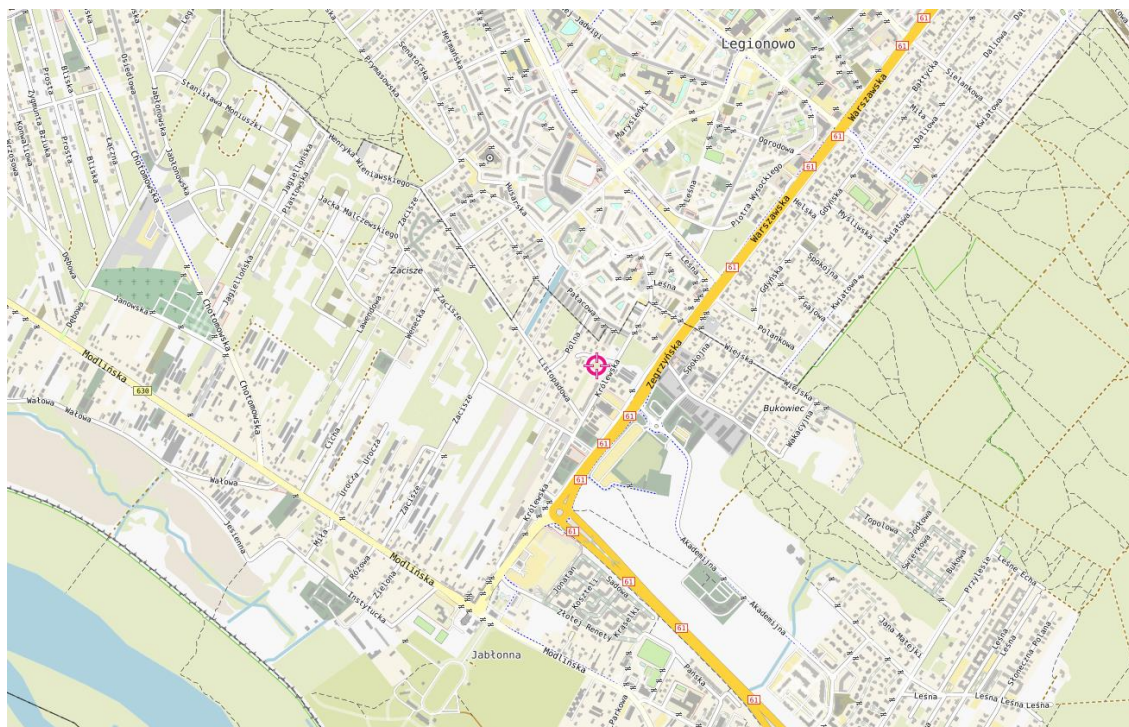


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 1/28 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej dz. ew. nr 474/16, obręb 0001 Jabłonna, położonej w miejscowości Jabłonna, gm. Jabłonna, pow. legionowski, woj. mazowieckie.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr **WA1L/00009049/1** przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Legionowie



Autor operatu:
Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 22 marca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
ADRES			
Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość
mazowieckie	legionowski	Jabłonna	Jabłonna
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
<p>Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północnej części miejscowości Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie.</p> <p>Nieruchomość położona jest przy ul. Królewskiej. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 1 km od centrum miejscowości gminnej – urzędu miasta Jabłonna. Ścisłe centrum Warszawy oddalone jest o około 18 km.</p> <p>Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 150 m od nieruchomości w kierunku południowo - zachodnim przebiega droga krajowa nr 61, natomiast w odległości ok. 900 m droga wojewódzka nr 630. Drogi te wraz z siecią dróg lokalnych zapewniają dogodną komunikację z sąsiednimi miejscowościami, a przede wszystkim z Warszawą.</p>			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
<p>Nieruchomość posiada fizyczny dostęp do drogi publicznej – ul. Królewskiej, dz. nr ew. 489/1 poprzez dz. nr ew. 476/2, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, jednak na dzień wyceny jest własnością osób fizycznych. Rzeczoznawcy majątkowemu nie dostarczono dokumentów potwierdzających prawo do korzystania z dz. nr ew. 476/2. Wyceny dokonano w założeniu, iż przedmiotowa nieruchomość posiada prawnie zapewniony dostęp do drogi publicznej.</p>			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa		Stan nieruchomości
			nie dotyczy
Powierzchnia użytkowa w m ²	brak	Powierzchnia gruntu w m ²	1 112
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	własność	Nr KW	WA1L/00009049/1
Obręb / Numer arkusza map/y	0001, Jabłonna	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	474/16
Przeznaczenie w MPZP/studium	6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1KPJ – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.		
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa udziału 1/28 części w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny	18 000 zł		
Płynności nieruchomości /okres ekspozycji na rynku	3-6 miesięcy		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym		
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami		
Specjalne założenia do wyceny	brak		
Data sporządzenia operatu	22.03.2025 r.		
Imię i nazwisko autora operatu	Beata Jarząbek		
Nr uprawnień	3725		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny	12
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	15
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ 19	
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej	19
9.2. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej.....	22
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	24
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	24
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	25
13. ZAŁĄCZNIKI	25

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej działki ewidencyjnej nr 474/16, obręb 0001, o powierzchni 1 112 m², położonej w miejscowości Jabłonna, pow. legionowski, woj. mazowieckie.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr **WA1L/00009049/1** przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Legionowie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/28 części w prawie własności przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny, dla aktualnego sposobu użytkowania.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej udziału 1/28 części w prawie własności przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zleceniodawcą opracowania operatu szacunkowego jest **Pan Adam Pasternak - Syndyk masy upadłości Zbigniewa Kalińskiego**.

3.2. Podstawy materialno - prawne

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);

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 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429,1606, 1615, 1667,1860, 2760);

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360);

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723,1843, 1860).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

„Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;

„Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;

„Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016

Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016

„Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,

„Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.

Materiały ze szkoleń specjalistycznych,

Czasopisma, informacje i publikacje branżowe

Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

Księga wieczysta WA1L/00009049/1 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Legionowie,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

Wypis z rejestru gruntów z dnia 07.03.2025 r.

Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 07.03.2025 r.

Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 19.03.2025 r.

Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów aktów notarialnych;

Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny	- 22.03.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 22.03.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 19.03.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 19.03.2025 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

Księgi Wieczystej nr **WA1L/00009049/1** prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Legionowie

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Numer działki: 474/16

Położenie (gmina, miejscowość): Jabłonna, Jabłonna

Sposób korzystania: działka niezabudowana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00008677 / , 1112,00 m²

Obszar całej nieruchomości: 1112,00 m²

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁAŚNOŚĆ

Właściciele

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 2/28

Barbara Dembowska (rodzice: Stefan, Jadwiga)

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 3/28

Janina Czyż (rodzice: Bronisław, Zofia)

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 3/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Krystyna Danuta Pelczerska (rodzice: Czesław, Maria)

Zdzisław Franciszek Pelczerski (rodzice: Ludwik, Stefania)

Numer udziału w prawie: 5

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Anna Barbara Sulej (rodzice: Jan, Daniela)

Karol Włodzimierz Sulej (rodzice: Jan, Ksawera)

Numer udziału w prawie: 6

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Urszula Julita Wasilewska (rodzice: Jan, Irena)

Zbigniew Wasilewski (rodzice: Józef, Władysława)

Numer udziału w prawie: 7

Wielkość udziału: 2/28

Krystyna Stefania Smardzewska (rodzice: Alfons, Wanda)

Numer udziału w prawie: 8

Wielkość udziału: 2/28

Małgorzata Danuta Wieczorek (rodzice: Kazimierz, Irena)

Numer udziału w prawie: 9

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Anna Kalińska (rodzice: Lucjan, Henryka)

Zbigniew Jan Kaliński (rodzice: Zdzisław, Halina)

Numer udziału w prawie: 10

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Marianna Elżbieta Ślazińska (rodzice: Stefan, Halina)

Andrzej Tadeusz Ślaziński (rodzice: Roman, Martyna)

Numer udziału w prawie: 11

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Elżbieta Danuta Piątkowska (rodzice: Czesław, Apolonia)

Stanisław Piątkowski (rodzice: Bronisław, Jadwiga)

Numer udziału w prawie: 13

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Urszula Izabela Dąbrowska (rodzice: Ryszard, Ewa)

Piotr Dąbrowski (rodzice: Zdzisław, Aniela)

Numer udziału w prawie: 14

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Piotr Łukasiewicz (rodzice: Jan, Danuta)

Beata Łukasiewicz (rodzice: Krzysztof, Elżbieta)

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Mirosław Antoniewicz (rodzice: Stanisław, Ewa)

Małgorzata Antoniewicz (rodzice: Stanisław, Aniela)

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: wpis o wszczęciu egzekucji

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji w sprawie z wniosku wierzyciela spółdzielcza kasa oszczędnościowo - Kredytowa im. F. Stefczyka, KM 1347/12 przeciwko dłużnikowi Zbigniewowi Kalińskiemu z udziału w nieruchomości wynoszącego 2/28 części stanowiącego własność na zasadach wspólności ustawowej Zbigniewa Kalińskiego i Anny Kalińskiej o egzekucję należności pieniężnej.

Na rzecz: Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo - Kredytowa im. F. Stefczyka z siedzibą w Gdyni

Numer wpisu: 3

Rodzaj wpisu: wpis o przyłączeniu się do egzekucji

Treść wpisu: przyłączenie się do egzekucji kolejnego wierzyciela " Asekuracja " Spółka z o.o. w Sopocie w sprawie KM 1757/12 przeciwko dłużnikowi Zbigniewowi Kalińskiemu z udziału w nierucho-

mości wynoszącego 2/28 części stanowiącego własność na zasadach wspólności ustawowej Zbigniewa Kalińskiego i Anny Kalińskiej o egzekucję należności pieniężnej.

Na rzecz: " Asekuracja " Spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie

Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Treść wpisu: ustanowiona nieodpłatnie służebność przejazdu i przechodu z prawem doprowadzania mediów na pasie o szerokości 4 (czterech) metrów na działce nr 469/1, 470/2, 472/2, 473/1, 474/16, 476/1 położonych w Jabłonie na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki o numerze ewidencyjnym 2527 położonej w jabłonie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA1L/00001112/8 zgodnie z wariantem 2 przedstawionym na mapie "szkic wariantów drogi koniecznej do dz. 2527 we wsi jabłonna" sporządzonej przez mgr inż. Marcina Parfianowicza wraz z załączonymi: opisem i mapą nieruchomości gruntowej 135, nr rep. K.W. ZD nr 3945 właściciel Krystyna i Bogdan małż. Trzaskoma wraz z odrysem z mapy uzupełniającej podział, mapą sytuacyjną- aneksem do mapy kem-leg-m-/005/79 nieruchomości: ZD 6048 dz. 478/1 i ZD 3845 dz. 478/2, mapą sytuacyjną nieruchomości uregulowanej w kw. vii- 77612, jabł-m-459/97, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Legionowie z dnia 8 lutego 2013 roku, sygn. akt I NS 607/04

Przedmiot wykonywania: działka nr 474/16

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:

- Numer księgi: WA1L / 00001112 / 8

- Inne informacje: działka nr 2527

Numer wpisu: 5

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem jak wynika z zawiadomienia notariusz nastąpiła zmiana współwłaścicieli nieruchomości (udział nr 10). obecnie współwłaścicielami są : Marianna Elżbieta Ślazińska, Cezary Ślaziński, Martyna Milewska. podstawą nabycia prawa jest akt poświadczenia dziedziczenia po andrzeju Tadeuszu Ślazińskim, sporządzony w dniu 16 września 2015 roku, za Repertorium A nr 2177/2015 przez notariusza - Dorotę Wójcik w kancelarii notarialnej w Legionowie.

Osoba fizyczna:

- Marianna Elżbieta Ślazińska (rodzice: Stefan, Halina)

- Cezary Ślaziński (rodzice: Andrzej, Marianna)

- Martyna Milewska (rodzice: Andrzej, Marianna)

Numer wpisu: 6

Rodzaj wpisu: wpis o przyłączeniu się do egzekucji

Treść wpisu: przyłączenie się do egzekucji wierzyciela " Asekuracja " Spółka z o.o. w Sopocie w sprawie KM 1993/15 przeciwko dłużnikowi Zbigniewowi Kalińskiemu z udziału w nieruchomości wynoszącego 2/28 części stanowiącego własność na zasadach wspólności ustawowej Zbigniewa Kalińskiego i Anny Kalińskiej o egzekucję należności pieniężnej.

Na rzecz: " Asekuracja " Spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie

Numer wpisu: 7

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: przyłączenie do toczącej się egzekucji wierzyciela- Asekuracja Spółka z o.o. w Sopocie, w sprawie km 86/16 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Legionowie Adama Wujka przeciwko dłużnikowi Zbigniewowi Kalińskiemu, z udziału w nieruchomości wynoszącego 2/28 części, stanowiącego własność na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej Zbigniewa Kalińskiego i Anny Kalińskiej

Na rzecz: Asekuracja Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie

Dział IV – HIPOTEKA

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 1386,29 (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt sześć 29/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 9

Wierzytelność i stosunek prawny: należność stwierdzona decyzją

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia nieopłaconych przez Zbigniewa Kalińskiego składek na ubezpieczenie społeczne .

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Legionowie

Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 311,70 (trzysta jednaście 70/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 9

Wierzytelność i stosunek prawny: należność stwierdzona decyzją

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia nieopłaconych przez Zbigniewa Kalińskiego składek na ubezpieczenie zdrowotne .

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Legionowie

Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 156,10 (sto pięćdziesiąt sześć 10/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 9

Wierzytelność i stosunek prawny: należność stwierdzona decyzją

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia nieopłaconych przez Zbigniewa Kalińskiego składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych .

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Legionowie

Wypisu z rejestru gruntów z dnia 07.03.2025 r.

Województwo : mazowieckie

Powiat : legionowski

Jednostka ewidencyjna : 140802_2 JABŁONNA

Obręb : 0001 JABŁONNA

Własność 2/28

Zbigniew Jan Kaliński (rodzice: Zdzisław, Halina), Anna Kalińska (rodzice: Lucjan, Henryka)

Numer działki: 474/16

Opis użytku: grunty orne

Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.: RIVb

Pow. użytku [ha]: 0,1112

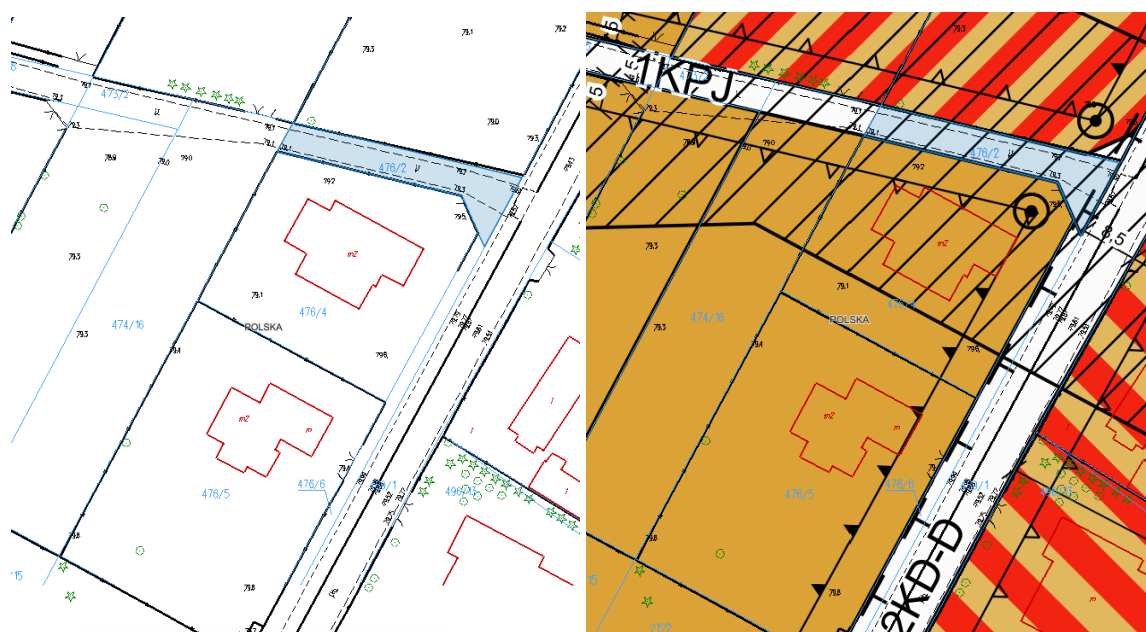
Pow. działki [ha]: 0,1112

Nr KW lub inny dokument własności: WA1L/00009049/1

Id działki: 140802_2.0001.474/16

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada fizyczny dostęp do drogi publicznej – ul. Królewskiej, dz. nr ew. 489/1 poprzez dz. nr ew. 476/2, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, jednak na dzień wyceny jest własnością osób fizycznych. Rzeczoznawcy majątkowemu nie dostarczono dokumentów potwierdzających prawo do korzystania z dz. nr ew. 476/2. Wyceny dokonano w założeniu, iż przedmiotowa nieruchomość posiada prawnie zapewniony dostęp do drogi publicznej.



Źródło; https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?identifyParcel=301305_2.0010.545/2

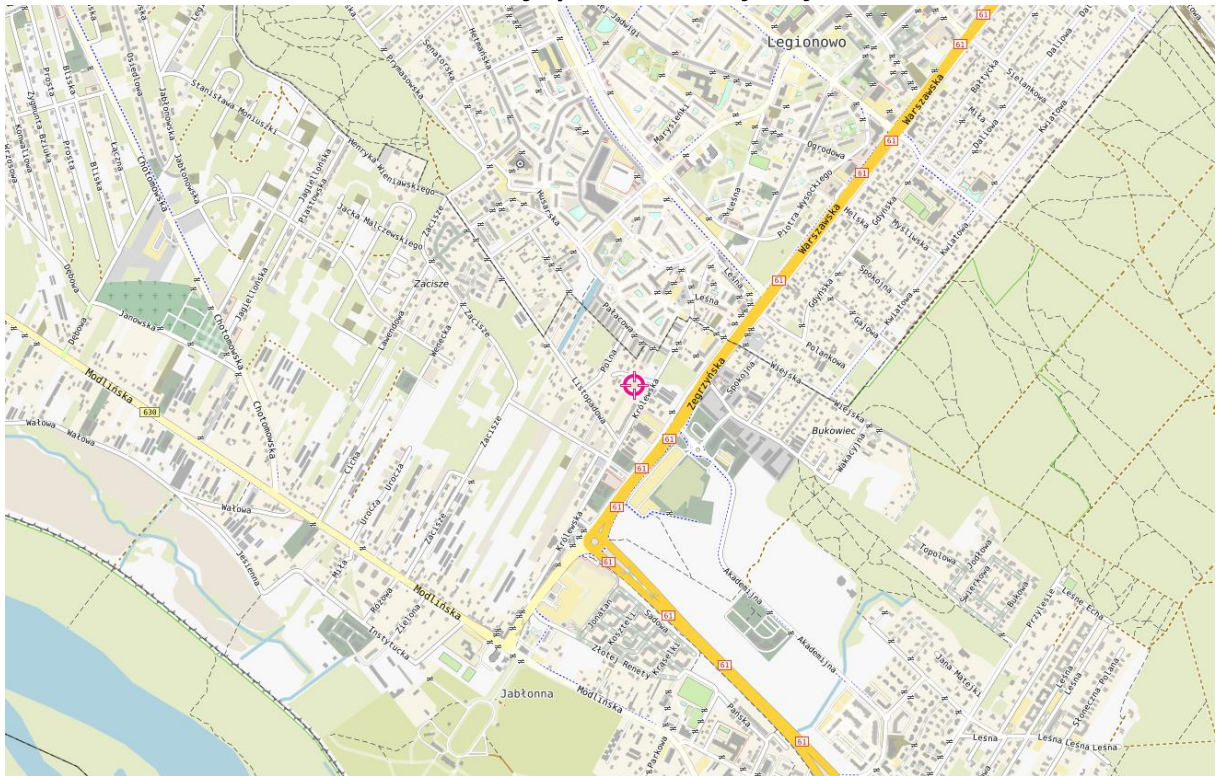
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Położenie i otoczenie nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w północnej części miejscowości Jabłonna, powiat legionowski, województwo mazowieckie.

Nieruchomość położona jest przy ul. Królewskiej. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 1 km od centrum miejscowości gminnej – urzędu gminy Jabłonna. Ścisłe centrum Warszawy oddalone jest o około 18 km.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://mapa.szukacz.pl>

Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 150 m od nieruchomości w kierunku południowo - zachodnim przebiega droga krajowa nr 61, natomiast w odległości ok. 900 m droga wojewódzka nr 630. Drogi te wraz z siecią dróg lokalnych zapewniają dogodną komunikację z sąsiednimi miejscowościami, a przede wszystkim z Warszawą. W bliskiej odległości znajdują się obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty handlowo - usługowe. W odległości ok. 200 m zlokalizowany jest przystanek autobusowy.

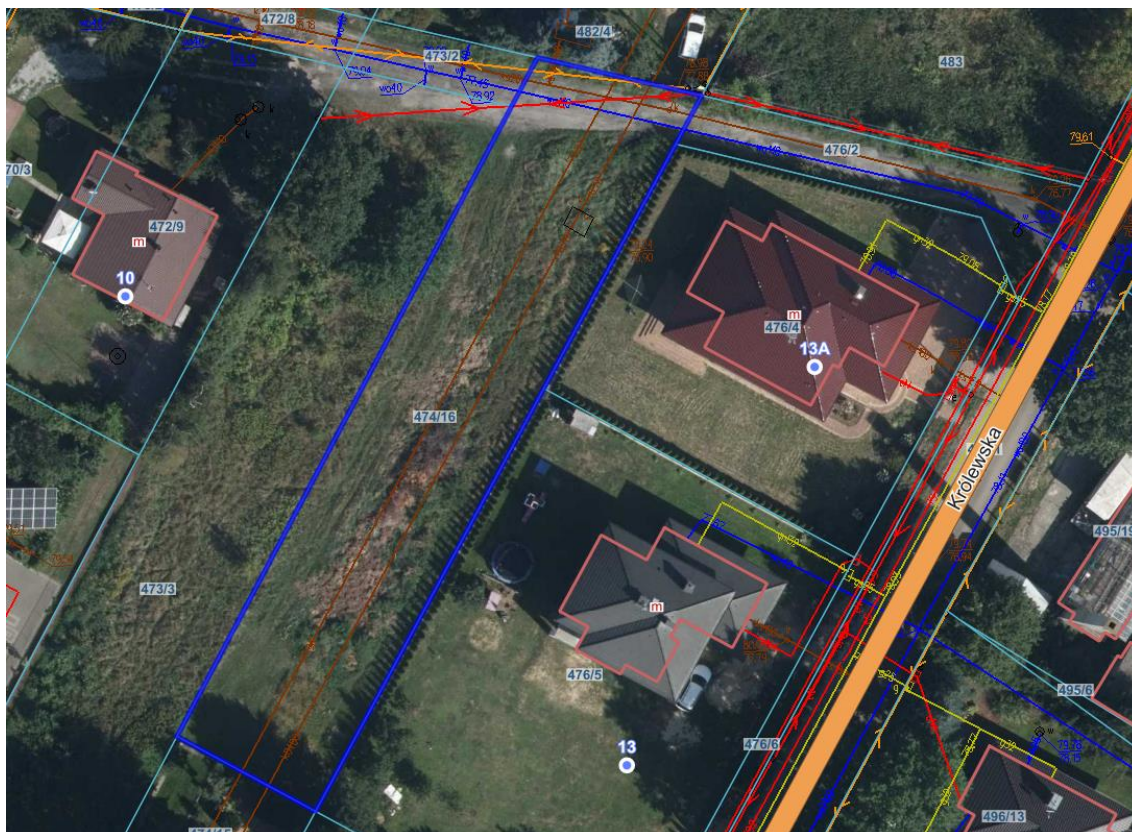
Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi nowo powstająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane i tereny zielone. W najbliższym otoczeniu lokalne punkty handlowo-usługowych, większe obiekty oraz jednostki użyteczności publicznej i oświatowej znajdują się bliżej centrum Jabłonnej i Legionowa.

Lokalizację ogólną nieruchomości ze względu na dostęp do miejscowości gminnej, ważnych szlaków komunikacyjnych, punktów handlowo-usługowych na tle nieruchomości porównawczych określono jako korzystną.

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy w miejscowości Jabłonna, składająca się z dz. ew. nr 474/16, w obrębie 0001 o powierzchni gruntu 1 112 m².

Działka o dość regularnym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu. Teren nieogrodzony, niezagospodarowany. Działka porośnięta roślinnością trawiastą.



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Infrastruktura techniczna

W stanie na dzień wyceny działka nieuzbrojona. Przez teren działki przebiegają sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, teletechniczna oraz energetyczna. W ciągu ul. Królewskiej dostępna sieć gazowa.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

Działka ewidencyjna o nr 474/16 położona w obrębie 1 - Jabłonna gmina Jabłonna, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Zegrzyńskiej, Królewskiej i Listopadowej w Jabłonie przyjętym Uchwałą nr LIV/631/2023 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 września 2023 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 30 listopada 2023 r. Nr 12990.

Działka ewidencyjna o nr 474/16 znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami:

6MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i

1KPJ - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

obszar – miejscowość Jabłonna,

okres analizy cen transakcyjnych od października 2023 do dnia wyceny.

Rodzaj rynku – analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Jabłonna (liczba mieszkańców na dzień 22.01.2015 r.- 8357 osób) - wieś zlokalizowana przy drogach krajowej i wojewódzkiej - ulice Modlińska i Zegrzyńska. Jabłonna charakteryzuje się liczną bazą usługową m.in.: hiper-markety „Kaufland” i „Obi”, usługi handlu materiałami budowlanymi, sklepy ogólnospożywcze przy ul. Modlińskiej oraz na osiedlach mieszkaniowych, poczta, bank, apteka, stacje benzynowe i gazowe, salony kosmetyczne i fryzjerskie, salon SPA. W Jabłonie znajdują się także gabinety lekarskie i weterynaryjne. W centrum wsi zlokalizowany jest kościół rzymskokatolicki pw. MB Królowej Polski oraz Dom Zjazdów i Konferencji PAN - zabytkowy zespół pałacowo-parkowy. W 1955 r. w Jabłonie powstał Instytut Fizjologii i Żywienia Zwierząt Polskiej Akademii Nauk. W sołectwie funkcjonują: Dom Ogrodnika – Główna siedziba Gminnego Centrum Kultury i sportu, basen, domy weselne i restauracje, prywatne placówki szkolne i przedszkolne. W Jabłonie działa publiczna Szkoła Podstawowa im. Armii Krajowej oraz Gimnazjum im. Orła Białego. Ponadto na ul. Parkowej 21 znajduje się ośrodek zdrowia. Na ul. Chotomowskiej mieści się cmentarz parafialny. W Jabłonie zlokalizowane są ponadto osiedla zabudowy wielorodzinnej: „Przylesie”, „Rajska Jabłoń”, „Słoneczna Polana”, „TBS-y”, „Bukowy Dworek”, oraz osiedla zabudowy jednorodzinnej „Hepi”, „Leśna Polana”. Z kolei liczna zabudowa związana z produkcją ogrodniczą i usługową, skoncentrowana jest wzdłuż ulicy Modlińskiej. Wieś przecina oddana do użytku w roku 2008 Obwodnica Jabłony. Jabłonna bezpośrednio graniczy z Warszawą.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Jabłonna jest rynkiem dość dobrze rozwiniętym.

W wyniku analizy odnotowano odpowiednią liczbę transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o zbliżonych charakterystykach co przedmiot wyceny. Poziom cen nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, ograniczeń i wielkości działki. Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem zarówno komunikacyjnym jak i dostępem do handlu, usług oraz obiektów użyteczności publicznej. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości środkami

komunikacji miejskiej, jak i samochodem a także intensywność ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości.

Zaobserwowano, że w analizowanym okresie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do przedmiotu wyceny kształtowały się na poziomie od ok. 480 do ok. 580 zł/m² powierzchni gruntu.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami do określenia wartości rynkowej prawa własności gruntu niezabudowanego. Wybrane transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono poniżej.

Tabela 1

Data transakcji	Ulica	Pow. dz. [m ²]	Nr dz.	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² gruntu
2023-10-26	1 Maja	1 000	4111	575 000 zł	575,00 zł
2024-02-05	Książęca	870	419/12;421/5	500 000 zł	574,71 zł
2024-09-20	Bziuka	1 000	3909	565 000 zł	565,00 zł
2024-01-11	Przytulna	1 057	3998;3997	590 000 zł	558,18 zł
2024-05-14	Chopina	927	3236	480 000 zł	517,80 zł
2024-10-15	Lutosławskiego	899	3153	465 000 zł	517,24 zł
2023-12-04	Bziuka	1 095	3907	547 500 zł	500,00 zł
2024-10-15	Makowskiego	1 300	3324	650 000 zł	500,00 zł
2024-06-20	Dworkowa	1 189	2288	580 000 zł	487,80 zł
2023-11-28	Legionowska	1 200	109/14	584 250 zł	486,88 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.

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.

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;

cel wyceny;

wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;

lokalizację i rodzaj nieruchomości.

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 **podjęcia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 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 – po przez 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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

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

- Lokalizacja ogólna
- Ograniczenia
- Powierzchnia działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2

Lp.	Cecha rynkowa	Opis cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna Nieruchomości położone w pobliżu centrum Jabłonna, w bliskiej odległości od głównych dróg komunikacyjnych, przystanków komunikacji zbiorowej oraz punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej.
		Średnio korzystna Nieruchomości położone w pośredniej odległości centrum Jabłonna oraz głównych dróg komunikacyjnych, przystanków komunikacji zbiorowej oraz punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej.
2.	Ograniczenia	Korzystne Działka nie posiada ograniczeń w zagospodarowaniu.
		Niekorzystne Działka posiada ograniczenia w zagospodarowaniu w postaci służebności przejścia i przejazdu lub przebiegających przez jej teren mediów.
3.	Powierzchnia działki	Korzystna Mniejsze niż 1000 m ²
		Średnio korzystna Od 1000 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:

$$C_{max} = 575,00\text{zł/m}^2; C_{min} = 486,88\text{zł/m}^2$$

$$\Delta C = 575,00\text{zł/m}^2 - 486,88\text{zł/m}^2 = 88,12 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 3

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	30	26,44
2	Ograniczenia	30	26,44
3	Powierzchnia działki	40	35,25
	Razem	100	88,12

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

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Książęca	Przytulna	Bziuka
Data transakcji	2024-02-05	2024-01-11	2023-12-04
Pow. działki [m ²]	870	1057	1095
Cena 1 m ² gruntu [zł]	574,71	558,18	500,00
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
Ograniczenia	korzystne	korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² pow. gruntu w stanie na dzień wyceny:

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Książęca	Książęca	Przytulna	Bziuka
Data transakcji		2024-02-05	2024-01-11	2023-12-04
Pow. działki [m ²]	1 112	870	1 057	1 095
Cena 1 m ² gruntu [zł]		574,71	558,18	500,00
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	26,44 zł
Ograniczenia	niekorzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-26,44 zł	-26,44 zł	-26,44 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		-35,25 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK		-61,68 zł	-26,44 zł	0,00 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		513,03 zł	531,74 zł	500,00 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ²		514,92 zł		

$$W_G = W_{1m} \times P = 514,92 \text{ zł/m}^2 \times 1\,112 \text{ m}^2$$

$$W_G = 572\,591,04 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi (po zaokrągleniu): 573 000 zł

Słownie: pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

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

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/28 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UN} 572\,591,04 \text{ zł} \times 1/28 \times 0,90 = 18\,404,71 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 18 000 zł

Słownie: osiemnaście tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości w warunkach 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 war-

tości 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:

$$W_W = W_R * w_a * w_c$$

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. 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 mieszkań w nowych budynkach jest rynkiem dość 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 przy wymuszonej sprzedaży w stanie na dzień wyceny:

$$W_W = 18\,404,71 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 14\,907,82 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 15 000 zł

Słownie: piętnaście tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu mieszanym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny, wynosi **573 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania uwzględniającą atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, ograniczenia, powierzchnia działki. W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych na badanym obszarze stwierdzona, że określona wartość rynkowa w odniesieniu do 1 m² gruntu zawiera się w przedziale cen jednostkowych zarejestrowanych na rynku pomiędzy ceną maksymalną a minimalną.

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 1/28 części w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny została oszacowana poziomie **18 000 zł**.

Wartość udziału w wysokości 1/28 części w przedmiotowej nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi **15 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny, biorąc pod uwagę rynek podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych z terenu miejscowości Jabłonna. Okres badania cen transakcyjnych od października 2023 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.

11.6. 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.

11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

11.9. Nieruchomość posiada fizyczny dostęp do drogi publicznej – ul. Królewskiej, dz. nr ew. 489/1 poprzez dz. nr ew. 476/2, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, jednak na dzień wyceny jest

własnością osób fizycznych. Rzeczoznawcy majątkowemu nie dostarczono dokumentów potwierdzających prawo do korzystania z dz. nr ew. 476/2. Wyceny dokonano w założeniu, iż przedmiotowa nieruchomość posiada prawnie zapewniony dostęp do drogi publicznej.

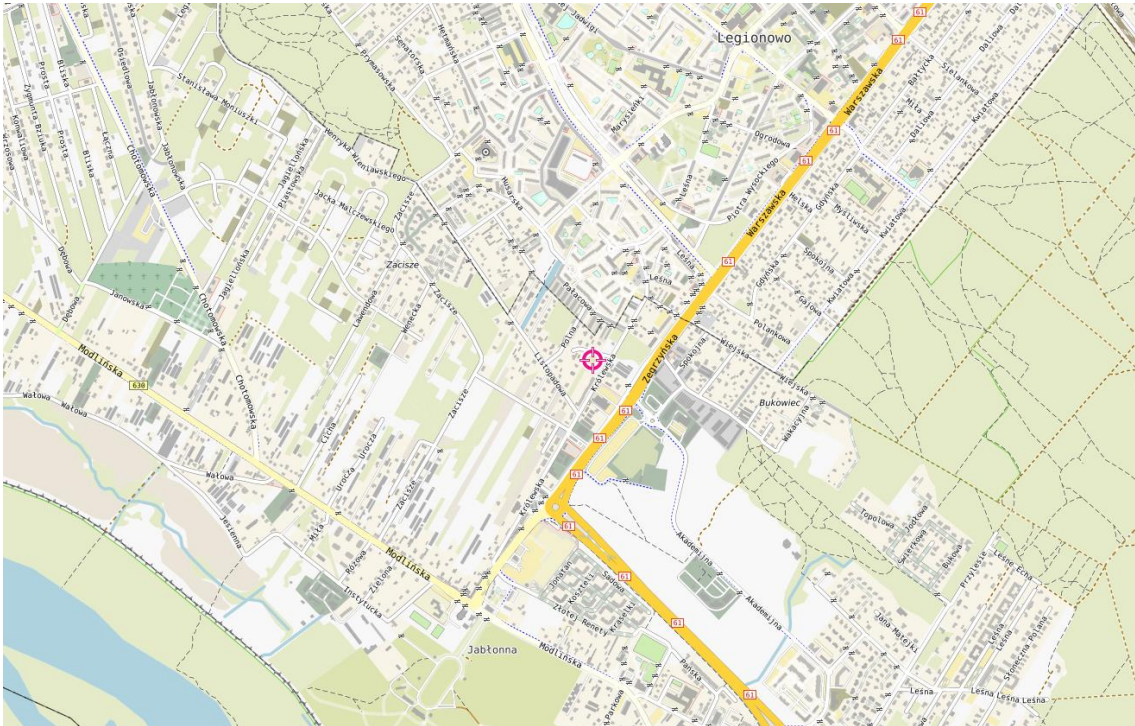
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

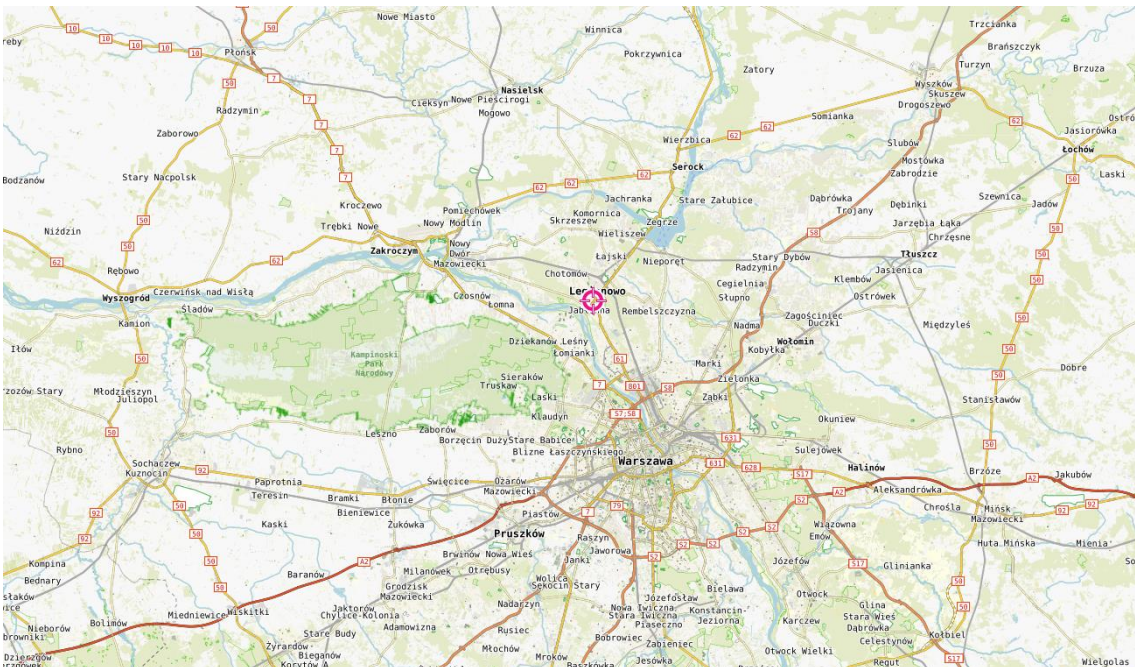
- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej nr WA1L/00009049/1
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej nr **WA1L/00009049/1** prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Legionowie

Typ księgi: nieruchomości gruntowa.

Dział I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Numer działki: 474/16

Położenie (gmina, miejscowość): Jabłonna, Jabłonna

Sposób korzystania: działka niezabudowana

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00008677 / , 1112,00 m²

Obszar całej nieruchomości: 1112,00 m²

Dział I-Sp - SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II - WŁAŚNOŚĆ

Właściciele

Numer udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 2/28

Barbara Dembowska (rodzice: Stefan, Jadwiga)

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 3/28

Janina Czyż (rodzice: Bronisław, Zofia)

Numer udziału w prawie: 4

Wielkość udziału: 3/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Krystyna Danuta Pelczerska (rodzice: Czesław, Maria)

Zdzisław Franciszek Pelczerski (rodzice: Ludwik, Stefania)

Numer udziału w prawie: 5

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Anna Barbara Sulej (rodzice: Jan, Daniela)

Karol Włodzimierz Sulej (rodzice: Jan, Ksawera)

Numer udziału w prawie: 6

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Urszula Julita Wasilewska (rodzice: Jan, Irena)

Zbigniew Wasilewski (rodzice: Józef, Władysława)

Numer udziału w prawie: 7

Wielkość udziału: 2/28

Krystyna Stefania Smardzewska (rodzice: Alfons, Wanda)

Numer udziału w prawie: 8

Wielkość udziału: 2/28

Małgorzata Danuta Wieczorek (rodzice: Kazimierz, Irena)

Numer udziału w prawie: 9

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Anna Kalińska (rodzice: Lucjan, Henryka)

Zbigniew Jan Kaliński (rodzice: Zdzisław, Halina)

Numer udziału w prawie: 10

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Marianna Elżbieta Ślazińska (rodzice: Stefan, Halina)

Andrzej Tadeusz Ślaziński (rodzice: Roman, Martyna)

Numer udziału w prawie: 11

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Elżbieta Danuta Piątkowska (rodzice: Czesław, Apolonia)

Stanisław Piątkowski (rodzice: Bronisław, Jadwiga)

Numer udziału w prawie: 13

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Urszula Izabela Dąbrowska (rodzice: Ryszard, Ewa)

Piotr Dąbrowski (rodzice: Zdzisław, Aniela)

Numer udziału w prawie: 14

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Piotr Łukasiewicz (rodzice: Jan, Danuta)

Beata Łukasiewicz (rodzice: Krzysztof, Elżbieta)

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 2/28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Mirosław Antoniewicz (rodzice: Stanisław, Ewa)

Małgorzata Antoniewicz (rodzice: Stanisław, Aniela)

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: wpis o wszczęciu egzekucji

Treść wpisu: wszczęcie egzekucji w sprawie z wniosku wierzyciela spółdzielcza kasa oszczędnościowo - Kredytowa im. F. Stefczyka, KM 1347/12 przeciwko dłużnikowi Zbigniewowi Kalińskiemu z udziału w nieruchomości wynoszącego 2/28 części stanowiącego własność na zasadach wspólności ustawowej Zbigniewa Kalińskiego i Anny Kalińskiej o egzekucję należności pieniężnej.

Na rzecz: Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo - Kredytowa im. F. Stefczyka z siedzibą w Gdyni

Numer wpisu: 3

Rodzaj wpisu: wpis o przyłączeniu się do egzekucji

Treść wpisu: przyłączeni się do egzekucji kolejnego wierzyciela " Asekuracja " Spółka z o.o. w Sopocie w sprawie KM 1757/12 przeciwko dłużnikowi Zbigniewowi Kalińskiemu z udziału w nieruchomości wynoszącego 2/28 części stanowiącego własność na zasadach wspólności ustawowej Zbigniewa Kalińskiego i Anny Kalińskiej o egzekucję należności pieniężnej.

Na rzecz: " Asekuracja " Spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie

Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością

Treść wpisu: ustanowiona nieodpłatnie służebność przejazdu i przechodu z prawem doprowadzania mediów na pasie o szerokości 4 (czterech) metrów na działce nr 469/1, 470/2, 472/2, 473/1, 474/16, 476/1 położonych w Jabłonie na rzecz każdorazowego właściciela działki o numerze ewidencyjnym 2527 położonej w Jabłonie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA1L/00001112/8 zgodnie z wariantem 2 przedstawionym na mapie "szkic wariantów drogi koniecznej do dz. 2527 we wsi jabłonna" sporządzonej przez mgr inż. Marcina Parfianowicza wraz z załączonymi: opisem i mapą nieruchomości gruntowej 135, nr rep. K.W. ZD nr 3945 właściciel Krystyna i Bogdan małż. Trzaskoma wraz z odrysem z mapy uzupełniającej podział, mapą sytuacyjną- aneksem do mapy kem-leg-m-/005/79 nieruchomości: ZD 6048 dz. 478/1 i ZD 3845 dz. 478/2, mapą sytuacyjną nieruchomości uregulowanej w kw. vii- 77612, jabł-m-459/97, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Legionowie z dnia 8 lutego 2013 roku, sygn. akt I NS 607/04

Przedmiot wykonywania: działka nr 474/16

Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca:

- Numer księgi: WA1L / 00001112 / 8

- Inne informacje: działka nr 2527

Numer wpisu: 5

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem jak wynika z zawiadomienia notariusz nastąpiła zmiana współwłaścicieli nieruchomości (udział nr 10). obecnie

współwłaścicielami są : Marianna Elżbieta Ślazińska, Cezary Ślaziński, Martyna Milewska. podstawą nabycia prawa jest akt poświadczenia dziedziczenia po andrzeju Tadeuszu Ślazińskim, sporządzony w dniu 16 września 2015 roku, za Repertorium A nr 2177/2015 przez notariusza - Dorotę Wójcik w kancelarii notarialnej w Legionowie.

Osoba fizyczna:

- Marianna Elżbieta Ślazińska (rodzice: Stefan, Halina)
- Cezary Ślaziński (rodzice: Andrzej, Marianna)
- Martyna Milewska (rodzice: Andrzej, Marianna)

Numer wpisu: 6

Rodzaj wpisu: wpis o przyłączeniu się do egzekucji

Treść wpisu: przyłączenie się do egzekucji wierzyciela " Asekuracja " Spółka z o.o. w Sopocie w sprawie KM 1993/15 przeciwko dłużnikowi Zbigniewowi Kalińskiemu z udziału w nieruchomości wynoszącego 2/28 części stanowiącego własność na zasadach wspólności ustawowej Zbigniewa Kalińskiego i Anny Kalińskiej o egzekucję należności pieniężnej.

Na rzecz: " Asekuracja " Spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie

Numer wpisu: 7

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: przyłączenie do toczącej się egzekucji wierzyciela- Asekuracja Spółka z o.o. w Sopocie, w sprawie km 86/16 prowadzonej przez komornika sądowego przy sędzie rejonowym w Legionowie Adama Wujka przeciwko dłużnikowi Zbigniewowi Kalińskiemu, z udziału w nieruchomości wynoszącego 2/28 części, stanowiącego własność na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej Zbigniewa Kalińskiego i Anny Kalińskiej

Na rzecz: Asekuracja Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie

Dział IV – HIPOTEKA

Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 1386,29 (jeden tysiąc trzysta osiemdziesiąt sześć 29/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 9

Wierzytelność i stosunek prawny: należność stwierdzona decyzją

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia nieopłaconych przez Zbigniewa Kalińskiego składek na ubezpieczenie społeczne .

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Legionowie

Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 311,70 (trzysta jednaście 70/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 9

Wierzytelność i stosunek prawny: należność stwierdzona decyzją

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia nieopłaconych przez Zbigniewa Kalińskiego składek na ubezpieczenie zdrowotne .

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Legionowie

Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma (słownie), waluta: 156,10 (sto pięćdziesiąt sześć 10/100) zł

Udział (numer udziału w prawie): 9

Wierzytelność i stosunek prawny: należność stwierdzona decyzją

Inne informacje: hipoteka tytułem zabezpieczenia nieopłaconych przez Zbigniewa Kalińskiego składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych .

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Warszawie Inspektorat w Legionowie

Załącznik 13.4. Kopia dokumentów

Starosta Legionowski
ul. gen. Władysława Sikorskiego 11
05-119 Legionowo

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GD.6621.1.2011.2025

Województwo : mazowieckie

Powiat : legionowski

Jednostka ewidencyjna : 140802_2 JABŁONNA

Obręb : 0001 JABŁONNA

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2025-03-07

Jednostka rejestrowa : G.420

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	JANINA CZYŻ Rodzice:BRONISŁAW,ZOFIA KRÓLEWSKA 11/3 JABŁONNA;	Własność	3/28
2	BARBARA DEMBOWSKA Rodzice:STEFAN,JADWIGA KRÓLEWSKA 11/1; 05-110 JABŁONNA;	Własność	2/28
3	MARTYNA MILEWSKA Rodzice:ANDRZEJ,MARIANNA	Własność	1/84
4	KRYSTYNA STEFANIA SMARDZEWSKA Rodzice:ALFONS,WANDA KRÓLEWSKA 11/8; 05-110 JABŁONNA;	Własność	2/28
5	MARIANNA ELŻBIETA ŚLAZIŃSKA Rodzice:STEFAN,HALINA KRÓLEWSKA 11/11; 05-110 JABŁONNA;	Własność	4/84
6	CEZARY ŚLAZIŃSKI Rodzice:ANDRZEJ,MARIANNA	Własność	1/84
7	MAŁGORZATA DANUTA WIECZOREK Rodzice:KAZIMIERZ,IRENA KRÓLEWSKA 11/9; 05-110 JABŁONNA;	Własność	2/28
8 (małżeństwo)	MIROSLAW ANTONIEWICZ Rodzice:STANISŁAW,EWA KRÓLEWSKA 11/2; 05-110 JABŁONNA; MAŁGORZATA ANTONIEWICZ Rodzice:STANISŁAW,ANIELA KRÓLEWSKA 11/2; 05-110 JABŁONNA;	Własność	2/28
9 (małżeństwo)	PIOTR DĄBROWSKI Rodzice:ZDZIŚLAW,ANIELA KRÓLEWSKA 11/14; 05-110 JABŁONNA; URSZULA IZABELA DĄBROWSKA Rodzice:RYSZARD,EWA KRÓLEWSKA 11/14; 05-110 JABŁONNA;	Własność	2/28 M11
10 (małżeństwo)	ZBIGNIEW JAN KALIŃSKI Rodzice:ZDZIŚLAW,HALINA KRÓLEWSKA 11/10 JABŁONNA; ANNA KALIŃSKA Rodzice:LUCJAN,HENRYKA GÓRNOŚLAŃSKA 18; 05-120 LEGIONOWO;	Własność	2/28 M7
11 (małżeństwo)	PIOTR ŁUKASIEWICZ Rodzice:JAN,DANUTA DURACZA 7/136; 01-874 WARSZAWA; BEATA ŁUKASIEWICZ Rodzice:KRZYSZTOF,ELŻBIETA BOLTUCIA 6/46; 01-493 WARSZAWA;	Własność	2/28
12 (małżeństwo)	ZDZIŚLAW FRANCISZEK PELCZARSKI Rodzice:LUDWIK,STEFANIA KRÓLEWSKA 11/5; 05-110 JABŁONNA; KRYSTYNA DANUTA PELCZARSKA Rodzice:CZESŁAW,MARIA KRÓLEWSKA 11/5; 05-110 JABŁONNA;	Własność	3/28 M2

Strona: 1

- 13 (małżeństwo)
STANISŁAW PIĄTKOWSKI Rodzice: BRONISŁAW, JADWIGA
KRÓLEWSKA 11/12 JABŁONNA;
Własność 2/28 M9
ELŻBIETA DANUTA PIĄTKOWSKA Rodzice: CZESŁAW, APOLONIA
KRÓLEWSKA 11/12 JABŁONNA;
- 14 (małżeństwo)
KAROL WŁODZIMIERZ SULEJ Rodzice: JAN, KSAWERA
NORWIDA 7m54 LEGIONOWO;
Własność 2/28 M3
ANNA BARBARA SULEJ Rodzice: JAN, DANIELA
KRÓLEWSKA 11/6 JABŁONNA;
- 15 (małżeństwo)
ZBIGNIEW WASILEWSKI Rodzice: JÓZEF, WŁADYSŁAWA
KRÓLEWSKA 11/7 JABŁONNA 05-110;
Własność 2/28 M4
URSZULA JULITA WASILEWSKA Rodzice: JAN, IRENA
HOZA 62/15; 00-682 WARSZAWA;

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
474/16		grunty orne	RIVb	0,1112	0,1112	WA1L/00009049/1
Id działki: 140802_2.0001.474/16						

Razem powierzchnia działek : 0,1112 ha

Słownie : jeden tysiąc sto dwanaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2025-03-07

Sporządził : Monika Góra

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z PR. STAROSTY

Renata Góral
Renata Góral

naczelnik
Wydziału Geodezji

2025-03-07

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik 13.5. Polisa OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ Numer polisy 1028404026



1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2025 r. do 19.02.2026 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
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR
	Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
5	Składka łączna: 131,74 PLN Jednorazowo Kwota w PLN 131,74 Termin płatności 28.02.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6950 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Oświadczenia 1. Oświadczamy, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczamy, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej Klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – 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); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających 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: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest Inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niewygodnienia i reszecz w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.	7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/ . Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

1028404026/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776/BE20 PIN: 7219

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)
DSPOCZ24F11_01/20250214.1243/proddppu05-341824999.3/FILE/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776

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: bernowo@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 14.02.2025 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Szackowskiego 2A
tel. 22 861 94 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)

1028404026/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776/BE20 PIN: 7219

801 102 102 pzu.pl

2/2

