

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

DANE ADRESOWE	Nidzica, ul. Konopnickiej 7
DANE EWIDENCYJNE	Powiat: nidzicki Jednostka ewidencyjna: Nidzica-miasto Obręb ewidencyjny: 0002 Nidzica 2 Działka nr 135 o powierzchni 0,0655 ha Działka nr 62/17 o powierzchni 0,0897 ha
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKU	120,03 m² - budynek mieszkalny 30,62 m² - budynek gospodarczy
KSIĘGA WIECZYSTA	KW Nr OL1N/00003759/8
WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI	Skarb Państwa w zarządzie Nadleśnictwo Nidzica

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WEDŁUG STANU I CEN NA DZIEŃ SZACOWANIA

wartość działki nr 135:

487 000 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych

wartość działki nr 62/17:

91 000 zł

słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Autor opracowania: Natalia Romaniuk



Olsztyn, 8 czerwca 2026 r.

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Nidzica, przy ul. Konopnickiej 7, gm. Nidzica oznaczona nr ewidencyjnym działki 135 o pow. 0,0655 ha w obrębie ewidencyjnym 0002 Nidzica 2 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o pow. 120,03 m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. 30,62 m² oraz działki nr 62/17 o pow. 0,0897 ha w obrębie ewidencyjnych 0002 Nidzica 2. Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr OL1N/00003759/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nidzicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie dla tego celu.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zlecniodawcą opracowania jest Nadleśnictwo Nidzica, ul. Dębowa 2A, 13-100 Nidzica na podstawie Zlecenia (zn. spr. S.2101.3.2025) z dn. 04.05.2026 r.

Wykonawca: Natalia Romaniuk, Rzeczoznawca w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 5839.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo Bankowe (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 38 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Ewidencja gruntów i budynków gminy i miasta Nidzica.
- Księga wieczysta KW Nr OL1N/00003759/8.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nidzicy Nr LII/673/2022 z dn. 31 marca 2022 r. (Dz.U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dn. 12 maja 2022 r., poz. 2276).
- Szkice inwentaryzacyjne budynków.
- Oględziny nieruchomości.
- Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Nidzicy.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:	8 czerwca 2026 r.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	8 czerwca 2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	8 czerwca 2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	8 czerwca 2026 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr OL1N/00003759/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Nidzicy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Nidzica.

Działy III i IV są wolne od wpisów dotyczących przedmiotu szacowania.

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

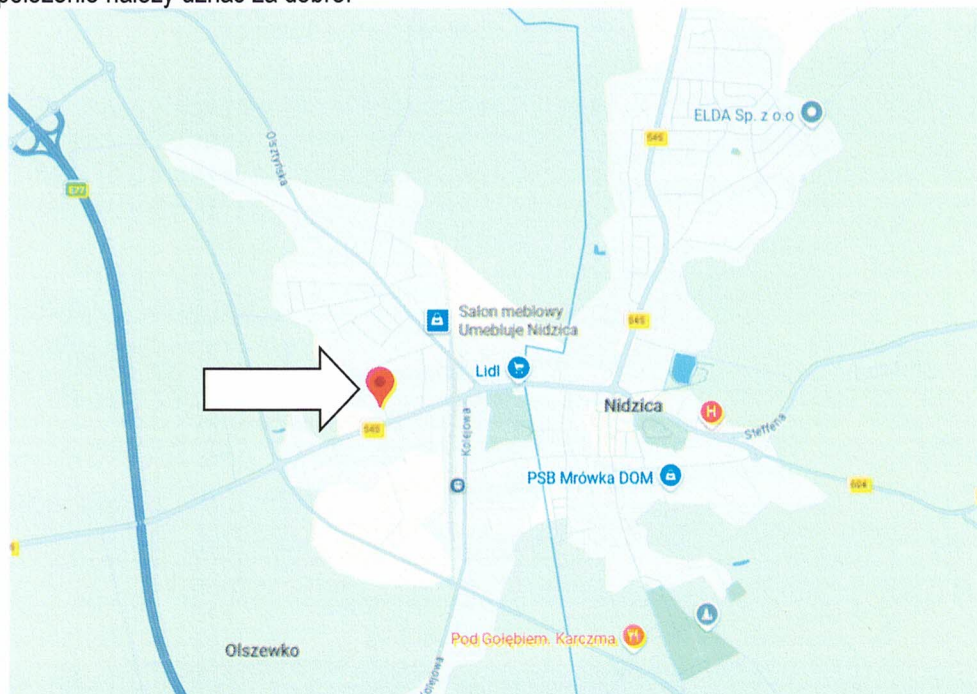
Jednostka ewidencyjna:	Nidzica-miasto	Nidzica-miasto
Obręb:	0002 Nidzica 2	0002 Nidzica 2
Numer działki:	135	62/17
Rodzaj użytku	Ls	RIVb
Powierzchnia działki:	0,0655 ha	0,0897 ha

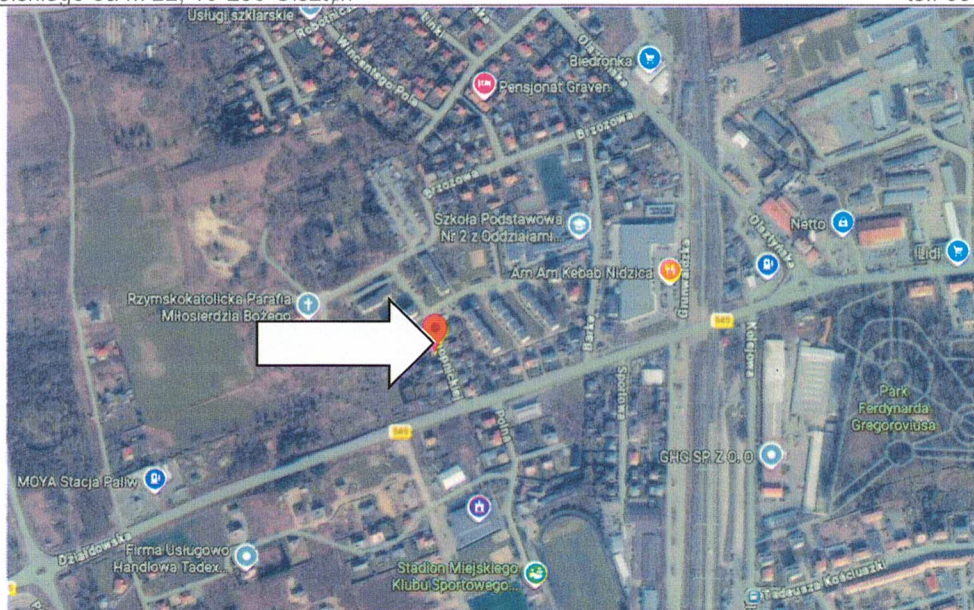
Wypis z rejestru gruntów oraz kopia mapy ewidencyjnej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.3. Stan techniczno-użytkowy

Lokalizacja

Obiekt szacowania położony jest w Nidzicy przy ul. Konopnickiej, we wschodniej części miasta. Najbliższe sąsiedztwo stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Dostępność komunikacyjna korzystna - dojazd do nieruchomości ulicą o nawierzchni asfaltowej. Stan usług i zaplecza bytowego korzystny - w pobliżu znajdują się liczne obiekty handlowo-usługowe i użyteczności publicznej. Ogólne położenie należy uznać za dobre.





Opis działek gruntu

Kształt działek regularny zbliżony do prostokąta, ukształtowanie terenu korzystne, teren raczej płaski. Nieruchomość położona jest w terenie wyposażonym w sieć energetyczną, wodociagową (sieć miejsca), kanalizacyjną (sieć miejsca), gazową, ciepłowniczą (miejscą). Stan zagospodarowania: działka nr 135 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym, działka 62/17 niezabudowana, wzdłuż granicy rosną pojedyncze drzewa. Działka nr 135 częściowo utwardzona polbrukiem, znajdują się na niej pojedyncze drzewa. Całość posesji ogrodzona płotem z elementów stalowych oraz drewnianych.

UWAGA:

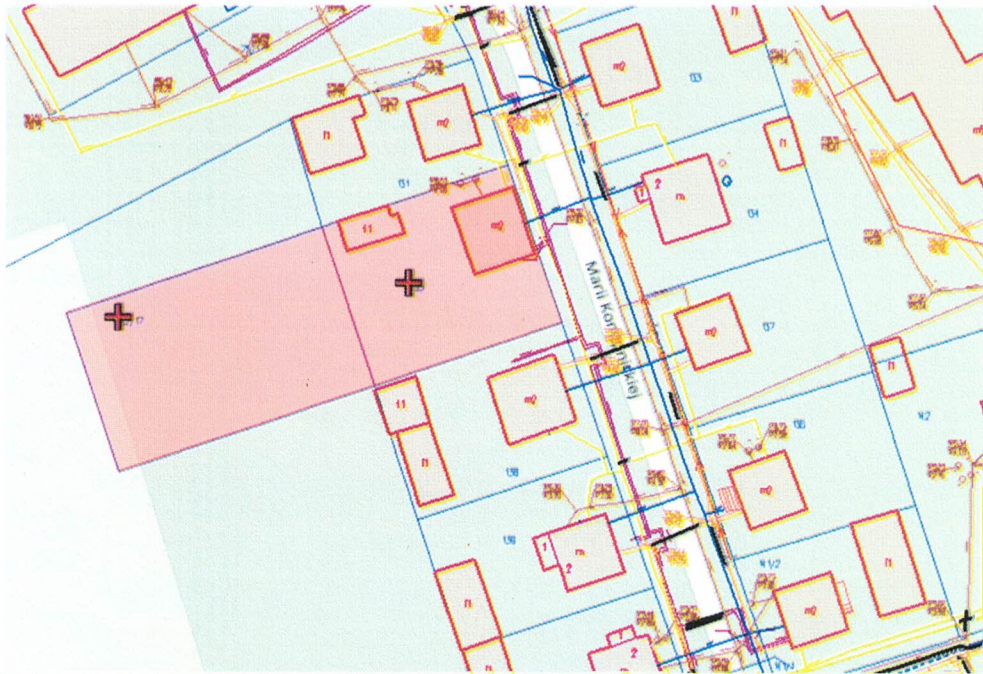
- 1) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 2) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania

gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.

- 3) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

Infrastruktura techniczna oraz dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość znajduje się w terenie wyposażonym w sieć energetyczną, sieć wodociagową (miejską), sieć kanalizacyjną (miejską), sieć gazową, ciepłowniczą. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Konopnickiej (dz. nr 217, obręb 0002 Nidzica 2).



Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony. Wybudowany w technologii tradycyjnej w 1960 r. Fundamenty betonowe i kamienne. Stropy monolityczne. Ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, z tynkiem cementowo-wapiennym, docieplone metodą lekką „mokrą” (pł. styropianowa) z tynkiem elewacyjnym, cienkowarstwowym. Ściany działowe z cegły ceramicznej. Dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną (+ocieplenie z wełny mineralnej). Rynny i rury spustowe z blachy stalowej powlekanej. Schody na poddasze drewniane, schody do piwnicy betonowe oraz schody zewnętrzne betonowe. Ściany wewnętrzne otynkowane, malowane farbą emulsyjną, w łazienkach oraz w kuchni oblicowane glazurą. Na podłogach terakota, panele oraz deski. Stolarka okienna drewniana. Stolarka drzwiowa drewniana oraz płycinowa, drzwi zewnętrzne antywłamaniowe.

Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodociagową (miejską), kanalizacyjną (miejską), gazową. Ciepła woda oraz ogrzewanie z sieci miejskiej oraz dodatkowo ciepła woda z podgrzewacza elektrycznego.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 120,03 m² (powierzchnię tę określono na podstawie otrzymanych od Zleceniodawcy). Do powierzchni użytkowej nie wliczono powierzchni piwnicy.

Budynek poddawany bieżącym pracom remontowo-modernizacyjnym. Stan techniczny budynku określono jako średni.

Opis budynku gospodarczo-garażowego

Budynek gospodarczy, wykonany w technologii tradycyjnej, wolnostojący, dwukondygnacyjny (parter + poddasze) niepodpiwniczony, zrealizowany w 1970 r. Ściany poprzeczne i podłużne murowane gr. 28-30 cm z cegły ceramicznej pełnej, otynkowane. Strop między parterem i poddaszem betonowy z zatopionymi w grubości płyty stalowymi belkami dwuetowymi, opartymi na ścianach podłużnych budynku. Dach budynku jednospadowy o spadku 14-15 %, więźba dachowa drewniana, pokrycie dachowe z papy, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej.

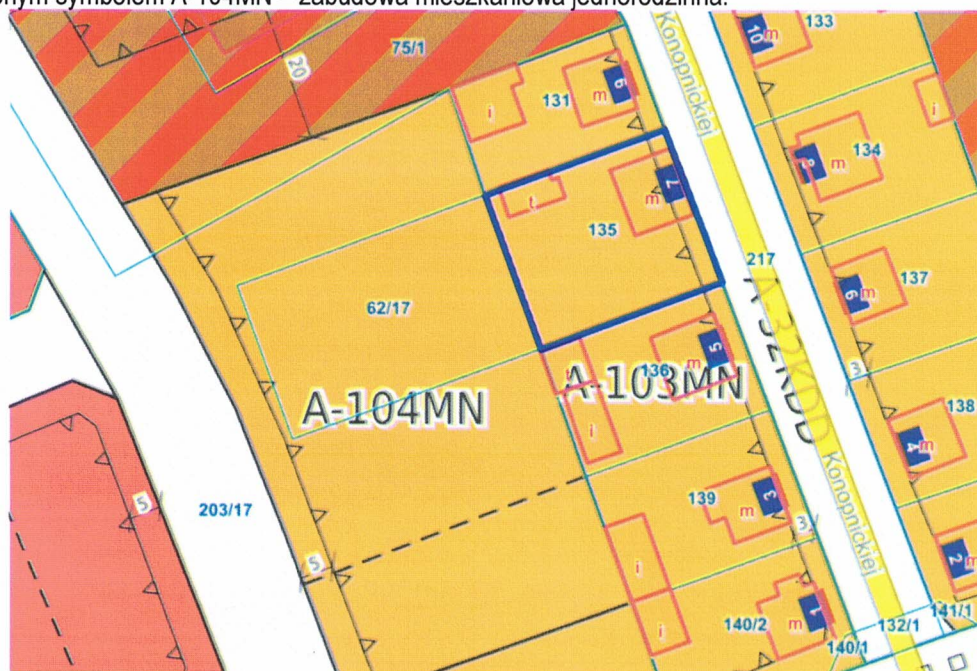
Fundamenty betonowe. Ściany murowane z cegły wapienno-piaskowej. Strop nad parterem żelbetowy monolityczny. Ściany działowe murowane z cegły wapienno-piaskowej. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo-wapienne. Wrota garażowe stalowe. Stolarka okienna drewniana. Stolarka drzwiowa płycinowa. Posadzki betonowe, częściowo oblicowane terakotą. Budynek wyposażony w instalację elektryczną.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 30,62 m² (powierzchnię tę określono na podstawie otrzymanych od Zleceniodawcy).

Budynek poddawany bieżącym pracom remontowo-modernizacyjnym, budynek o zużyciu technicznym w wysokości 33%. Stan techniczny budynku określono jako średni – budynek z licznymi spękaniem ścian i ubytki

6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Nieruchomość położona jest na terenie, dla którego sporządzony jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z mpzp działka nr 135 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem A-103 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, działka nr 62/17 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem A-104MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.



7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Wybór podejścia i metody wyceny

Ze względu na to, iż dla potrzeb wyceny niezbędne jest podanie wartości całej nieruchomości oraz dodatkowo odrębnie wartości rynkowej działki gruntu oraz budynków, określono wartość całej nieruchomości oraz dodatkowo wartość działki gruntu oraz budynków.

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje się przy uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu jej zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że jej wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości mające bezpośredni wpływ na poziom cen transakcyjnych.

Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach transakcyjnych z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Metoda ta daje najlepsze wyniki, gdy obiekty porównawcze są identyczne z przedmiotem wyceny, położone blisko przedmiotu wyceny, a transakcje zostały zawarte stosunkowo niedawno oraz istnieje stabilny rynek nieruchomości.

Ze względu na rzadkość występowania nieruchomości identycznych, należy wprowadzić poprawki w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących różnic. Wartość koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Dostosowanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości sprzedane posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wg Noty Interpretacyjnej nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomości porównawczymi i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, powierzchni użytkowej budynku).

Do określenia wartości odtworzeniowej budynku gospodarczego zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów zastąpienia, przy użyciu techniki wskaźnikowej.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.

Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu obiektami budowlanymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają obiekty, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

Wartość budowli określono według formuły:

$$W_{OB} = C_W \times L \times (1 - (Sz/100\%)) \times M_p$$

gdzie:

W_{OB} - wartość obiektu

C_W - cena wskaźnikowa z katalogu

L - liczba jednostek odniesienia

Sz - stopień zużycia technicznego wyrażony procentowo

M_p - mnożnik przeliczeniowy dla woj. warmińsko-mazurskie

7.2. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z art. 152 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu podejścia porównawczego określa się wartość rynkową nieruchomości.

Art. 151 ust. 1 Ustawy definiuje wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Definicja wartości odtworzeniowej zgodnie z art. 151 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami brzmi: wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz niezabudowanych działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Obszar rynku nieruchomości stanowi miasto i gmina Nidzica.

Okres badania cen objął okres ostatnich 24 miesięcy.

Przeprowadzone badania rynku lokalnego oraz informacje własne pozwoliły wybrać transakcje o charakterze wolnorynkowym, które można było wykorzystać jako obiekty porównawcze w procesie wyceny. Rynek lokalny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest średnio rozwinięty. Odnotowano jedynie kilka transakcji o cechach zbliżonych do przedmiotu szacowania.

Ceny transakcyjne analizowanych nieruchomości zawierają się w przedziale od 2778 zł do 4885 zł za 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Cena średnia kształtuje się na poziomie 3659 zł/m².

Analiza rynku, jak i informacje uzyskane z biur obrotu nieruchomościami pozwalają na wysunięcie następujących wniosków:

- najistotniejszy wpływ na ostateczną cenę takich nieruchomości ma lokalizacja, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oraz jego stan techniczny i standard wykończenia,
- potencjalni nabywcy zwracają także uwagę na wielkość działki (przy odpowiednim zagospodarowaniu możliwe jest zachowanie pewnej intymności).

Pierwszy etap analizy stanowił określenie trendu zmiany cen na skutek upływu czasu. Próby obliczenia trendu wzrostu cen metodą porównywania transakcji odległych w czasie, a obejmujących podobne nieruchomości dały sprzeczne wyniki o znakach zarówno dodatnich jak i ujemnych. Jedną z przyczyn jest trudność wyodrębnienia par nieruchomości identycznych, różnice cen wynikają z wpływu innych czynników. W związku z tym, nie korygowano cen transakcyjnych wybranych nieruchomości na dzień wyceny.

Drugi etap analizy, to określenie głównych cech mających wpływ na cenę transakcyjną nieruchomości. Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku nieruchomości. Z uwagi na brak takiej bazy, do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji uczestników rynku nieruchomości, którą wykonano na podstawie ankiety przeprowadzonej pośród specjalistów – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami. Przyjęto jedynie cechy różniące nieruchomość szacowaną od nieruchomości z próbki. Wyniki przeprowadzonej ankiety przedstawiono poniżej:

- dla nieruchomości zabudowanej:

Rodzaj cechy	Waga cechy w %					Średnia w %	Przyjęto w %
	1	2	3	4	5		
Forma zabudowa	20	10	0	10	10	10,0	10
Powierzchnia użytkowa budynku	20	15	20	20	10	17,0	20
Powierzchnia gruntu	10	15	30	20	20	19,0	20
Zabudowa towarzysząca	10	10	20	10	10	12,0	10
Stan techniczny i standard budynku	40	50	30	40	50	42,0	40

- dla gruntu:

Rodzaj cechy	Waga cechy w %					Średnia w %	Przyjęto w %
	1	2	3	4	5		
Powierzchnia	50	40	70	40	60	52,0	50
Lokalizacja	50	60	30	60	40	48,0	50

Wagi przyjętych cech rynkowych do dalszych obliczeń:

- dla nieruchomości zabudowanej:

- forma zabudowy: dobra (zabudowa wolnostojąca), przeciętna (zabudowa bliźniacza).
- powierzchnia użytkowa budynku: mała (do 100 m²), średnia (> 100 m²).
- powierzchnia gruntu: mała (do 1000 m²), średnia (> 1000 m²).
- zabudowa towarzysząca: jest, brak.
- stan techniczny i standard budynku: dobry (budynek wykończony materiałami dobrej jakości, wymaga wyłącznie bieżącej konserwacji), średni (budynek podawany bieżącym remontom i konserwacjom, wykończony materiałami średniej jakości), niski (budynek wymagający przeprowadzenia remontu generalnego)

- dla gruntu:

- powierzchnia: mała (do 1000 m²), średnia (> 1000 m²).
- lokalizacja: dobra, przeciętna (w zależności od dostępności komunikacyjnej, sąsiedztwa, odległości od obiektów handlowo-usługowych oraz użyteczności publicznej)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Obiekty, będące przedmiotem obrotu rynkowego wykorzystane w procesie wyceny nieruchomości zabudowanej:

L.p.	Data Transakcji	Położenie	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Forma zabudowy	Rok budowy	Zabudowa towarzysząca	Cena transakcyjna Netto [zł]	Cena 1 m ² Netto [zł]
1	12.09.2025	Nidzica, ul. Sportowa 7a	138	432	wolnostojąca	1979	Jest	510000	3696
2	27.08.2025	Nidzica, ul. Olsztyńska 54	180	2246	wolnostojąca	1973	Jest	550000	2778
3	27.08.2025	Nidzica, ul. Bukowa 21	130	564	Wolnostojąca	1988	Brak	450000	3462
4	03.09.2025	Nidzica, ul. Jesionowa 9	128	446	Wolnostojąca	1990	Brak	480000	3750
5	27.06.2025	Nidzica, ul. Brzozowa 8a	110	314	Bliźniak	1986	Brak	380000	3455
6	26.06.2025	Nidzica, ul. Nowomiejska 19	80	515	Wolnostojąca	1930	Jest	230000	2875
7	26.05.2025	Nidzica, ul. Działdowska 18	50	2353	Bliźniak	1920	Jest	190000	3800
8	27.02.2025	Nidzica, ul. Żwirowa 23A	130	432	Wolnostojąca	2016	Brak	635000	4885
9	18.10.2024	Nidzica, ul. Rzemieślnicza 13	150	935	Wolnostojąca	1992	Jest	675000	4500

Do obliczeń przyjęto obiekty nr 1, 3 i 4, ze względu na to, że charakteryzują się one powierzchnią użytkową najbardziej zbliżoną do powierzchni użytkowej obiektu będącego przedmiotem szacowania.

Obiekty, będące przedmiotem obrotu rynkowego wykorzystane w procesie wyceny działki gruntu.

L.p.	Data transakcji	Położenie	Powierzchnia gruntu [m ²]	Cena transakcyjna Netto [zł]	Cena 1 m ² Netto [zł]
1	18.09.2025	Nidzica, ul. Wesola	1785	207500	116
2	11.02.2025	Nidzica, ul. Wesola	990	87021,79	88
3	23.05.2025	Nidzica, ul. Boczna	247	19760	80
4	03.09.2025	Tatary, gm. Nidzica	1200	90000	75
5	30.06.2025	Tatary, gm. Nidzica	1147	121170	106
6	30.06.2025	Tatary, gm. Nidzica	1200	132000	110
7	28.05.2025	Waszulki, gm. Nidzica	996	101626,02	102
8	28.05.2025	Waszulki, gm. Nidzica	970	109756,10	113
9	25.04.2025	Tatary, gm. Nidzica	1200	114000	95
10	07.03.2025	Tatary, gm. Nidzica	1773	148000	83
11	19.03.2025	Tatary, gm. Nidzica	1191	105000	88
12	24.01.2025	Piątki, gm. Nidzica	714	82000	115

Do obliczeń przyjęto obiekty nr 2, 7 i 8, ze względu na to, że charakteryzują się one powierzchnią najbardziej zbliżoną do powierzchni przedmiotu szacowania.

Procedurę szacowania przedstawiono na następnych stronach niniejszego operatu szacunkowego zawierających tabele obliczeniowe.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Dane przedmiotu wyceny

Adres:	Nidzica, ul. Konopnickiej 7		
Powierzchnia gruntu w m²:	655		
Powierzchnia użytkowa w m²:	120,03		
Poziom cen:	Czerwiec 2026 r.		

cena max. 1 m²:	4885 zł
cena min. 1 m²:	2778 zł
delta C = cena max. - cena min.:	2107 zł

Tabela obliczeniowa

L.P.	CECHY RYNKOWE	UDZIAŁ CECHY W ΔC [%]	ZAKRES KWOTOWY Y [zł/m²]	NIER. SZACOWANA	NIERUCHOMOŚĆ NR 1		NIERUCHOMOŚĆ NR 3		NIERUCHOMOŚĆ NR 4	
					CECHY	POPRAWKI	CECHY	POPRAWKI	CECHY	POPRAWKI
1.	Forma zabudowy	10	211	Dobra	Dobra	0	Dobra	0	dobra	0
2.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	421	Średnia	Średnia	0	Średnia	0	Średnia	0
3.	Powierzchnia gruntu nieruchomości	20	421	Mała	Mała	0	Mała	0	Mała	0
4.	Zabudowa towarzysząca	10	211	Jest	jest	0	Brak	+211	Brak	+211
5.	Stan techniczny i standard budynku	40	843	Średni	Średni	0	Niski	+421	Niski	+421
Suma		100	2107	Cena skorygowana na datę wyceny [zł/m²] / suma poprawek [zł/m²]	3696	0	3462	+632	3750	+632
Cena 1 m² skorygowana o sumę poprawek [zł/m²]					3696		4094		4382	
Średnia cena 1 m² [zł]					4057					
Powierzchnia użytkowa budynku [m²]					120,03					
Wartość rynkowa [zł]					486962					

Przyjęto: W = 487 000 zł



Określenie wartości rynkowej gruntu nieruchomości

Dane przedmiotu wyceny

Adres:	Nidzica, ul. Konopnickiej 7
Obręb ewidencyjny	0002 Nidzica 2
Działka nr	135
Powierzchnia działki w m²:	655
Poziom cen:	Czerwiec 2026 r.

cena max. 1 m²:	116 zł
cena min. 1 m²:	75 zł
delta C = cena max. - cena min.:	41 zł

Tabela obliczeniowa

L.P.	CECHY RYNKOWE	UDZIAŁ CECHY W ΔC [%]	ZAKRES KWOTOWY [zł/m²]	NIER. SZACOWANA	NIERUCHOMOŚĆ NR 2		NIERUCHOMOŚĆ NR 7		NIERUCHOMOŚĆ NR 8	
					CECHY	POPRAWKI	CECHY	POPRAWKI	CECHY	POPRAWKI
1.	Powierzchnia	50	20,5	Mała	Mała	0	Mała	0	Mała	0
2.	Lokalizacja	50	20,5	Dobra	Dobra	0	Dobra	0	Dobra	0
Suma				Cena skorygowana na datę wyceny [zł/m²] / suma poprawek [zł/m²]	88	0	102	0	113	0
Cena 1 m² skorygowana o sumę poprawek [zł/m²]					88		102		113	
Średnia cena 1 m² [zł]					101					
Powierzchnia działki [m²]					655					
Wartość rynkowa [zł]					66155					

Przyjęto: 66 000 zł



Określenie wartości rynkowej gruntu nieruchomości

Dane przedmiotu wyceny

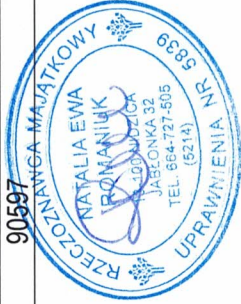
Adres:	Nidzica, ul. Konopnickiej 7
Obręb ewidencyjny	0002 Nidzica 2
Działka nr	62/17
Powierzchnia działki w m²:	897
Poziom cen:	Czerwiec 2026 r.

cena max. 1 m²:	116 zł
cena min. 1 m²:	75 zł
delta C = cena max. - cena min.:	41 zł

Tabela obliczeniowa

L.P.	CECHY RYNKOWE	UDZIAŁ CECHY W ΔC [%]	ZAKRES KWOTOWY [zł/m²]	NIER. SZACOWANA	NIERUCHOMOŚĆ NR 1		NIERUCHOMOŚĆ NR 7		NIERUCHOMOŚĆ NR 8	
					CECHY	POPRAWKI	CECHY	POPRAWKI	CECHY	POPRAWKI
1.	Powierzchnia	50	20,5	Mała	Mała	0	Mała	0	Mała	0
2.	Lokalizacja	50	20,5	Dobra	Dobra	0	Dobra	0	Dobra	0
Suma		100	41	Cena skorygowana na datę wyceny [zł/m²] / suma poprawek [zł/m²]	88	0	102	0	113	0
Cena 1 m² skorygowana o sumę poprawek [zł/m²]					88		102		113	
Średnia cena 1 m² [zł]							101			
Powierzchnia działki [m²]							897			
Wartość rynkowa [zł]							90597			

Przyjęto: 91 000 zł



Określenie wartości budynku gospodarczego

Do określenia wartości odtworzeniowej budynków wybrano obiekt nr BCOI.9.009 „budynek garażowo-gospodarczy z wiatą” z Katalogu Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych, II kwartał 2026 r., BISTYP. Zużycie techniczne określono na podstawie oględzin w terenie oraz danych zawartych w tabeli 12.6.c. - Wiek techniczny i gospodarczy urządzeń dodatkowych przy budynkach (Wacław Kłopotciński - „Wycena Nieruchomości Miejskich”, Warszawa 1995).

Określenie wartości budynku gospodarczego:

$C_w = 2527,14 \text{ zł/m}^2$

$L = 30,62 \text{ m}^2$

$S_z = 33\%$

$M_p = 0,95$ współczynnik regionalny o cen robót wykonywanych w obiektach kubaturowych dla regionu woj. warmińsko-mazurskiego

$$W_{OB} = 2527,14 \text{ zł/m}^2 \times 30,62 \text{ m}^2 \times (1 - (33\%/100\%)) \times 0,95 = 49253 \text{ zł}$$

Przyjęto: 49 000 zł



10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości:

wartość działki nr 135:

487 000 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych

wartość działki nr 62/17:

91 000 zł

słownie: dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych



Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa mieści się w przedziale analizowanych cen transakcyjnych i zbliżona jest do ceny średniej (wynika, to przede wszystkim ze średniego stanu technicznego budynku oraz dobrej lokalizacji), z tego też względu otrzymany wynik w konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki rynku należy uznać za prawidłowy. Wynik ten uwzględnia także element stosunków w zakresie popytu i podaży. W związku z tym oszacowana wartość jest wysoce prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać przy sprzedaży niewymuszonej.

11. ZESTAWIENIE WARTOŚCI

Część składowa	Powierzchnia	Wartość
Budynek mieszkalny	120,03 m ²	372 000 zł
Budynek gospodarczy	30,62 m ²	49 000 zł
Działka nr 135	655 m ²	66 000 zł
	RAZEM:	487 000 zł
Działka nr 62/17	897 m ²	91 000 zł
	RAZEM:	578 000 zł



12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Sporządzony operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został opracowany przez okres 12 miesięcy od daty jego wykonania, jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości.
- Wykorzystywanie operatu dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.

- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego badania.
- Wykorzystanie operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy wymaga potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, w postaci umieszczenia w operacie szacunkowym stosownej klauzuli.
- Przedstawione wartości nie obejmują podatku VAT.

13. ZAŁĄCZNIKI

- | | |
|------------------------|--|
| Załącznik nr 1: | Uproszczony wypis z rejestru gruntów. |
| Załącznik nr 2: | Fragment mapy ewidencyjnej. |
| Załącznik nr 3: | Rzuty kondygnacji budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego. |
| Załącznik nr 4: | Kserokopia polisy OC. |
| Załącznik nr 5: | Dokumentacja fotograficzna. |

Starosta Nidzicki
ul. Traugutta 23
13-100 Nidzica

Województwo : **WARMIŃSKO MAZURSKIE**
Powiat : **NIDZICKI**
Jednostka ewidencyjna : **281104_4 NIDZICA - miasto**
Obręb : **0002 NIDZICA 2**

Nr kancelaryjny : G.6621.1.1533.2025

n0716



UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 29.10.2025

Jednostka rejestrowa : **G.169**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	NADLEŚNICTWO NIDZICA Regon: 510546371 DĘBOWA 2 A; 13-100 NIDZICA;	Zarząd	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
135	NIDZICA; KONOPNICKIEJ 7	las	Ls	0,0655	0,0655	OL1N/00003759/8
Id działki: 281104_4.0002.135						

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281104_4.0002.13_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki transportu i łączności Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0
Pow zabud. [m2]: 37
Adres budynku: NIDZICA; KONOPNICKIEJ
Ident. działek: 281104_4.0002.135

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 281104_4.0002.109_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 2/1
Pow zabud. [m2]: 92
Adres budynku: NIDZICA; KONOPNICKIEJ 7
Ident. działek: 281104_4.0002.135

Razem powierzchnia działek : 0,0655 ha

Słownie : sześćset pięćdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 29.10.2025

Sporządził : Monika Sarbiewska

Za zgodność z oryginałem

Nidzica, dnia: 29.10.2025

Nadleśniczy
Nadleśnictwa Nidzica
Marcin Zega
2026.01.19
12:42:55
+01'00'

Z up. STAROSTY

Monika Sarbiewska
Podinspektor w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami



Starosta Nidzicki
ul. Traugutta 23
13-100 Nidzica

Województwo : **WARMIŃSKO MAZURSKIE**

Powiat : **NIDZICKI**

Jednostka ewidencyjna : **281104_4 NIDZICA - miasto**

Obręb : **0002 NIDZICA 2**

Nr kancelaryjny : G.6621.1.1533.2025

n0716



RPW/6573/2025 P
Data: 2025-10-30

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 29.10.2025

Jednostka rejestrowa : **G.169**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	NADLEŚNICTWO NIDZICA Regon: 510546371 DĘBOWA 2 A; 13-100 NIDZICA;	Zarząd	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
62/17	KONOPNICKIEJ	grunty orne	RIVb	0,0897	0,0897	OL1N/00003759/8
Id działki: 281104_4.0002.62/17						

Razem powierzchnia działek :

0,0897 ha

Słownie : osiemset dziewięćdziesiąt siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 29.10.2025

Sporządził : Monika Sarbiewska

Nidzica, dnia: 29.10.2025

Z up. STAROSTY

Monika Sarbiewska
Podinspektor w Wydziale Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami



Kopia mapy ewidencyjnej
w skali 1: 500

[illegible]

G-CC42.2 1167.2085

Starosta Nidzicki

P.2811 1996 323

Identyfikator ewidencyjny materiału zespołu

mate. Nu menfina

0315 2025

data wydania kopii

2 up. STARS

podpis

Inspektor w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

POMIARY I SZKICE POMIESZCZEŃ

budynek mieszkalny

LEŚNICZÓWKA NIDZICA

INWESTOR: LASY PAŃSTWOWE
NADLEŚNICTWO NIDZICA
ul. Dębowa 2A, 13-100 Nidzica

ADRES
BUDYNKU: Konopnickiej 7, 13-100 Nidzica

NR INWENTARZA: 110.0216

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
Grupa Inwestycyjna „PROJEKT” Sp. z o.o.
ul. Kopernika 36/2, 10-513 Olsztyn
tel. 89 533 88 36, fax 89 533 88 42
email: biuro@giprojekt.pl

Autor: mgr inż. Kamil Ołdziejewski *K.Ołdziejewski*
upr. nr WAM/OO56/POOK/14

Opracowanie: inż. Dagmara Turalska *Dagmara*

Olsztyn, grudzień 2014

66

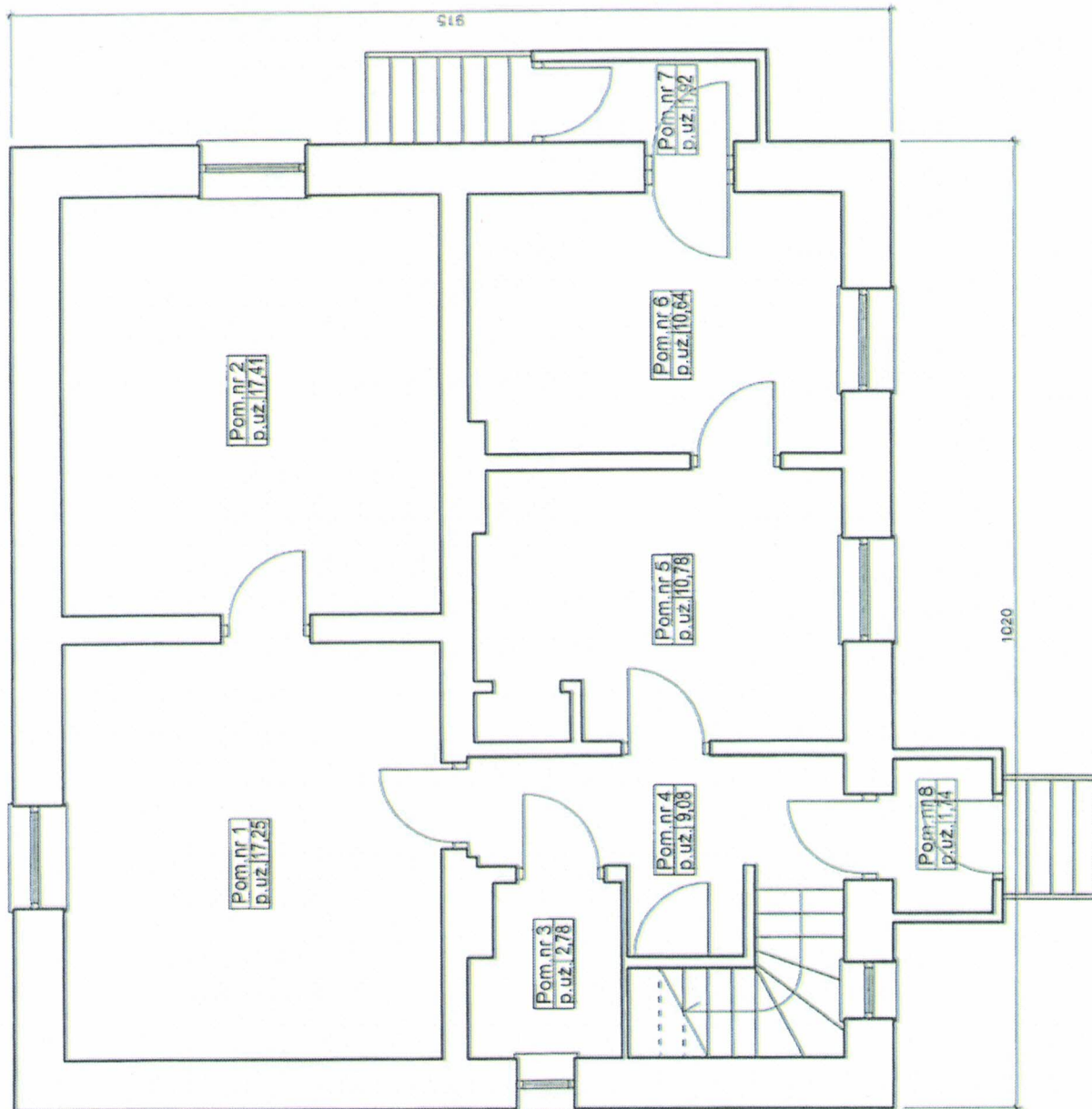
Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Nidzica
ul. Dębowa 2A
13-100 Nidzica

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Typ budynku: budynek mieszkalny
Leśniczówka Nidzica

Określenie powierzchni	Powierzchnia
powierzchnia użytkowa budynku	120,03 m ²
powierzchnia całkowita budynku	290,49 m ²
powierzchnia zabudowy	97,83 m ²
kubatura budynku	594,42 m ³

Opracowanie inwentaryzacji: Grupa Inwestycyjna PROJEKT Sp. z o.o.
ul. Kopernika 36/2
10-513 Olsztyn
tel.: 89 533 88 36
email: biuro@giprojekt.pl
www.giprojekt.pl



Powierzchnia całkowita parteru: 97,83 m²

GRUPA INWESTYCYJNA

PROJEKT Sp. z o.o.

ul. Kopernika 30/2, 10-513 Olsztyn, tel. (89) 533 88 36

INWENTARYZACJA

BUDYNKU MIESZKALNEGO

adres: Konopnickiej 7, Nidzica

inwestor: LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO NIDZICA

ul. Dębowa 2A, 13-100 Nidzica

tytuł rysunku

RZUT PARTERU

autorzy projektu: Katarzyna Kozłowska

mgr inż. Włodzisław Kozłowski

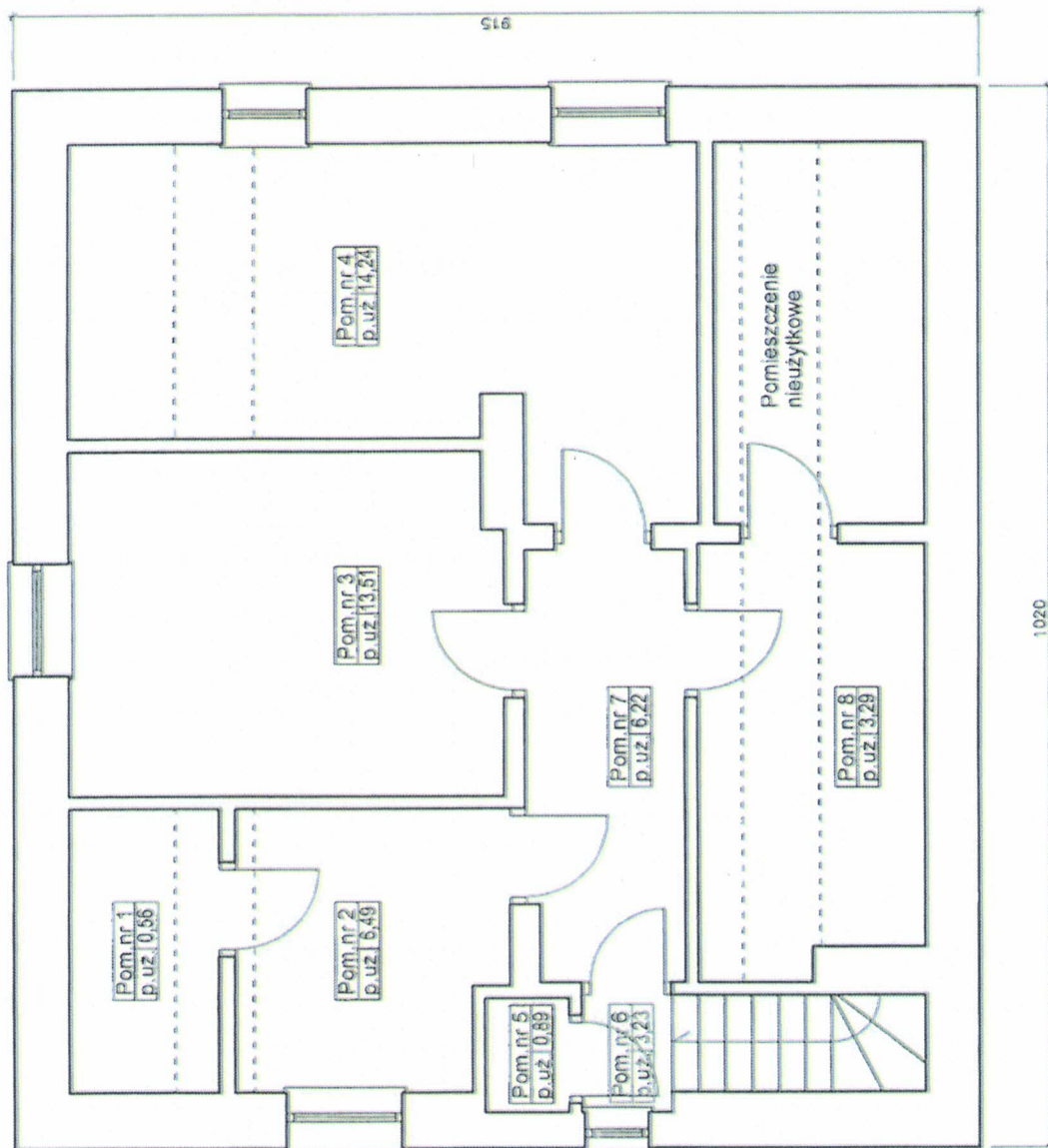
opracowanie: inż. Dariusz Turakula

Data: 11. 2014

33

nr rys.

11. 2014



Lp	Powierzchnia uzytkowa
01	0,56 m ²
02	6,49 m ²
03	13,51 m ²
04	14,24 m ²
05	0,89 m ²
06	3,23 m ²
07	6,22 m ²
08	3,29 m ²
Pow. uzytkowa poddasza: 48,43m ²	

Powierzchnia calkowita poddasza: 93,30m²

Powierzchnia uzytkowa budynku: 120,03m²
 Powierzchnia calkowita budynku: 290,49m²
 Powierzchnia zabudowy: 97,83m²
 Kubatura budynku: 594,42m³

GRUPA INWESTYCYJNA
PROJEKT Sp. z o.o.
 ul. Kopernika 30/2, 10-513 Olsztyn, tel. (89) 533 68 36
 teren:
 INWENTARYZACJA
 BUDYNKU MIESZKALNEGO
 adres:
 Konopnickiej 7, Nidzica
 inwestor:
 LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO NIDZICA
 ul. Dębowa 2A, 13-100 Nidzica
 wył. z planu:
RZUT PODDASZA
 autor: mgr inż. Janina Oczipkowski
 ul. Włocławek 10, 85-001 Włocławek
 data: 11. 2014

Powierzchnia pomieszczenia nieuzytkowego powyzej 1,90 m: 2,27m²

POMIARY I SZKICE POMIESZCZEŃ

budynek gospodarczy

LEŚNICTWO NIDZICA

INWESTOR: LASY PAŃSTWOWE
NADLEŚNICTWO NIDZICA
ul. Dębowa 2A, 13-100 Nidzica

ADRES
BUDYNKU: Konopnickiej 7, 13-100 Nidzica

NR INWENTARZA: 108/964

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
Grupa Inwestycyjna „PROJEKT” Sp. z o.o.
ul. Kopernika 36/2, 10-513 Olsztyn
tel. 89 533 88 36, fax 89 533 88 42
email: biuro@giprojekt.pl

Autor: mgr inż. Kamil Ołdziejewski *K.Ołdziejewski*
upr. nr WAM/OO56/POOK/14

Opracowanie: inż. Dagmara Turalska *Dagmara*

Olsztyn, grudzień 2014

7/
Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Nidzica
ul. Dębowa 2A
13-100 Nidzica

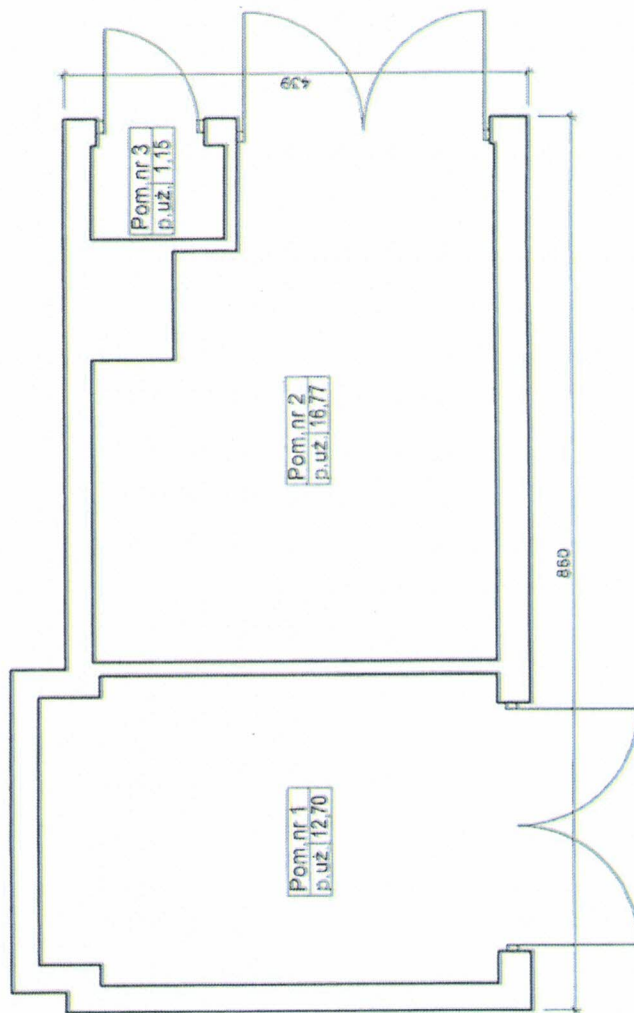
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Typ budynku: budynek gospodarczy
Leśnictwo Nidzica

Określenie powierzchni	Powierzchnia
powierzchnia użytkowa budynku	30,62 m ²
powierzchnia całkowita budynku	39,37 m ²
powierzchnia zabudowy	39,37 m ²
kubatura budynku	124,32 m ³

Opracowanie inwentaryzacji:

Grupa Inwestycyjna PROJEKT Sp. z o.o.
ul. Kopernika 36/2
10-513 Olsztyn
tel.: 89 533 88 36
email: biuro@giprojekt.pl
www.giprojekt.pl



Lp	Powierzchnia użytkowa
01	12,70 m ²
02	16,77 m ²
03	1,15 m ²
Pow. użytkowa parteru: 30,62 m ²	

Pow. użytkowa: 30,62 m²
 Pow. całkowita: 39,37 m²
 Pow. zabudowy: 39,37 m²
 Kubatura: 124,32 m³

GRUPA INWESTYCYJNA
PROJEKT Sp. z o.o.
 ul. Kiepańska 36/2, 10-513 Olsztyn, tel. 89/ 533 88 35
 (firma)
 INWENTARYZACJA
 BUDYNEK GOSPODARCZY
 (adres)
 Konopnickiej 7, Nidzica
 (inwestor)
 LASY PAŃSTWOWE
 NADLEŚNICTWO NIDZICA
 ul. Dębowa 2A, 13-100 Nidzica
 (podwykonawca)
RZUT PARTERU
 autor: mgr inż. Karol Olszewski
 ul. m. WIAKOWO 200/0074
 opublikowane: 102, Dąbrowa Turysta
 data:
 11. 2014

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1102339684



1 Okres ubezpieczenia: od 12.12.2025 r. do 11.12.2026 r.

2 Ubezpieczający: N&B WYCENA NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Adres siedziby: ALEJA WOJSKA POLSKIEGO 5A m. 22, 10-290 OLSZTYN
E-mail: Nieustalony

REGON: 527236000

Telefon: Klient odmówił

3 Ubezpieczony: N&B WYCENA NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Adres siedziby: ALEJA WOJSKA POLSKIEGO 5A m. 22, 10-290 OLSZTYN
E-mail: Nieustalony

REGON: 527236000

Telefon: Klient odmówił

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
50 000 EUR	50 000 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: 286,58 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	286,58
Termin płatności	16.12.2025

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

11 1240 6960 3014 0110 4601 1114
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1102339684

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.

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 informację, że do

umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji) albo nadane w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
 - na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87670-55695-PHIFV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach elektronicznych;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wypisuje przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:

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

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

- W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
- Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres pocztowy elektroniczny, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

1102339684/1b48d2d6-1deb-43fb-93b3-7c337b7f4f4c/BE20 PIN: 2790

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOC2A724F11_01/20251202.1455/proddpau06-365196920.3/FILE/1b48d2d6-1deb-43fb-93b3-7c337b7f4f4c

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1115470166



1 Okres ubezpieczenia: od 16.12.2025 r. do 15.12.2026 r.

2 Ubezpieczający: NATALIA EWA ROMANIUK
Adres korespondencyjny: JABŁONKA 32, 13-100 NIDZICA
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient nie posiada

PESEL: 85051813164

3 Ubezpieczony: NATALIA EWA ROMANIUK
Adres zamieszkania: JABŁONKA 32, 13-100 NIDZICA
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient nie posiada

PESEL: 85051813164

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.

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego

5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
		50 000 PLN	50 000 PLN

Składka łączna: 488,67 PLN

6	Jednorazowo
Kwota w PLN	488,67
Termin płatności	29.12.2025

7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

73 1240 6960 3014 0110 4994 5385
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1115470166

Warunki ubezpieczenia

- 8**
- Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
 - 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).
 - Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
 - Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.

Oświadczenia

- 9**
- Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
 - Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
 - ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
 - ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
 - Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
 - ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.
 - ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
 - ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
 - W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

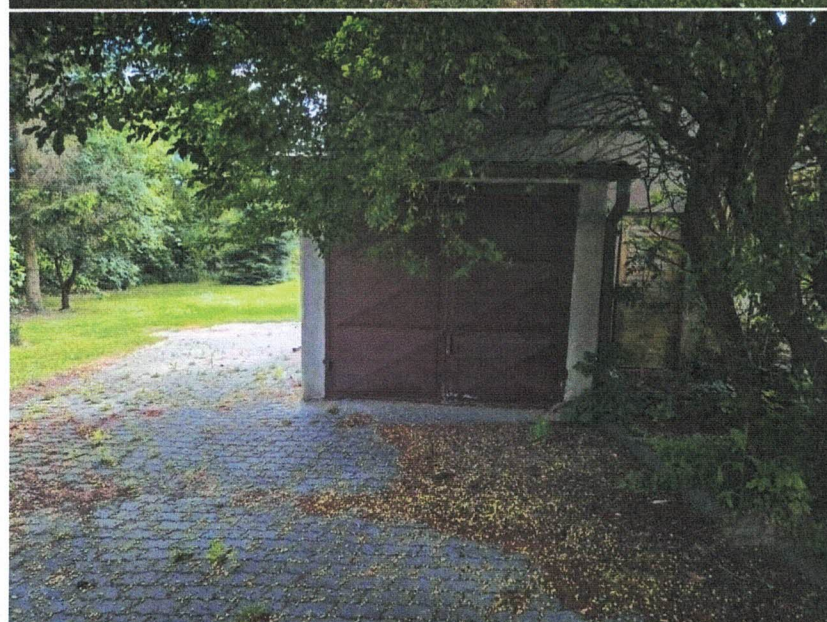
1115470166/9c397665-e735-4003-b9c3-3c7f280df1c3/BE20 PIN: 1511

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DSPOCZA/24F11_01/20251215.1155/proddp05-373172705.3/FILE/9c397665-e735-4003-b9c3-3c7f280df1c3

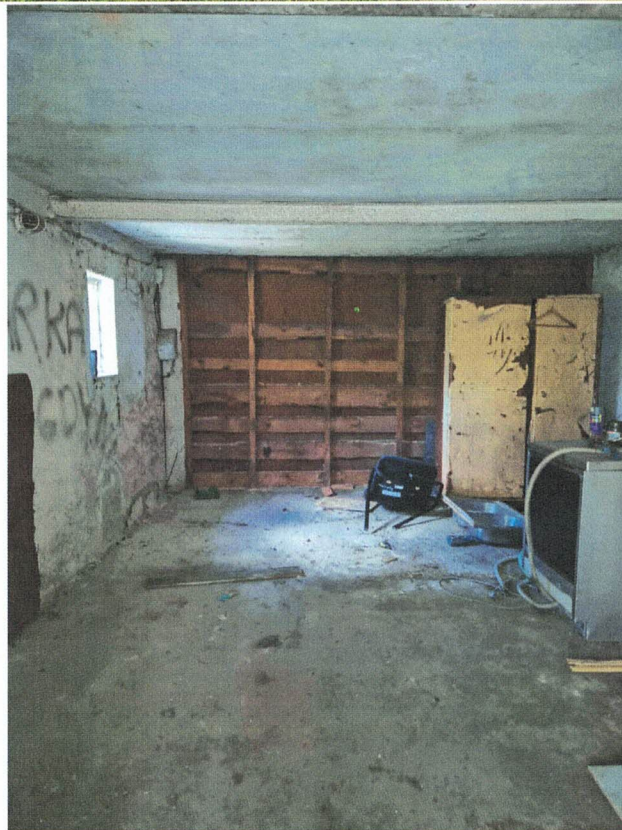
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



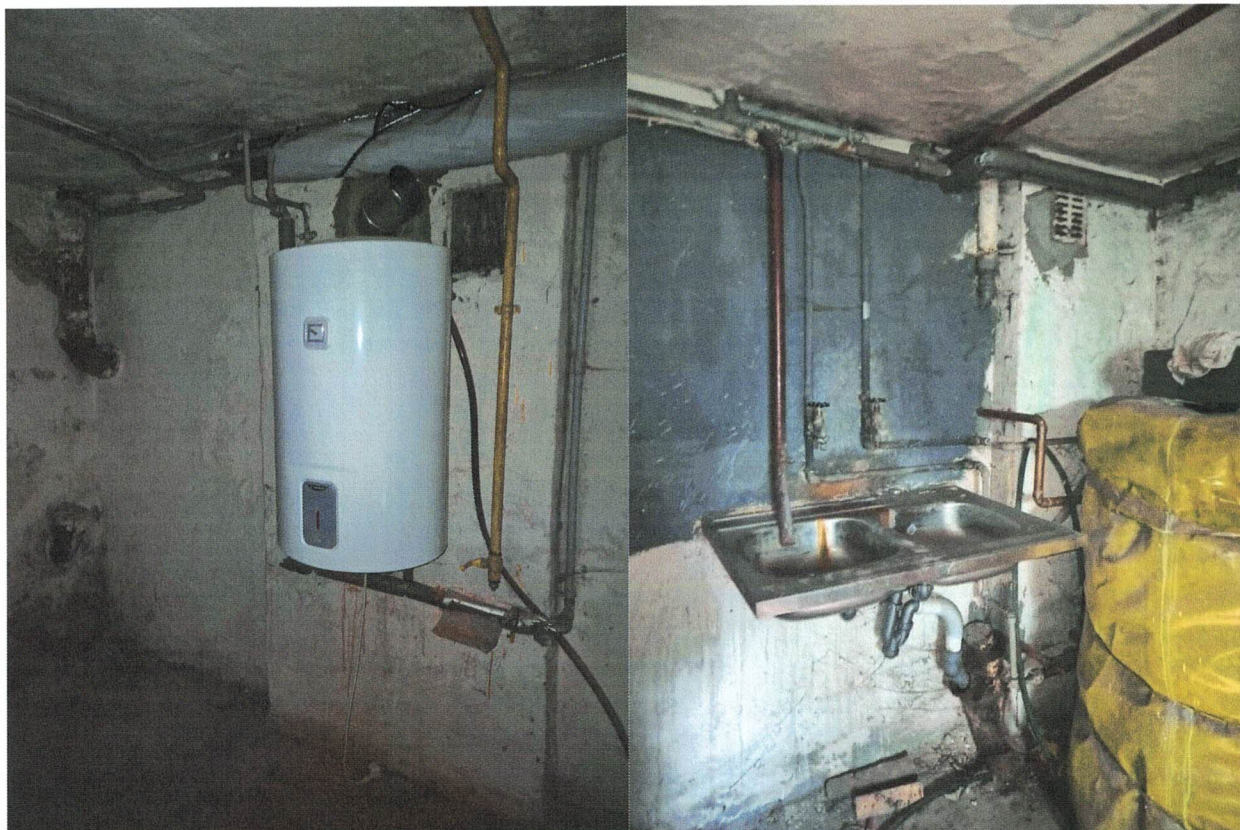
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



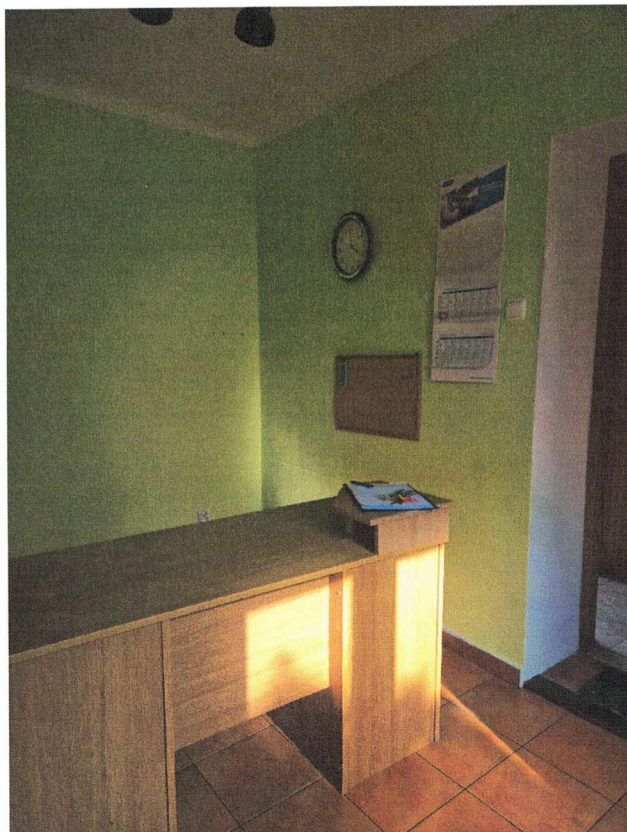
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



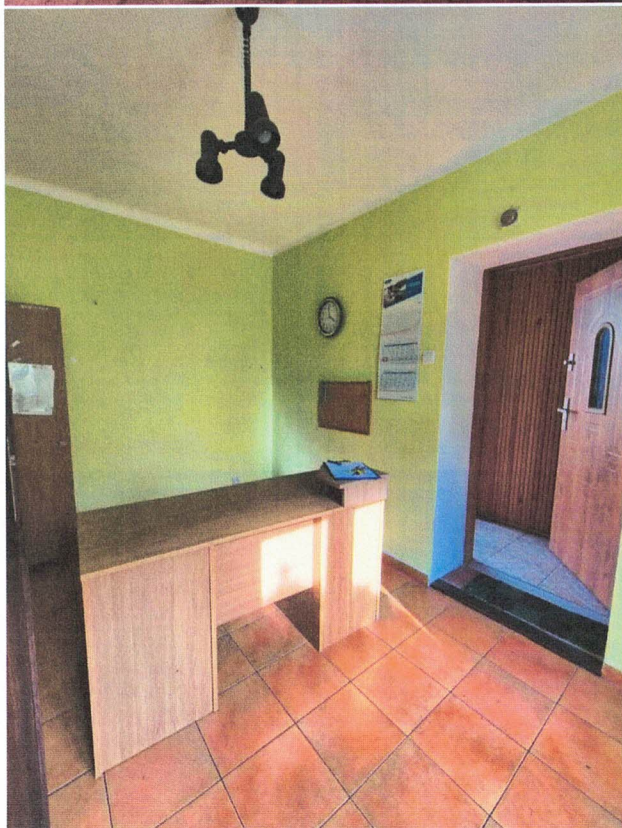
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

