7/10	729
123/5	46104
293	63586
295	91256
suma	201675

Działki nr 295 i 7/10 sąsiadują ze sobą bezpośrednio, tworząc zwarty kształt o nieregularnych granicach. Działki te są zabudowane budynkami przemysłowym. Pozostałe dwie działki występują pojedynczo. Są niezabudowane, wykorzystywane rolniczo. Działka nr 293 posiada kształt zbliżony do trapezu, natomiast działka nr 123/5 ma nieforemny kształt.



Źródło: <https://kozlowo.e-mapa.net/>



Źródło: <https://kozlowo.e-mapa.net/>

Teren działek nr 295 i 7/10, wraz z innymi działkami, niebędącymi przedmiotem wyceny, jest ogrodzony pełnym ogrodzeniem betonowym, z bramą wjazdową i furtką. Od strony ulicy ekspozycja budynków jest ograniczona przez wysokie ogrodzenie, natomiast od strony wewnętrznego placu widoczny jest utwardzony teren manewrowo-dojazdowy, umożliwiający obsługę transportową obiektów. Działki te posiadają uzbrojenie: elektryczność, wodociąg, gaz.

Opis zabudowy





Na nieruchomości znajduje się zespół zabudowy o charakterze gospodarczym / produkcyjno-magazynowym. Obiekty mają układ typowy dla dawnego lub nadal użytkowanego zaplecza rolno-gospodarczego albo niewielkiego zakładu przetwórczego. W skład widocznej zabudowy wchodzi przede wszystkim budynki parterowe i jednokondygnacyjne o wydłużonych bryłach, a także obiekty i urządzenia towarzyszące.

Cechy zabudowy (na podstawie wizji z zewnątrz)

Budynki o prostej, wydłużonej bryle

- Budynki mają przeważnie formę prostokątną, wydłużoną, w większości murowane.
- Dominuje zabudowa niska, o charakterze użytkowym, bez cech reprezentacyjnych.
- Dachy głównie dwuspadowe lub jednospadowe / o niewielkim spadku, kryte blachą lub płytami falistymi w kolorze czerwonym, brązowym lub szarawym.

Konstrukcja i wykończenie

- Ściany zewnętrzne części obiektów są otynkowane i malowane na biało lub jasnoszaro.
- W części zabudowy widoczne są także ściany z bloczków / pustaków / cegły silikatowej lub betonu komórkowego, miejscami bez pełnego wykończenia elewacyjnego.
- Stan elewacji określić można jako użytkowy, przeciętny do dostatecznego, z lokalnymi zabrudzeniami, śladami eksploatacji i napraw.

Otwory okienne i drzwiowe

- Okna nieliczne, małe, rozmieszczone oszczędnie, co jest typowe dla budynków gospodarczych i magazynowych.
- Występują bramy, wrota i drzwi techniczne umożliwiające obsługę transportową obiektów.

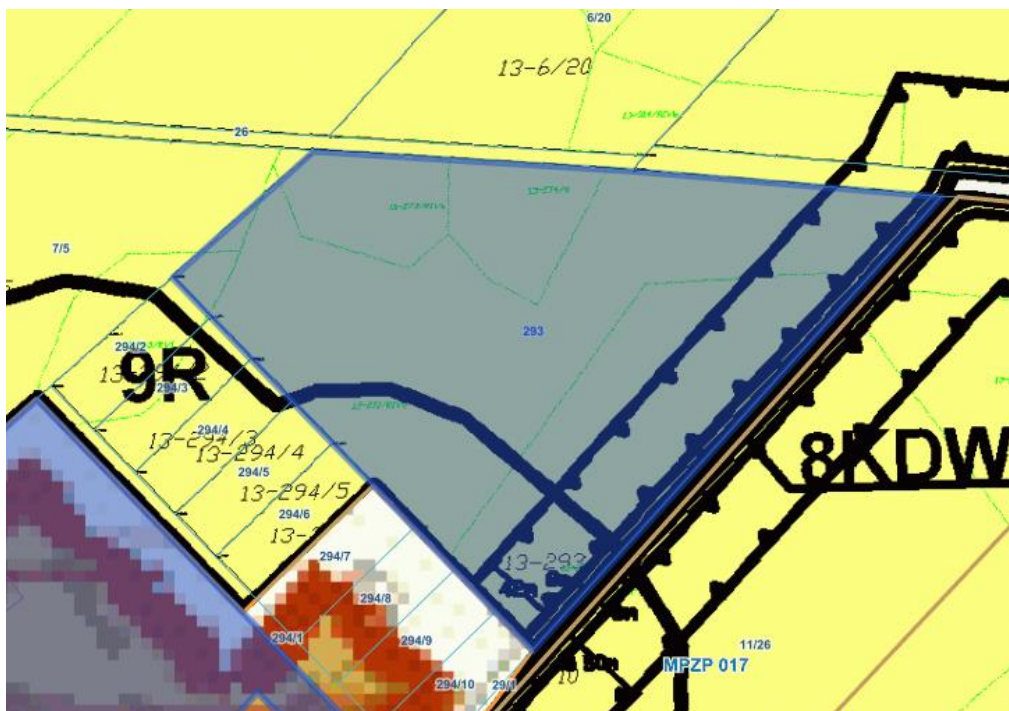
Obiekty technologiczne / pomocnicze

- Na nieruchomości występują zbiorniki / silosy oraz stalowa konstrukcja technologiczna, co może wskazywać na funkcję związaną z magazynowaniem, przetwórstwem lub obsługą produkcji.

- Ze względu na ograniczony zakres wizji lokalnej ocena ma charakter wyłącznie oględzin zewnętrznych i nie obejmuje wnętrza obiektów ani szczegółowej weryfikacji rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych. W związku z powyższym przyjęto średnio korzystny standard wykończenia.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, faktycznego sposobu użytkowania lub na podstawie planu ogólnego.

W stanie na dzień wyceny tylko działka nr 293 położona jest na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kozłowo – obszar VII pt.: Kozłowo-Pielgrzymowo- Zaborowo, uchwalonego Uchwałą nr LIX/436/2018 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 16.11.2018 r. Zgodnie z w/w Planem działka położona jest na terenie oznaczonym symbolem **9R – teren rolnicze**.



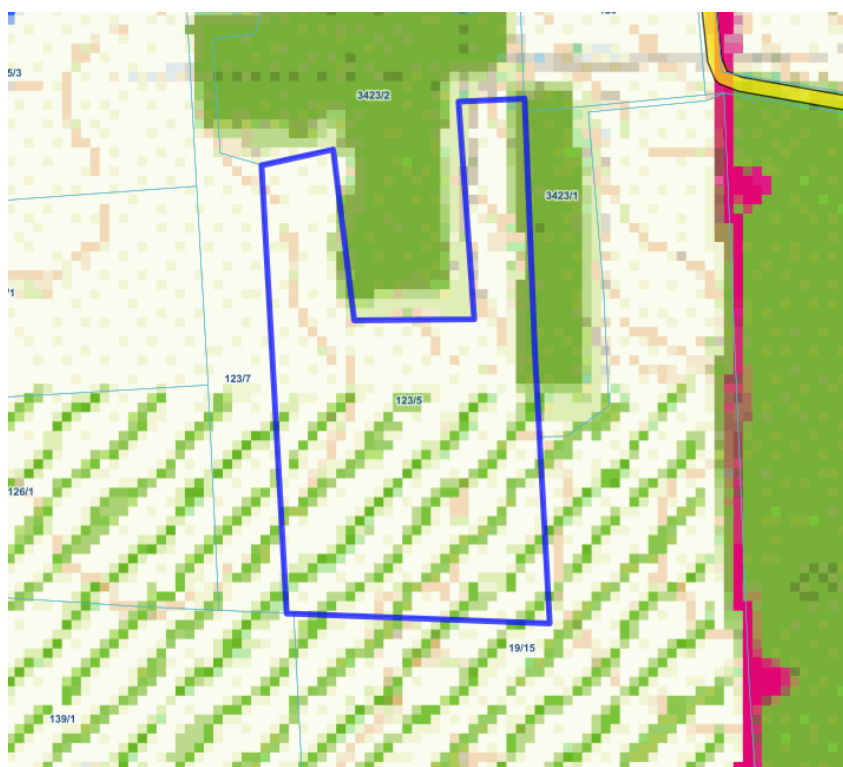
Źródło: <https://kozlowo.e-mapa.net/>

Dla działek nr 7/10, 295 i 123/5 brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozłowo zatwierdzonego Uchwałą nr LIX/437/2022 Rady Gminy w Kozłowie z dnia 27.06.2022 r. działki nr 7/10 i 295 znajdują się na **terenach zainwestowanych, obszarach rozwoju o funkcji mieszkaniowej z usługami.**



Źródło: <https://kozlowo.e-mapa.net/>

Działka nr 123/5 znajduje się na **obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej**, a jej południowa część jest terenem wskazanym do zalesień.



Źródło: <https://kozlowo.e-mapa.net/>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- obszar – powiat nidzicki, powiaty sąsiednie
- okres analizy cen transakcyjnych od 03.2024 r. od dnia wyceny
- rynek lokalny jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami przemysłowo- magazynowymi oraz niezabudowanych

Gmina Kozłowo jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa warmińsko-mazurskiego, w powiecie nidzickim. Siedzibą władz gminy jest miejscowość Kozłowo. Gmina leży w strefie o wyraźnie rolniczym charakterze użytkowania terenu, z dużym udziałem gruntów rolnych oraz rozproszoną siecią osadniczą typową dla obszarów wiejskich regionu.

Powierzchnia gminy wynosi około 254,27 km², a liczba ludności około 6,5 tys. mieszkańców. Na terenie gminy znajduje się 36 miejscowości oraz 28 sołectw, co wskazuje na rozproszony układ funkcjonalno-przestrzenny i lokalny, wiejski charakter zabudowy.

Pod względem funkcjonalnym gmina ma charakter głównie rolniczy i mieszkaniowo-gospodarczy. Występują tu tereny uprawne, zabudowa zagrodowa, obiekty gospodarcze oraz lokalna infrastruktura obsługująca mieszkańców. Oficjalne materiały gminne podkreślają również walory historyczne i krajobrazowe miejscowości położonych na terenie gminy, związane z dziedzictwem Warmii i Mazur oraz wielokulturową historią tego obszaru.

Gmina Kozłowo wchodzi w skład powiatu nidzickiego, położonego na pograniczu Warmii, Mazur i północnego Mazowsza, co wpływa na jej powiązania komunikacyjne i gospodarcze z Nidzicą oraz innymi ośrodkami regionu. Otoczenie gminy ma w przeważającej mierze charakter rolniczo-przyrodniczy, a zabudowa koncentruje się w miejscowościach wiejskich i wzdłuż lokalnych dróg.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

Rynek nieruchomości komercyjnych o przeznaczeniu przemysłowo-magazynowym na obszarze powiatu nidzickiego należy zaliczyć do rynku lokalnego, wschodzącego i peryferyjnego względem głównych krajowych hubów logistycznych, lecz posiadającego czytelne przesłanki rozwojowe wynikające z położenia komunikacyjnego oraz dostępności terenów inwestycyjnych. W praktyce nie jest to rynek o skali porównywalnej z głównymi centrami magazynowymi Polski, takimi jak Mazowsze, Górny Śląsk, Dolny Śląsk czy Polska Centralna, które koncentrują zasadniczą część nowoczesnych zasobów i aktywności najemców. Aktualne raporty branżowe wskazują, że krajowy popyt i nowa podaż nadal skupiają się przede wszystkim w największych regionach logistycznych, przy czym rośnie znaczenie wybranych lokalizacji mniejszych, wspieranych przez infrastrukturę transportową i projekty typu BTS lub pre-let.

W skali kraju sektor magazynowo-przemysłowy pozostaje stabilny i dojrzały. Na koniec 2025 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wynosiły ok. 36,58 mln m², popyt przekroczył 6,63 mln m², udział renegocjacji stanowił 52% wolumenu transakcji, a wskaźnik pustostanów ukształtował się na poziomie 7,4%. Równocześnie raporty AXI IMMO i Savills potwierdzają ograniczenie nowej podaży, większą selektywność deweloperów oraz stabilizację stawek czynszowych. Oznacza to, że decyzje inwestycyjne coraz częściej koncentrują się na lokalizacjach oferujących dobrą relację kosztu gruntu i budowy do dostępności transportowej oraz zasobów pracy, a nie wyłącznie na największych aglomeracjach.

Dla oceny powiatu nidzickiego istotne jest to, że nie funkcjonuje on obecnie jako wyodrębniony, instytucjonalny rynek magazynowy w raportach ogólnopolskich. Jest to cecha typowa dla lokalizacji o małej skali istniejących zasobów nowoczesnych hal i niewielkiej liczbie dużych transakcji najmu. W konsekwencji rynek ten należy analizować przede wszystkim jako rynek lokalnych i subregionalnych obiektów produkcyjno-składowych oraz gruntów inwestycyjnych, a nie jako dojrzały rynek parków logistycznych o wysokiej płynności. Tę ocenę potwierdza zarówno struktura raportów branżowych, koncentrujących się na głównych województwach i hubach, jak i lokalna baza ofert, w której dominują pojedyncze nieruchomości typu brownfield oraz tereny przygotowywane pod przyszłe inwestycje.

Z punktu widzenia lokalizacji, największym atutem powiatu nidzickiego jest dostępność transportowa, zwłaszcza w relacji północ-południe. W dostępnej ofercie inwestycyjnej dla Nidzicy wskazano bezpośredni dostęp do infrastruktury technicznej, obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie pod produkcję oraz magazyny/składy, a także niewielką odległość od drogi ekspresowej S7 – 1,4 km, stacji kolejowej 1,9 km i lotniska w Szymanach 38 km. Tego rodzaju parametry są korzystne dla działalności lekkiej produkcji, składowania, logistyki lokalnej, obsługi e-commerce o zasięgu regionalnym oraz dla podmiotów poszukujących tańszych lokalizacji zaplecza operacyjnego poza głównymi rynkami.

Istotnym sygnałem prorozwojowym jest również pojawienie się dużych planów inwestycyjnych. Według oficjalnego serwisu inwestycyjnego regionu na początku 2025 r. ogłoszono transakcję dotyczącą terenu o powierzchni ponad 114 ha przy południowym wjeździe do Nidzicy; inwestycja ma przekraczać 1 mld zł, a jej profil powiązano z nieruchomościami, logistyką i powierzchniami magazynowymi. Dla lokalnego rynku jest to informacja bardzo istotna, ponieważ wskazuje na potencjalne wejście obszaru powiatu nidzickiego w fazę przejścia od rynku marginalnego do rynku rozwijającego się, zwłaszcza w segmencie gruntów przemysłowo-logistycznych i przyszłej podaży większych obiektów.

Jednocześnie należy podkreślić, że obecna podaż w powiecie nidzickim ma nadal ograniczoną skalę i raczej rozproszony charakter. Dostępne publicznie oferty wskazują przede wszystkim na obiekty brownfield, np. halę o powierzchni 3656 m² w Nidzicy, z pełnym uzbrojeniem i przeznaczeniem pod produkcję oraz magazyny/składy. Oznacza to, że na dzień sporządzania niniejszej charakterystyki lokalny rynek nie jest jeszcze rynkiem dużych, seryjnie realizowanych projektów magazynowych klasy big-box, lecz raczej rynkiem mniejszych hal użytkowych, obiektów adaptowanych oraz terenów przygotowywanych pod nowe przedsięwzięcia.

Po stronie popytowej należy zakładać, że na obszarze powiatu nidzickiego dominować będzie popyt użytkowy, a więc zgłaszany przez przedsiębiorstwa lokalne i regionalne: produkcyjne, przetwórcze,

budowlane, transportowe, składowe i usługowe. W świetle krajowych raportów udział największych pięciu rynków magazynowych nadal pozostaje dominujący, lecz jednocześnie dynamika wzrostu „co-raz częściej przesuwają się w stronę mniejszych lokalizacji”. Taki trend sprzyja miejscom oferującym dobrą dostępność drogową oraz relatywnie niższy koszt wejścia niż w głównych hubach. Dla powiatu nidzickiego oznacza to potencjał przyciągania użytkowników poszukujących tańszej alternatywy dla bardziej nasyconych i droższych rynków.

W kontekście czynszowym należy wskazać, że w Polsce w I połowie 2025 r. stawki bazowe za wynajem nowoczesnej powierzchni magazynowej pozostawały stabilne, a dla obiektów typu big-box mieściły się zasadniczo w przedziale 3,6–6,5 EUR/m²/miesiąc, przy czym najwyższe poziomy dotyczyły najlepszych lokalizacji, takich jak Warszawa i Kraków. Dla powiatu nidzickiego, jako rynku słabiej zinstytucjonalizowanego i mniej płynnego, poziomy efektywne należałoby co do zasady lokować poniżej stawek topowych lokalizacji, z istotnym wpływem standardu technicznego, skali budynku, długości umowy, udziału powierzchni biurowej i zakresu zachęt oferowanych najemcom. Rynek lokalny będzie przy tym bardziej wrażliwy na jednostkowe cechy nieruchomości niż rynki dojrzałe, gdzie istnieje szeroka baza porównawcza.

Po stronie ryzyk i ograniczeń należy wskazać przede wszystkim niewielką głębokość rynku, ograniczoną liczbę transakcji porównawczych, małą liczbę dużych nowoczesnych projektów magazynowych oraz niższą płynność inwestycyjną niż w wiodących ośrodkach. Dodatkowo lokalny rynek pracy może stanowić jednocześnie atut i ograniczenie. Z jednej strony stopa bezrobocia w powiecie nidzickim według stanu na 30 czerwca 2025 r. wynosiła 6,9%, a więc była wyższa niż w samym Olsztynie (2,1%), lecz niższa niż w wielu innych powiatach województwa warmińsko-mazurskiego. Z drugiej strony regionalny „Barometr zawodów 2025” wskazał, że powiat nidzicki należy do jednostek z najwyższą liczbą zawodów deficytowych w województwie – 42 grupy, przy czym niedobory dotyczą m.in. branż budowlanych, produkcyjno-przetwórczych oraz TSL, w tym kierowców samochodów ciężarowych. Dla inwestycji przemysłowo-magazynowych oznacza to, że dostępność pracowników nie będzie automatycznie nieograniczona, a powodzenie przedsięwzięć może zależeć od polityki płacowej, organizacji transportu pracowniczego i automatyzacji procesów.

Podsumowując, rynek nieruchomości przemysłowo-magazynowych w powiecie nidzickim należy ocenić jako rynek o niewielkiej obecnej skali, ale o rosnącym potencjale rozwojowym. Nie jest to obecnie dojrzały rynek instytucjonalny w rozumieniu krajowych raportów magazynowych, jednak posiada kilka mocnych fundamentów: korzystne położenie przy osi S7, dostępne tereny inwestycyjne, występowanie obiektów z przeznaczeniem produkcyjno-magazynowym oraz pojawiające się projekty o dużej skali, które mogą zmienić lokalną pozycję rynkową w średnim terminie. Z perspektywy wyceny lub analizy rynku najbardziej uzasadnione jest traktowanie powiatu nidzickiego jako lokalizacji rozwijającej się, konkurencyjnej kosztowo, odpowiedniej przede wszystkim dla lekkiej produkcji, składowania, logistyki regionalnej i inwestycji BTS, przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczonej płynności i skromniejszej bazy porównawczej. W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w gminie Kozłowo nie odnotowano transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami komercyjnymi podobnymi do wycenianej, dlatego obszar badania rynku poszerzono o powiaty sąsiednie. Pozwoliło to na odnotowanie dostatecznej ilości transakcji do zastosowania w procesie wyceny podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.

Badając lokalny rynek okazało się niestety, że znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów powierzchni użytkowych budynków.

Z uwagi na znaczne zróżnicowanie atrybutów rynkowych nieruchomości na analizowanym terenie nie było możliwe obliczenie wiarygodnego współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu. Nie korygowano zatem cen trendem czasowym i przyjęto je bezpośrednio z aktów notarialnych.

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego, wynoszą na analizowanym terenie od ok. 500 zł/m² do ok. 1200 zł/m² pow. zab. w zależności od lokalizacji ogólnej, standardu wykończenia budynku, stanu technicznego budynku, powierzchni działki oraz wielkości p. zabudowy budynku.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 3).

Tabela 3

Data transakcji	Adres	Nr dz.	Pow. dz. [m ²]	Pow. zab. budynku [m ²]	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² p. z.
2024-07-31	Franciszkowo, Pod lasem 6	145/4; 160/4; 160/5; 160/1	22 156	4 936	6 000 000,00	1 215,56 zł
2024-04-15	Łysakowo	62/2; 63/1; 66/3; 280/9; 280/10	58 510	6 248	3 200 000,00	512,16 zł
2024-07-16	Brudnice	271/7; 271/9	19 292	3 527	4 258 580,00	1 207,42 zł
2024-04-11	Swojęcín 70	253/7	10 500	1 301	1 036 099,11	796,39 zł
2025-04-29	Szreńsk, Żuromińska	989	24 200	1 299	850 000,00	654,35 zł
2024-04-29	Sambarowo, Polna 5	458/12; 451/2; 451/1; 452/7; 446/1	56 303	8 008	5 700 000,00	711,79 zł
2025-04-30	Żbiki	269	12 926	2 514	1 300 000,00	517,10 zł

Do bezpośredniego porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, wielkości powierzchni, charakteru i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy.

Największy popyt na nieruchomości, których ceny kształtują się w górnym pułapie cenowym występuje na terenach z dobrze rozbudowaną dostępnością komunikacyjną, łatwym dojazdem samochodem oraz bliskością podobnych terenów magazynowo- przemysłowych.

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnymi do przedmiotowej jest średnio rozwinięty. Okres ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym wynosi ok. 12-24 miesiące.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH ROLNYCH

W analizowanym okresie miało miejsce zaledwie kilka transakcji nieruchomościami o powierzchni powyżej 2 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.

W wyniku analizy transakcji gruntami niezabudowanymi z terenu gminy Kozłowo, 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 zł/m² do ok. 5 zł/m² powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Do procesu wyceny przyjęto transakcje gruntami, których uwarunkowania planistyczne podobne są do przedmiotowej nieruchomości.

Tabela 4

Data transakcji	Adres	Powierzchnia działki [m2]	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 gruntu
16.01.2026	Sławka Mała	65500	117	200000	3,05
07.11.2025	Bartki	20016	207/1	90700	4,53
26.09.2025	Niedanowo	41542	20	208000	5,01
02.06.2025	Górowo	42236	84	180000	4,26
18.04.2025	Górowo	102318	85	310000	3,03
13.09.2024	Szkudaj	61283	32/1	300000	4,90

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 zabudowana działka gruntu. Ustalono, że optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja magazynowo- przemysłowa. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka zabudowana budynkiem o funkcji magazynowo- przemysłowej. Określono również sposób użytkowania dla działek niezabudowanych jako tereny rolne.

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 nieruchomości części zabudowanej w stanie na dzień wyceny (dz. nr 295 i 7/10)

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

- Lokalizacja ogólna
- Utrudnienia
- Stan techniczny budynków
- Powierzchnia działki
- Wielkość p. zab. budynków

W związku z tym, że brak jest informacji o powierzchni użytkowej budynku, a także brak jest możliwości jej określenia na wizji lokalnej, jako wyznacznik ceny jednostkowej przyjęto powierzchnie zabudowy budynków na nieruchomości.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 5

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 miast powiatowych, najbliższe otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, stan i charakter zabudowy, odległość od terenów zielonych oraz ewentualnie występujące uciążliwości.
		Średnio korzystna	
2.	Utrudnienia	Korzystne	Brak utrudnień w korzystaniu z nieruchomości.
		Średnio korzystne	Występują utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości, np. rozproszone, nie bezpośrednie przyleganie podziałek w obrębie nieruchomości.
3.	Stan techniczny i standard wykonczenia budynku	Korzystny	Budynek z regularnie prowadzoną gospodarką remontową, bez widocznych oznak zużycia. Budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości.
		Średnio korzystny	Budynek z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową, widoczne oznaki zużycia. Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości. Wymagający prac remontowych.
4.	Wielkość działki	Korzystna	Powyżej 60000 m ²
		Średnio korzystna	Od 30000 m ² do 60000 m ²
		Niekorzystna	Poniżej 30000 m ²
5.	Wielkość p. zabudowy budynków	Korzystna	Poniżej 4000 m ²
		Średnio korzystna	Od 4000 m ² do 6000 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 6000 m ²

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:

$$C_{max} = 1\,215,56 \text{ zł/m}^2 \quad C_{min} = 512,16 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 1\,215,56 \text{ zł/m}^2 - 512,16 \text{ zł/m}^2 = 703,40 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Tabela 6

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	25	175,85
2	Utrudnienia	10	70,34
3	Stan techniczny budynku	20	140,68
4	Powierzchnia działki	25	175,85
5	Wielkość p. z. budynków	20	140,68
Ogółem:		100	703,40

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z przyjętego rynku lokalnego,

najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 7

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Franciszkowo, Pod Lasem 6	Łysakowo	Samborowo, Polna 5
Data transakcji	2024-07-31	2024-04-15	2024-04-29
Pow. działki [m ²]	22156	58510	56303
Pow. zab. bud. [m ²]	4936	6248	8008
Cena 1 m ² p. z. [zł]	1 215,56	512,16	711,79
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
Utrudnienia	korzystne	korzystne	średnio korzystne
Stan techniczny budynku	średnio korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Wielkość p.z. budynku	średnio korzystna -70,34 zł	niekorzystna 0,00 zł	niekorzystna 0,00 zł

Tabela 8 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni części zabudowanej nieruchomości w stanie na dzień wyceny:

Tabela 8

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Pielgrzymowo/ Cebulki	Franciszkowo, Pod Lasem 6	Łysakowo	Samborowo, Polna 5
Data transakcji		2024-07-31	2024-04-15	2024-04-29
Pow. działki [m ²]	91 985	22156	58510	56303
Pow. zab. bud. [m ²]	7673	4936	6248	8008
Cena 1 m ² p. z. [zł]		1 215,56	512,16	711,79
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna 175,85 zł	korzystna 0,00 zł	korzystna 0,00 zł
Utrudnienia	korzystne	korzystne 0,00 zł	korzystne 0,00 zł	średnio korzystne 70,34 zł
Stan techniczny budynku	średnio korzystny	średnio korzystny 0,00 zł	średnio korzystny 0,00 zł	średnio korzystny 0,00 zł
Powierzchnia działki	korzystna	niekorzystna 175,85 zł	średnio korzystna 87,92 zł	średnio korzystna 87,92 zł
Wielkość p.z. budynku	niekorzystna	średnio korzystna -70,34 zł	niekorzystna 0,00 zł	niekorzystna 0,00 zł
SUMA POPRAWEK		281,36 zł	87,92 zł	158,26 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		1 496,92 zł	600,09 zł	870,05 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p. z.		989,02 zł		

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

$$W_N = P_z \times C_i \text{ m}^2 \times W = 7673 \text{ m}^2 \times 989,02 \text{ zł/m}^2 \times 3/8 = 2\,845\,781,42 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: **2 846 000 zł**

Słownie: dwa miliony osiemset czterdzieści sześć tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości części zabudowanej w stanie na dzień wyceny (dz. nr 293 i 123/5)

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości 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 m² powierzchni gruntu:

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

Cechy te mają następujące charakterystyki

Tabela 9

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.	Przydatność glebowo-rolnicza	Korzystna	grunty jednoużytkowe/wieloużytkowe – przeważa klasa III,IV, V
		Średnio korzystna	grunty jednoużytkowe/wieloużytkowe – przeważa klasa VI, łąki, pastwiska, lasy
3.	Możliwości użytkowania	Korzystna	Dobre możliwości użytkowania. Działka pozbawiona jakichkolwiek utrudnień agrotechnicznych, teren płaski.
		Średnio korzystna	Działki z niewielkimi utrudnieniami, np. nieregularne granice
		Niekorzystna	Działki z utrudnieniami agrotechnicznych. Kształt utrudniający racjonalne gospodarowanie.
4.	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:

$$C_{max} = 5,01 \text{ zł/m}^2; C_{min} = 3,03 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 5,01 \text{ zł/m}^2 - 3,03 \text{ zł/m}^2 = 1,98 \text{ zł/m}^2$$

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 10.

Tabela 10

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	35	0,69
2	Przydatność glebowo-rolnicza	20	0,40
3	Możliwości użytkowania	15	0,30
4	Powierzchnia działki	30	0,59
Razem		100	1,98

9.2.1. Określenie wartości rynkowej działki nr 293

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 11

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Miejscowość	Bartki	Niedanowo	Szkudaj
Data transakcji	2025.11.07	2025.09.26	2024.09.13
Powierzchnia działki [m ²]	20016	41542	61283
Cena 1 m ² [zł]	4,53	5,01	4,90
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
Przydatność glebowo-rolnicza	korzystne	korzystne	korzystne
Możliwości użytkowania	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne
Powierzchnia działki	korzystna	średnio korzystna	niekorzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu niezabudowanego- działki nr 293

Tabela 12

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miejscowość	Pielgrzymowo	Bartki	Niedanowo	Szkudaj

Data transakcji		2025.11.07	2025.09.26	2024.09.13
Powierzchnia działki [m2]	63586	20016	41542	61283
Cena 1 m2 [zł]		4,53	5,01	4,90
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,35 zł	0,00 zł	0,35 zł
Przydatność glebowo-rolnicza	korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Możliwości użytkowania	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne
		0,00 zł	-0,15 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-0,59 zł	-0,30 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-0,25 zł	-0,44 zł	0,35 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		4,28 zł	4,56 zł	5,24 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu	4,70			

Określenie wartości rynkowej udział 3/8 w prawie własności nieruchomości (dz. nr 293) w stanie na dzień wyceny:

$$W_{N1} = 4,70 \text{ zł/m}^2 \times 63586 \text{ m}^2 \times 3/8 = 112\,070,33 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 112 000 zł

Słownie: sto dwanaście tysięcy złotych

9.2.1. Określenie wartości rynkowej działki nr 123/5

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 13

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Miejscowość	Bartki	Niedanowo	Sławka Mała
Data transakcji	2025.11.07	2025.09.26	2026.01.16
Powierzchnia działki [m2]	20016	41542	65500
Cena 1 m2 [zł]	4,53	5,01	3,05
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
Przydatność glebowo-rolnicza	korzystne	korzystne	średnio korzystne
Możliwości użytkowania	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne

Powierzchnia działki

korzystna

średnio korzystna

niekorzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu niezabudowanego- działki nr 123/5

Tabela 14

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Miejscowość	Pielgrzymowo	Bartki	Niedanowo	Sławka Mała
Data transakcji		2025.11.07	2025.09.26	2026.01.16
Powierzchnia działki [m ²]	46104	20016	41542	65500
Cena 1 m ² [zł]		4,53	5,01	3,05
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	korzystna
		0,35 zł	0,00 zł	0,00 zł
Przydatność glebowo-rolnicza	średnio korzystne	korzystne	korzystne	średnio korzystne
		-0,40 zł	-0,40 zł	0,00 zł
Możliwości użytkowania	niekorzystne	średnio korzystne	korzystne	średnio korzystne
		-0,15 zł	-0,30 zł	-0,15 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-0,30 zł	0,00 zł	0,30 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		-0,49 zł	-0,69 zł	0,15 zł
CENA 1 m ² SKORYG. [zł]		4,04 zł	4,31 zł	3,20 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² gruntu		3,85		

Określenie wartości rynkowej udział 3/8 w prawie własności nieruchomości (dz. nr 293) w stanie na dzień wyceny:

$$W_{N2} = 3,85 \text{ zł/m}^2 \times 46104 \text{ m}^2 \times 3/8 = 66\,562,65 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 67 000 zł

Słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

9.3. Określenie łącznej wartości rynkowej nieruchomości

Łączny udział 3/8 wartości nieruchomości równy jest sumie poszczególnych wartości określonych w punktach 9.1 i 9.2.

$$W_N = 2\,845\,781,42 \text{ zł} + 112\,070,33 \text{ zł} + 66\,562,65 \text{ zł} = 3\,024\,414,40 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: $W_N = 3\,024\,000 \text{ zł}$.

Słownie: trzy miliony dwadzieścia cztery tysiące złotych.

9.4. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

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

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

Wartość ta również:

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

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

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej,

wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

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

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

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

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

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 tą 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 udział 3/8 przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień

wyceny wynosi:

$$W_{uw} = 3\,024\,414,40 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 2\,449\,775,66 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 2 450 000 zł*Słownie: dwa miliony czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych*

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 3/8 w prawie własności do nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny wynosi **3 024 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniając atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, standard wykończenia budynku, stan techniczny budynków, powierzchnia działki oraz wielkość p. zabudowy budynków, a także cechy nieruchomości rolnych, jak przydatność glebowo- rolnicza czy możliwości użytkowania.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 3/8 przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **2 450 000 zł**.

Do określenia wartości prawa własności do nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny powiat nidzicki oraz powiaty sąsiednie. Okres monitorowania rynku przyjęto od 03.2024 r. 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.

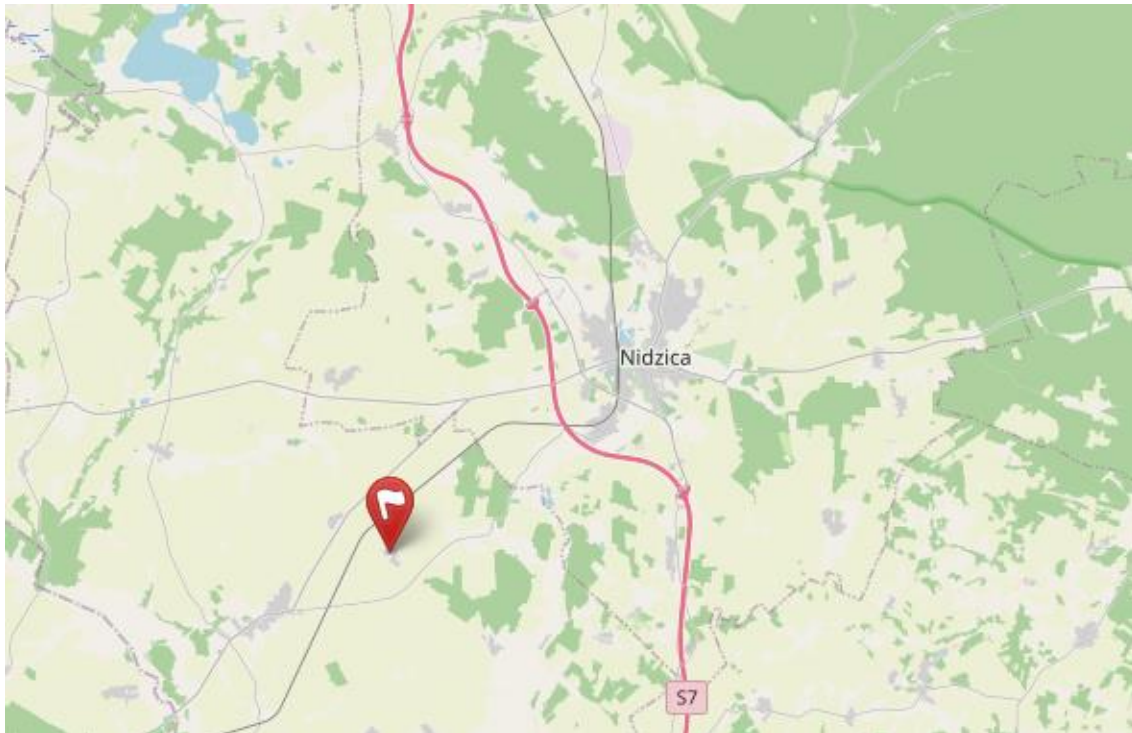
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

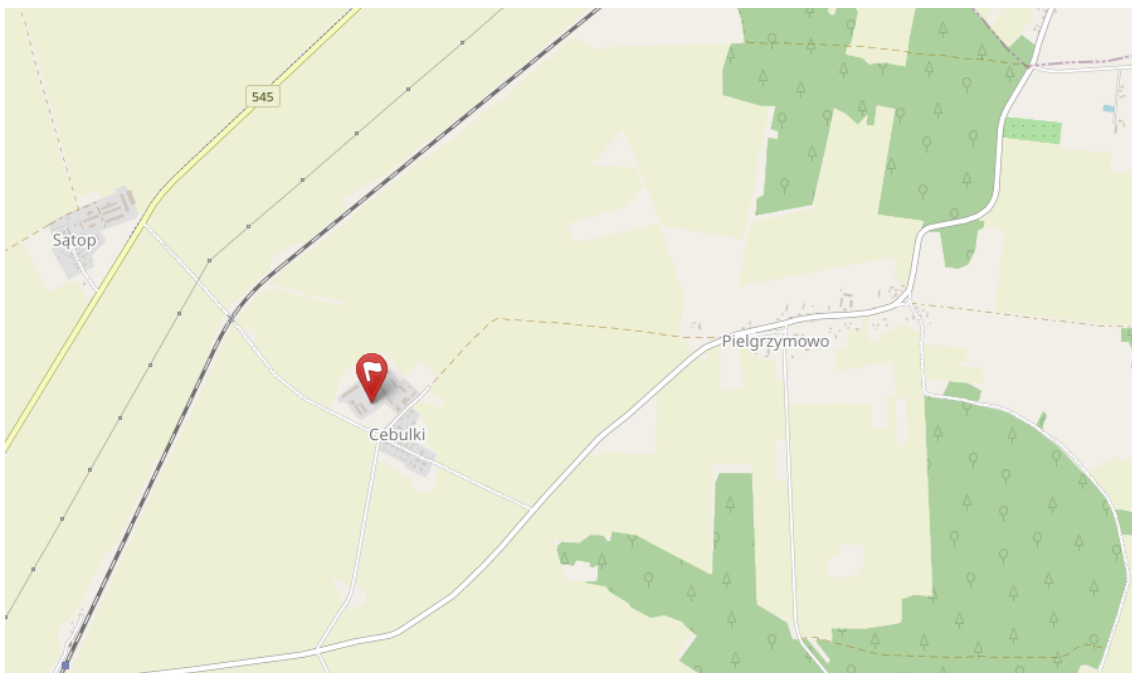
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania KW
- 13.4. Dokumenty
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości- część zabudowana



Część niezabudowana



Widok otoczenia i drogi dojazdowej



Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr OL1N/00017569/0	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	WARMIŃSKO- MAZURSKIE, NIDZICKI, KOZŁOWO, PIELGRZYMOWO
Działka ewidencyjna	
Identyfikator działki	281103_2.0013.123/5
Działka	123/5
Obręb ewidencyjny	0013 Pielgrzymowo
Sposób korzystania	R – grunty orne
Przyłączenie	/00010323/
Położenie	WARMIŃSKO- MAZURSKIE, NIDZICKI, KOZŁOWO, CEBULKI
Identyfikator działki	281103_2.0013.7/10
Działka	7/10
Obręb ewidencyjny	0013 Pielgrzymowo
Sposób korzystania	Br – grunty rolne zabudowane
Identyfikator działki	281103_2.0013.293
Działka	293
Obręb ewidencyjny	0013 Pielgrzymowo
Sposób korzystania	R – grunty orne
Identyfikator działki	281103_2.0013.295
Działka	295
Obręb ewidencyjny	0013 Pielgrzymowo
Sposób korzystania	Br – grunty rolne zabudowane
Obszar całej nieruchomości	20,1675 ha
Komentarz do migracji	WYKREŚLONO Z URZĘDU PRZY SPROSTOWANIU OZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
BRAK WPISÓW	
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	3/8
Osoba fizyczna	Anna Maria Szkodzińska
Numer udziału w prawie	3
Wielkość udziału	3/8
Osoba fizyczna	Tomasz Krzysztof Idziak Szkodziński
Numer udziału w prawie	4
Wielkość udziału	2/8
Osoba fizyczna	Mirosława Idziak
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNA NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE SWOBODNEGO PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 7/10 O POWIERZCHNI 0,0729 HA NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 7/9 O POWIERZCHNI 0,3874 HA.
Przedmiot wykonania	DZIAŁKA NR 7/10
Lista nieruchomości współobciążonych	OL1N / 00023224 / 5
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	SĄD REJONOWY DLA M.ST.WARSZAWY W WARSZAWIE, XIX WYDZIAŁ

GOSPODARCZY POSTANOWIENIEM Z DNIA 20.03.2024 R., SYGN. AKT
WA2M/GU/998/2023 OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ ANNY SZKODZIŃSKIEJ
(PESEL: 00221409523) JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ
DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

Przedmiot wykonania NA UDZIALE ANNY SZKODZIŃSKIEJ DO 3/8 CZĘŚCI

Dział IV – „Hipoteka”

Numer hipoteki (roszczenia)			3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta			3800000,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	KREDYT
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00020880 / 0	
		Nr hipoteki	3	
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00023754 / 9	
		Nr hipoteki	1	
Inne informacje			HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY WYMIENIONEGO W § 2 KREDYTU UDZIELONEGO MIŁOŚLAWIE IDZIAK NA ZAKUP WYMIENIONYCH W § 3 AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 13-06-2008 R. REP. A 4421/2008 NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 8 PKT 1 NINIEJSZEGO AKTU NOTARIALNEGO.	

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)			Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WYSZKÓW, 00050958300000	
Numer hipoteki (roszczenia)				4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta				3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)			Lp. 1.	1	KREDYT
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00020880 / 0		
		Nr hipoteki	4		
	Lp. 2.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00023754 / 9		
		Nr hipoteki	2		
Inne informacje				HIPOTEKA TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY ODSETEK OD WYMIENIONEGO W § 2 KREDYTU UDZIELONEGO MIŁOŚLAWIE IDZIAK ORAZ KOSZTÓW I OPŁAT ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ TEGO KREDYTU, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 8 PKT 2 AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 13-06-2008 R. REP. A 4421/2008.	

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY, WYSZKÓW, 00050958300000	
Numer hipoteki (roszczenia)			6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA	
Suma (słownie), waluta			630000,00 (SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA KREDYTOWA NR 4179322/1/004/83/RI/2012 ZDNIA 03.09.2012 R.
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00023754 / 9	
		Nr hipoteki	3	
Inne informacje			TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU, ODSETEK I INNYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KREDYTU	

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY W WYSZKOWIE, WYSZKÓW, 00050958300000
---	--	--------	---

Numer hipoteki (roszczenia)			8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta			3000000,00 (TRZY MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1	PORĘCZENIE DŁUGU, POROZUMIENIE O ZABEZPIECZENIU UMOWY SPRZEDAŻY I PORĘCZENIE DŁUGU, ZAWARTE DNIA 18 SIERPNIA 2014 ROKU
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00020880 / 0	
		Nr hipoteki	6	
Inne informacje			TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ROSZCZEŃ CARGILL POLAND SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WOBEC WITOLDA IDZIAK, ANNEMARIE IDZIAK ORAZ JANUSZA ŁUKASIAK, WYNIKAJĄCYCH Z PORĘCZENIA ZA ZOBOWIĄZANIA MIROŚŁAWY IDZIAK WOBEC CARGILL POLAND SP. Z O.O. Z TYTUŁU ZAPŁATY CENY SPRZEDAŻY MIESZANEK PASZOWYCH I KONCENTRATÓW. NINIEJSZA HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KW.NR GD2M/00039058/9 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W MALBORKU IX ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W NOWYM DWORZE GDAŃSKIM.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	CARGILL POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA	
Numer hipoteki (roszczenia)			9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA	
Suma (słownie), waluta			2000000,00 (DWA MILIONY) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	KREDYT, UMOWA NR 4179322/5/004/OB098/2014 Z DNIA 18.08.2014 ROKU O KREDYT OBROTOWY-ROLNICZY PN." KREDYT JUBILEUSZOWY "	
	Lp. 2.	2	KREDYT, UMOWA NR 4179322/4/004/57/RI/2014 Z DNIA 15.05.2014 ROKU O KREDYT OBROTOWY-ROLNICZY PN." KREDYT JUBILEUSZOWY "	
	Lp. 3.	3	KREDYT, UMOWA NR 4179322/2/004/12/RB/2013 Z DNIA 11.02.2013 ROKU O KREDYT W RACHUNKU BIEŻĄCYM, ANEKSOWANY ANEKSEM NR 1 W DNIU 10.02.2014 ROKU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OL1N / 00020880 / 0	
		Nr hipoteki	9	
Inne informacje			TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KAPITAŁU, ODSETEK I INNYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ KREDYTU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POLSKI BANK SPÓŁDZIELCZY Z SIEDZIBĄ W WYSZKOWIE, WYSZKÓW, 00050958300000	

Numer hipoteki (roszczenia)		10	
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 OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM (TYTUŁ WYKONAWCZY NR 2) Z DNIA 16 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT I NC 96/15, WYDANY PRZES SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE I WYDZIAŁ CYWILNY, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI PRZECIWKO WITOLDOWI IDZIAKOWI ORAZ ANNEMARIE IDZIAK Z OGRANICZENIEM JEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI DO MAJĄTKU OBJĘTEGO WSPÓLNOŚCIĄ USTAWOWĄ.
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)		11	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1000000,00 (JEDEN MILION) 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 5) Z DNIA 23 GRUDNIA 2014 ROKU, SYGN.AKT III NC 136/14, WYDANY PRZES SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE WYDZIAŁ III CYWILNY
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W LEGIONOWIE, LEGIONOWO, 000508543	
Numer hipoteki (roszczenia)		12	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		230199,56 (DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY STO DZIEWIĘDZIESIĄT 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 XII) Z DNIA 19 CZERWCA 2015 ROKU, SYGN.AKT X GNC 530/15, WYDANY PRZES SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY
Wierzyciel hipoteczny			
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	JERZY WĄSIEWICZ, 68100603534	

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

Starosta Nidzicki
ul. Traugutta 23
13-100 Nidzica

Województwo : **WARMIŃSKO MAZURSKIE**
Powiat : **NIDZICKI**
Jednostka ewidencyjna : **281103_2 KOZŁOWO**
Obręb : **0013 PIELGRZYMOWO**

Nr kancelaryjny : G.6621.1.1230.2025

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 02.09.2025

Jednostka rejestrowa : **G.67**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MIŁOSŁAWA IDZIAK Rodzice: WITOLD, ANNA Pesel: 66021701540 UL. LIPOWA 8C; 05-123 DĄBROWA CHOTOMOWSKA;	Własność	2/8
2	TOMASZ KRZYSZTOF IDZIAK-SZKODZIŃSKI Rodzice: KRZYSZTOF, DOBROŚŁAWA Pesel: 01322706315 UL. TARGOWA 31; 05-120 LEGIONOWO;	Własność	3/8
3	ANNA MARIA SZKODZIŃSKA Rodzice: KRZYSZTOF, DOBROŚŁAWA Pesel: 00221409523 UL. 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
7/10	CEBULKI;	grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,0729	0,0729	OL1N/00017569/0
Id działki: 281103_2.0013.7/10						
123/5		grunty orne	RIVb	0,6008	4,6104	OL1N/00017569/0
		grunty orne	RV	1,3909		
		grunty orne	RVI	2,6187		
Id działki: 281103_2.0013.123/5						
293	CEBULKI	nieużytki	N	0,4917	6,3586	OL1N/00017569/0
		grunty orne	RIVa	2,4150		
		grunty orne	RIVb	3,3478		
		grunty orne	RV	0,0341		
		grunty orne	RVI	0,0700		
Id działki: 281103_2.0013.293						
295	CEBULKI	grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	7,1958	9,1256	OL1N/00017569/0
		grunty orne	RIVa	0,0796		

Strona: 1

	grunty orne	RIVb	1,4120		
	grunty orne	RV	0,4155		
	grunty orne	RVI	0,0227		
Id działki: 281103_2.0013.295					
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności					
Id budynku:	281103_2.0013.3_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00		
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00		
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00		
Liczba kondyg. nad/pod:	1/0				
Pow zabud. [m2]:	15				
Adres budynku:	CEBULKI				
Ident. działek:	281103_2.0013.295				
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności					
Id budynku:	281103_2.0013.4_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00		
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00		
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00		
Liczba kondyg. nad/pod:	1/0				
Pow zabud. [m2]:	563				
Adres budynku:	CEBULKI				
Ident. działek:	281103_2.0013.295				
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności					
Id budynku:	281103_2.0013.5_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00		
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00		
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00		
Liczba kondyg. nad/pod:	1/0				
Pow zabud. [m2]:	403				
Adres budynku:	CEBULKI				
Ident. działek:	281103_2.0013.295				
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności					
Id budynku:	281103_2.0013.6_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00		
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00		
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00		
Liczba kondyg. nad/pod:	1/0				
Pow zabud. [m2]:	92				
Adres budynku:	CEBULKI				
Ident. działek:	281103_2.0013.295				
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności					
Id budynku:	281103_2.0013.11_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00		
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00		
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00		
Liczba kondyg. nad/pod:	1/0				
Pow zabud. [m2]:	294				
Adres budynku:	CEBULKI				
Ident. działek:	281103_2.0013.295				

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.12_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podcz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	41		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.13_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podcz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	335		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.14_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podcz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	13		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.15_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podcz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	1036		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.16_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podcz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	126		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.17_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podcz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	2293		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.18_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	35		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.21_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	1280		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.22_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	555		
Adres budynku:	CEBULKI		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.27_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	332		
Adres budynku:	PIELGRZYMOWO		
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.187_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	17		
Adres budynku:			
Ident. działek:	281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	281103_2.0013.188_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1/0	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Pow zabud. [m2]:	37		
Adres budynku:			
Ident. działek:	281103_2.0013.295		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 281103_2.0013.189_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0		
Pow zabud. [m2]: 12		
Adres budynku:		
Ident. działek: 281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 281103_2.0013.190_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0		
Pow zabud. [m2]: 64		
Adres budynku:		
Ident. działek: 281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 281103_2.0013.191_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0		
Pow zabud. [m2]: 44		
Adres budynku:		
Ident. działek: 281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 281103_2.0013.192_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0		
Pow zabud. [m2]: 52		
Adres budynku:		
Ident. działek: 281103_2.0013.295		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 281103_2.0013.193_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0		
Pow zabud. [m2]: 34		
Adres budynku:		
Ident. działek: 281103_2.0013.295		

Razem powierzchnia działek :

20,1675 ha

Słownie : dwadzieścia ha. jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 02.09.2025

Sporządził : Andrzej Wasilowski

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Nidzica, dnia: 02.09.2025

Z up. STAROSTY

Andrzej Wasilowski
Inspektor w Wydziale Geodezji i
Gospodarki Nieruchomościami

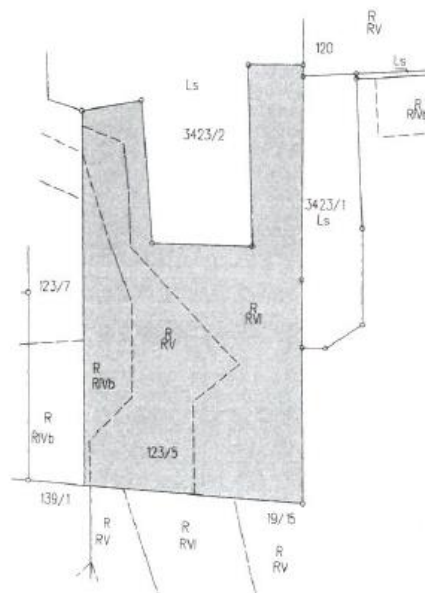
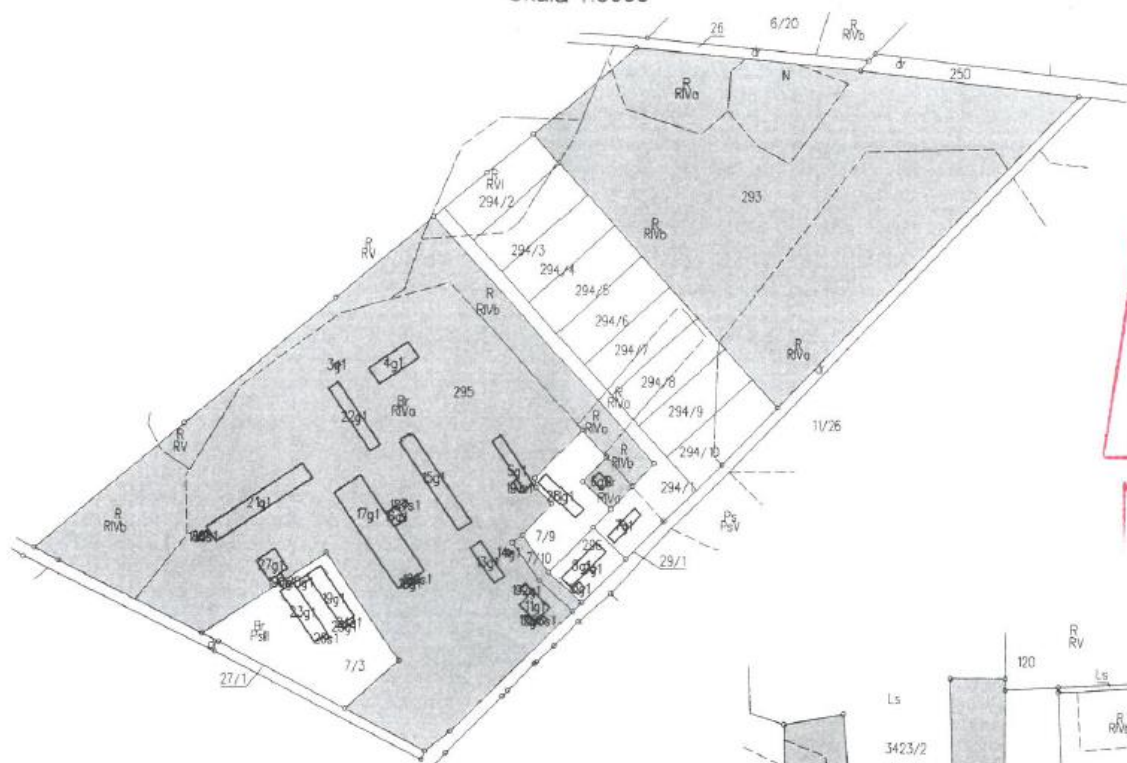
STAROSTA NIDZICKI
ul. Traugutta 23
13-100 Nidzica

Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**
Powiat : **NIDZICKI**
Jednostka ewidencyjna : **281103_2 - KOZOWO**
Obręb : **0013 - PIELGRZYMOWO**

G 6621.1.1230.2025

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:5000



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Andrzej Wasilowski
Inspektor w Wydziale Geodezji i
Gospodarki Nieruchomościami

Nidzica, dnia 2 września 2025 r.

Wydruk sporządził:
Andrzej Wasilowski

Załącznik 13.5. Polisa OC Rzecznawcy Majątkowego

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		REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM		PESEL: 76051814309 Telefon: 606785524
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego			
4	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		6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
Kwota w PLN		Jednorazowo	
Termin płatności		19.02.2026	
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.		
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.		
9	Postanowienia dodatkowe lub odmiennie 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 – osobiste albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 15A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo na adres w placówce podmiotu zajmującego się doręcaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej; 2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE.PL.87870.55695.FHIFV-12, wpisany do listy adresów w elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniu elektronicznym; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do punktu podjęcia sprawy w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacji@pau.pl lub wypełniając formularz na www.pau.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez względu na to, czy reklamacja, skarga lub zażalenie zostało złożone w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udziela 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 drogą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:		
1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wagą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe za 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 konsumentskich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.			
Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą 1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OAU, 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, OAU powinien być doręczony Ubezpieczonemu przed obciążeniem go odroczone uiszczeniem. Przekazanie OAU na trwałym nośniku, wymaga uiszczenia zgody Ubezpieczającego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności. 2. Z zachowaniem pozostałych, niezamienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wysła e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający poda przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z listem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.			

1028404026/14740675-7137-49bf-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/24FI1_01/20260205.124/4/prod/pou01-404395523.3/FLE/14740675-7137-49bf-859a-756316781770

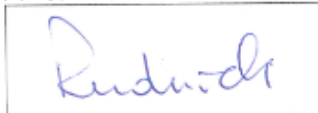
1/2

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@tuubebezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

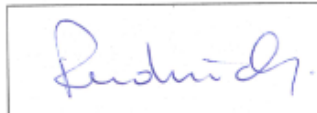
Data zawarcia umowy: 05.02.2026 r.

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 wyjątków składek, jaką jestem skłonny/wolna zapłacić.



Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ubezpieczający



Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda
01-493 Warszawa, Stawkińskiego 2A
tel. 22 861 97 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

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

 801 102 102 pzu.pl

2/2

