

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. **nr 31**, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, znajdującym się w miejscowości **Kobyłka przy ul. Nowej 15**, gmina Kobyłka, powiat wołomiński, województwo mazowieckie

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **WA1W/00012721/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725
Warszawa, 18 września 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: mazowieckie	Powiat: wołomiński	Gmina: Kobyłka	Miejscowość: Kobyłka
Dzielnica: -	Ulica: Nowa 15	Nr obrębu: 31	Nr działki: 183
Krótki opis lokalizacji	Wyceniana nieruchomość usytuowana jest w rejonie przy ul. Nowej 15 w miejscowości Kobyłka, gmina Kobyłka, powiat wołomiński, województwo mazowieckie. Nieruchomość położona jest w północno-wschodniej części miejscowości Kobyłka. Większość punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej znajduje się w centrum miasta w odległości ok. 1,5 km od przedmiotowej nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w odległości około 350 m od stacji kolejowej PKP Kobyłka, która zapewnia dobrą komunikację z Warszawą. Ponadto w odległości ok. 200 m znajdują się przystanki komunikacji autobusowej.		
Oznaczenie nieruchomości	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni dostęp do drogi publicznej	
	Powierzchnia gruntu [m ²]: 749		
	Powierzchnia domu [m ²]: 123,72	Rok budowy: 1964	
	Forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	WA1W/00012721/9	
	Obręb/nr arkusz map/y	31	
	Przeznaczenie w MPZP	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny		247 000 zł
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	6 - 9 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami		
Data sporządzenia operatu:	18.09.2025 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
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.....	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	11
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	20
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	20
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	23
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 stanowiącej dz. ew. nr 183 o pow. gruntu 749 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o pow. uż. 123,72 m², położonej w miejscowości Kobyłka przy ul. Nowej 15, gmina Kobyłka, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA1W/00012721/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zleceniodawcą opracowania operatu szacunkowego jest **Pan Adam Pasternak - Syndyk masy upadłości Michała Wódki.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846);
- ☞ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555);
- ☞ 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 nr WA1W/00012721/9
- ☞ Wypis i wrys z rejestru gruntów
- ☞ Wypis z kartoteki budynków
- ☞ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ☞ Wizja lokalna wraz z inwentaryzacją uproszczoną przeprowadzone w dniu 09.09.2025 r.
- ☞ System informacji przestrzennej
- ☞ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje ze Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim
- ☞ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 18.09.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 18.09.2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 09.09.2025 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 09.09.2025 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- ☞ Dla przedmiotowego prawa własności do nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **WA1W/00012721/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga Wieczysta nr WA1W/00012721/9	
<i>(stan na 18.09.2025 r. o 22.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	STOŁECZNE WARSZAWSKIE, KOBYŁKA
Działka ewidencyjna	
Działka	2438/1
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	VIII / 00011826 / , 749,0000 M2
Obszar całej nieruchomości	749,0000 M2
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
BRAK WPISÓW	
Dział II - „Własność”	
Właściciele	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / WA1W / 26778 / 25 / 1 - 2025-08-01, 14:24:42 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	1/3
Wielkość udziału	WANDA BOGUMIŁA WÓDKA (rodzice: RYSZARD, JANINA)
Numer udziału w prawie	3
Wielkość udziału	1/3
Wielkość udziału	JERZY RYSZARD BONCZEK (rodzice: RYSZARD, JANINA)
Numer udziału w prawie	4
Wielkość udziału	1/3
Wielkość udziału	MAREK BONCZEK (rodzice: RYSZARD, JANINA)
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / WA1W / 27114 / 25 / 1 - 2025-08-05, 13:13:53 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM
2.	DZ. KW. / WA1W / 26778 / 25 / 2 - 2025-08-01, 14:29:06 - INNY WPIS W DZIALE III
BRAK WPISÓW	
Dział IV - „Hipoteka”	
BRAK WPISÓW	

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Nowej, stanowiącej dz. ew. 195 o nawierzchni szutrowej.

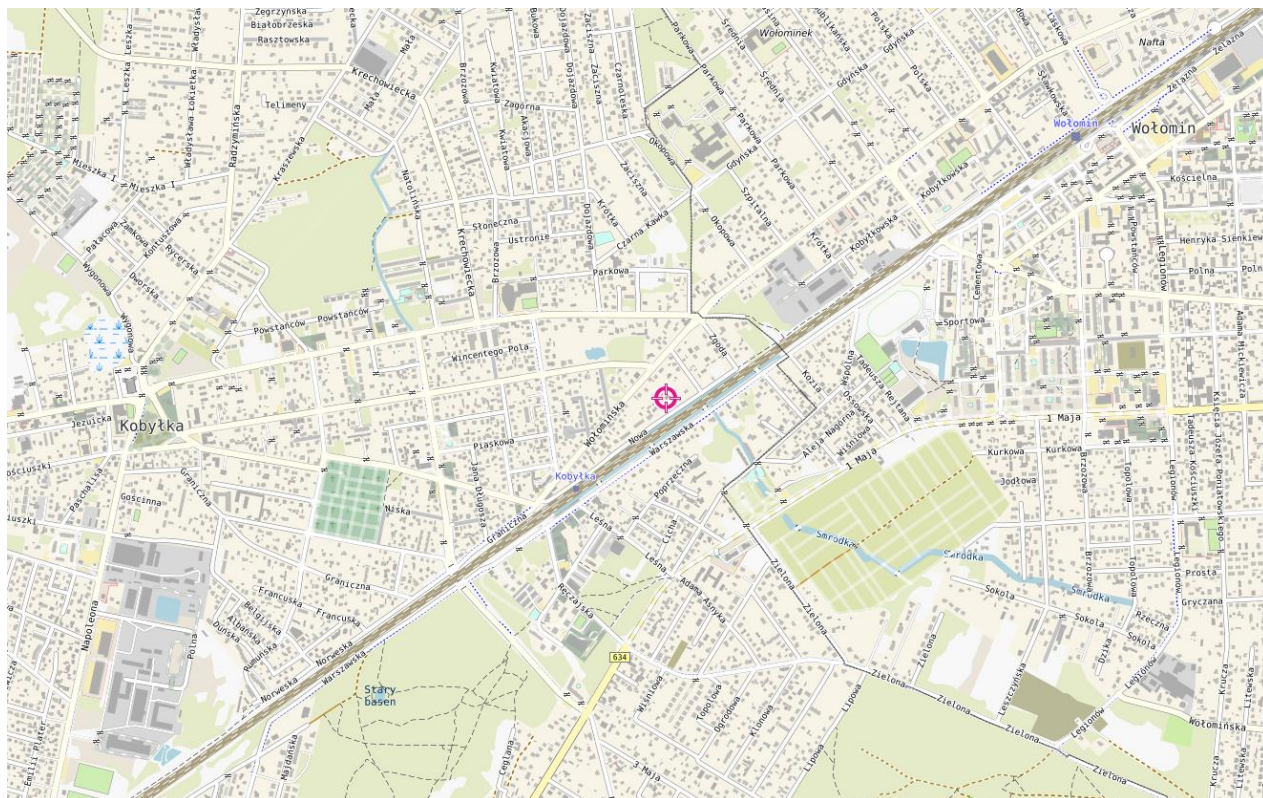
5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość usytuowana jest w rejonie przy ul. Nowej 15 w miejscowości Kobyłka, gmina Kobyłka, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

Nieruchomość położona jest w północno-wschodniej części miejscowości Kobyłka. Większość punktów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej znajduje się w centrum miasta w odległości ok. 1,5 km od przedmiotowej nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w odległo-

ści około 350 m od stacji kolejowej PKP Kobyłka, która zapewnia dobrą komunikację z Warszawą. Ponadto w odległości ok. 200 m znajdują się przystanki komunikacji autobusowej.



Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/mapnik.html>

Jedną z głównych tras komunikacyjnych tej części powiatu – droga wojewódzka nr 634 przebiega w odległości ok. 500 m od przedmiotowej nieruchomości. Ponadto w odległości ok. 3,2 km przebiega trasa S8.

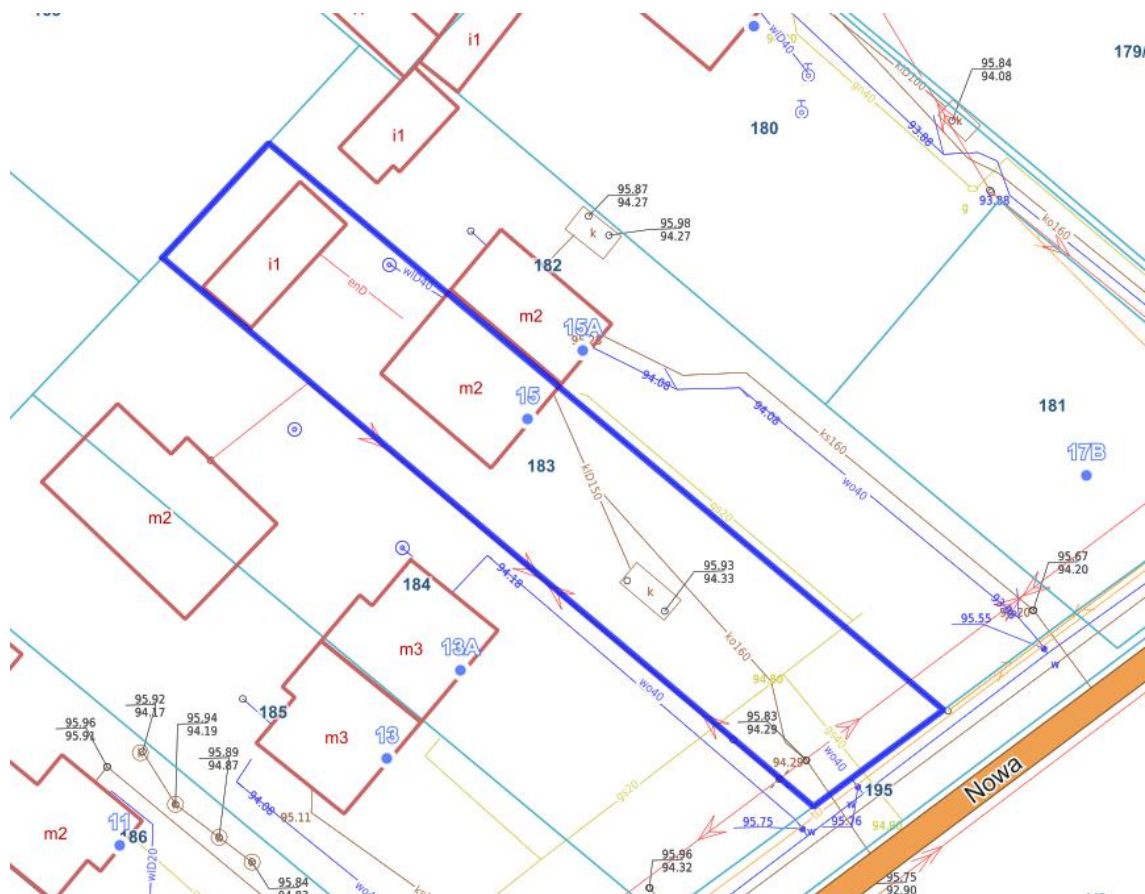
Otoczenie wycenianej nieruchomości stanowią nowopowstałe budynki mieszkalne jednorodzinne. W bliskiej odległości nieruchomości przebiega linia kolejowa, powodująca uciążliwości (hałas, wstrząsy).

Lokalizację ogólną nieruchomości określono jako korzystną z uwagi na bliską odległość od głównych szlaków komunikacyjnych i stacji kolejowej oraz dość dobrą dostępność do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej.

5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

Opis działki

Przedmiotowe działki nr ew. 183 o pow. 749 m² posiada kształt zbliżony do prostokąta. Działka jest zabudowana domem jednorodzinny, piętrowy, w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 49 m².



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

Teren działki ogrodzony płotem z siatki na metalowych słupkach, zagospodarowany, porośnięty drzewami i krzewami ogrodowymi. Dojście i dojazd do budynku utwardzone kostką betonową.

Działki posiadają dostęp do następujących mediów: elektryczność, wodociąg, kanalizacja, gaz. Dodatkowo na działce znajduje się studnia głębinowa.

Opis zabudowy

Przedmiotowa działka nr ew. 183 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, piętrowym, podpiwniczonym, w zabudowie bliźniaczej. Budynek posiada 123,72 m² powierzchni użytkowej.



Powierzchnia użytkowa budynku (na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji uproszczonej budynku):

Tabela 1

Parter		Piętro	
Rodzaj pomieszczenia	Pow. [m ²]	Rodzaj pomieszczenia	Pow. [m ²]
kuchnia	6,51	pokój	17,2
łazienka	3,82	sypialnia	13,87
pokój	16,82	pokój	13,15
pokój	18,09	przedpokój	8,07
sypialnia	12,77	kuchnia	7,19
przedpokój	6,23		
Razem pow. uż. [m²]	64,24	Razem pow. uż. [m²]	59,48
Razem pow. uż. [m²]		123,72	

Budynek przykryty jest dachem jednospadowym, pokrytym blachodachówką. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Okna PCV. Elewacja otynkowana i ocieplona.

Wykończenie budynku

- drzwi wejściowe do budynku – metalowe,
- podłogi – deska barlinecka, parkiet dębowy, terakota, płytki PCV
- ściany – gładzie gipsowe, malowane farbą, częściowo w łazienkach i w kuchni glazura,
- biały montaż w postaci sedesu, miski ustępowej na stelażu, umywalk, wanny z obudową i kabiny prysznicowej,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa,

- wyposażenie kuchni – szafki kuchenne oraz podstawowy sprzęt AGD.

Do wykończenia budynku użyto materiałów przeciętnej jakości, widoczne częściowe oznaki zużycia materiałów wykończeniowych. W związku z powyższym standard wykończenia budynku w stanie na dzień wyceny określono jako średni.

Instalacje w budynku: wodociągowa, elektryczna, kanalizacyjna, gazowa, teletechniczna, c. o. (piec gazowy).

Dodatkowo na działce znajduje się budynek gospodarczy o pow. zabudowy 49 m². Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, dach w konstrukcji drewnianej, kryty blachodachówką.

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.

Na dzień wyceny nieruchomość położona jest na obszarze objętym ustaleniami Uchwały Nr XVI/172/04 Rady Miejskiej w Kobyłce z dnia 15 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Kobyłka. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie o przeznaczeniu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych**.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☛ obszar – miejscowość Kobyłka
- ☛ okres analizy cen transakcyjnych od marca 2024 r. od dnia wyceny
- ☛ rynek lokalny jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Kobyłka to mazowieckie miasto i gmina położone w stołecznym obszarze metropolitalnym, oddalone o 17 km od Warszawy w kierunku północno-wschodnim. Miasto jest bardzo atrakcyjnym miejscem do osiedlania się. Łączy 2 niezwykle cenne zalety: leży nieopodal Warszawy, a równocześnie gwarantuje

zaczysze. Doceniło to już wiele rodzin oraz firm. W ostatnich latach rozpoczął się tu znaczny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Jak grzyby po deszczu rosną domy jednorodzinne i wielorodzinne. Wraz z nimi przybywają nowi mieszkańcy. Kobyłka jest też jednym z tych wyjątkowych miast na Mazowszu, które mogą się poszczycić wspaniałym zabytkiem klasy zero – kościołem okrzykniętym perłą baroku na Mazowszu. Zabytkowy kościół pw. Świętej Trójcy to skarb miasta. Dawniej ziemie obecnego miasta porastał bór sosnowo-dębowy z kępami brzoź. W miejscach podmokłych występowały bory jesionowo-olszowe. Obecnie w Kobyłce znajduje się 411 ha lasów, w tym ok. 23 ha lasów komunalnych, 182 ha lasów państwowych, 206 ha lasów prywatnych. Teren lasów obsługiwany jest przez Nadleśnictwo Drewnica. Największym kompleksem leśnym jest rezerwat GRABICZ, znajdujący się w południowo-wschodniej części miasta. Miasto Kobyłka posiada dogodne połączenie kolejowe oraz autobusowe z Warszawą. Położone na linii kolejowej do Białegostoku.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

Podaż i popyt na starsze domy w Kobyłce

Rynek nieruchomości jednorodzinnych w Kobyłce jest obecnie bardzo aktywny, głównie za sprawą rosnącego zainteresowania tą lokalizacją wśród osób poszukujących domu pod Warszawą. Kobyłka oferuje dogodny dojazd do stolicy (m.in. kolej podmiejska, bliskość trasy S8) oraz rozwiniętą infrastrukturę lokalną, co przyciąga zarówno rodziny, jak i osoby pracujące w Warszawie. W efekcie popyt na domy jednorodzinne utrzymuje się na wysokim poziomie. Dotyczy to również domów z rynku wtórnego wybudowanych przed 2000 rokiem – zwłaszcza jeśli są atrakcyjnie zlokalizowane lub posiadają duże działki.

Z drugiej strony podaż starszych domów w Kobyłce jest ograniczona. W ostatnich latach powstało tam wiele nowych inwestycji deweloperskich (segmenty, bliźniaki), co zwiększyło konkurencję na rynku pierwotnym. W porównaniu z nimi, oferty domów sprzed 2000 r. stanowią mniejszą część dostępnych ogłoszeń – szacunkowo kilkadziesiąt ofert w całej Kobyłce (rynek wtórny), przy czym część to domy wymagające remontu lub modernizacji. Sprzedający starsze domy często muszą dostosować oczekiwania cenowe do realiów rynkowych, gdyż wielu kupujących skłania się ku nowszym budynkom niewymagającym nakładów. Mimo to, dobrze położone starsze domy z dużymi działkami cieszą się zainteresowaniem – nabywcy doceniają większą przestrzeń i potencjał takiej nieruchomości (np. możliwość rozbudowy czy prowadzenia działalności), nawet jeśli wymaga ona remontu. Podsumowując, popyt na starsze domy w Kobyłce jest umiarkowany do wysokiego, ale mocno zróżnicowany w zależności od stanu technicznego i lokalizacji konkretnej oferty.

Dominujące cechy domów wybudowanych przed 2000 rokiem

Powierzchnie i układ: Starsze domy jednorodzinne w Kobyłce zazwyczaj mają powierzchnie od ok. 100 do 200 m² (przeciętnie ok. 150 m² użytkowych). Często są to budynki piętrowe lub z użytkowym poddaszem, nierzadko podpiwniczone. Wiele z nich było rozbudowywanych wraz z potrzebami rodziny – przykładowo dom z lat 60. mógł zostać powiększony w latach 80. o dodatkowe skrzydło lub kondygnację. Układ pomieszczeń w starszych domach bywa tradycyjny, o bardziej podzielonej przestrzeni (osobna kuchnia, zamknięte pokoje) w porównaniu do nowoczesnych otwartych planów. Część du-

zych domów z lat 90. zaprojektowano nawet jako dwurodzinne lub z dwoma niezależnymi wejściami – co odzwierciedla wielopokoleniowy model zamieszkania spotykany w tym okresie.

Standard wykończenia i stan techniczny: Domy wybudowane przed rokiem 2000 prezentują zróżnicowany standard – od nieruchomości po generalnym remoncie po domy w stanie do odświeżenia lub kapitalnego remontu. Wiele z tych budynków ma już wymienione okna na plastikowe oraz zmodernizowane ogrzewanie (np. piec gazowy zamiast starego węglowego), jednak inne elementy mogą wymagać uwagi. Typowe problemy to słaba izolacja cieplna (brak docieplenia ścian w starszych domach z lat 70. i 80.), przestarzałe instalacje elektryczne czy hydrauliczne oraz zużyte pokrycia dachowe. Eksperti zalecają przed zakupem dokładnie sprawdzić stan techniczny takiej nieruchomości – kontrola dachu, ocieplenia, instalacji i urządzeń grzewczych pozwoli oszacować konieczne nakłady na modernizację. Trzeba pamiętać, że domy sprzed kilkudziesięciu lat były budowane w innej technologii: często mają grube mury z pełnej cegły, stropy Kleina lub drewniane oraz głęboko posadowione fundamenty. Tak solidna konstrukcja jest atutem, ale by sprostać współczesnym standardom energooszczędności, wymagane są prace termomodernizacyjne (docieplenie ścian, stropu, wymiana pieca na nowoczesny itp.).

Działki i otoczenie: Istotną cechą starszych domów w Kobyłce są stosunkowo duże działki. Parceli budowlanych w drugiej połowie XX wieku nie dzielono tak intensywnie jak dziś, dzięki czemu wiele domów sprzed 2000 r. stoi na posesjach o powierzchni rzędu 600–1000 m² (a niekiedy więcej). Dla porównania, nowe segmenty deweloperskie mają często działki ok. 200–300 m². Duży ogród i oddalenie od sąsiada zwiększają prywatność i są dużym atutem starszych nieruchomości. Warto jednak zwrócić uwagę na zagospodarowanie takiej działki – w przypadku domów budowanych dekady temu na posesji mogą znajdować się budynki gospodarcze, stare garaże czy warsztaty. Czasem parcela bywa też podwójna (np. dokupiony sąsiedni teren), co stwarza możliwości dalszej zabudowy lub podziału gruntu.

Najbardziej i najmniej atrakcyjne lokalizacje w Kobyłce

Top lokalizacje: Kobyłka podzielona jest na kilka osiedli/dzielnic o zróżnicowanej atrakcyjności. Najwyżej cenione są rejony centralne i zachodnie miasta, które łączą dogodną komunikację z rozwiniętą infrastrukturą. Przykładem jest okolica stacji PKP Kobyłka (centrum) – domy położone w promieniu kilkuset metrów od dworca zyskują na wartości dzięki szybkiemu dojazdowi koleją do Warszawy (ok. 20 min do stacji Warszawa Wileńska) oraz bliskości sklepów, szkół i usług. Podobnie atrakcyjna jest zachodnia część miasta Maciołki/Nadarzyn, w pobliżu stacji Kobyłka Ossów. Ta okolica oferuje zarówno dobre skomunikowanie (druga stacja kolejowa, dojazd do trasy S8), jak i walory przyrodnicze – graniczy z zielonymi terenami Zielonki i lasami. Kupujący często poszukują tam domów ze względu na spokój przedmieścia połączony z szybkim dojazdem do Warszawy. Również centralne osiedla Kobyłki, takie jak Antolek czy Piotrówek, cieszą się popularnością. Znajduje się tam historyczna zabudowa (m.in. rejon ul. Kościelnej z zabytkowym kościołem), a jednocześnie są to okolice w pełni zurbanizowane – z asfaltowymi ulicami, wodociągiem i kanalizacją miejską. Domy w tych dzielnicach, jeśli pojawią się na sprzedaż, szybko znajdują nabywców, zwłaszcza gdy są posadowione w cichych uliczkach z jednoczesnym dostępem do udogodnień miasta.

Mniej atrakcyjne rejony: Do lokalizacji uznawanych za mniej prestiżowe należą peryferyjne obrzeża miasta, gdzie wciąż rozwinięta jest zabudowa o charakterze wiejskim lub gdzie dopiero powstają nowe osiedla. Przykładowo południowo-wschodnie krańce Kobyłki (okolice osiedla Stefanówka przy granicy z Wołominem, czy część osiedla Turów) mają gorsze skomunikowanie komunikacją publiczną – dalej stamtąd do stacji PKP oraz do głównych dróg. Standard infrastruktury bywa tam niższy: nie wszystkie ulice są utwardzone, a miejscami nadal brakuje pełnej kanalizacji sanitarnej. Uzbrojenie terenu to istotny czynnik wpływający na atrakcyjność: o ile w centrum i zachodniej Kobyłce niemal wszędzie jest dostęp do wodociągu, gazu i kanalizacji, o tyle na obrzeżach część domów (nawet nowych) wciąż korzysta z szamb jako systemu odprowadzania ścieków. Taka niedogodność obniża komfort mieszkania i wymaga ponoszenia dodatkowych kosztów (regularne wywozy nieczystości). Ponadto działki na peryferiach, choć często większe i tańsze, mogą graniczyć z terenami rolnymi lub przemysłowymi, co zmniejsza ich atrakcyjność rekreacyjną.

W kontekście hałasu i otoczenia – mniej pożądane są lokalizacje bezpośrednio przy ruchliwych trasach. Przez Kobyłkę przebiega droga wojewódzka nr 634 (łącząca Warszawę z Wołominem), która jest obecnie rozbudowywana i bywa zatłoczona. Domy stojące tuż przy tej arterii lub w rejonie węzłów drogowych (np. zjazdu na S8 w sąsiedztwie miasta) mogą cierpieć na hałas i uciążliwości komunikacyjne, przez co cieszą się mniejszym zainteresowaniem kupujących. Z kolei po stronie plusów – nawet peryferyjne osiedla Kobyłki zyskują stopniowo na wartości wraz z poprawą infrastruktury (np. nowe chodniki, oświetlenie) oraz rozwijaniem oferty usług lokalnych. Ogólnie jednak najwyższe ceny osiąga starsze domy w Kobyłce położone w najlepszych punktach komunikacyjnych i spokojnych, zurbanizowanych dzielnicach, natomiast najniższe – te zlokalizowane na słabiej skomunikowanych obrzeżach miasta.

Ceny ofertowe i (dostępne) ceny transakcyjne

Ceny ofertowe: Starsze domy jednorodzinne w Kobyłce są wyceniane wyraźnie niżej niż analogiczne nieruchomości w samej Warszawie, ale mieszczą się w typowym przedziale dla podwarszawskich miejscowości – średnio ok. 6–8 tys. zł za m². Aktualnie (III kwartał 2025 r.) średnia cena ofertowa domu w Kobyłce wynosi około 1,3 mln zł, co odpowiada średnio ~8,7 tys. zł/m². Jest to wartość o ok. 10% wyższa niż rok wcześniej, co odzwierciedla trend wzrostowy na tym rynku. Oczywiście stawki zależą od standardu i położenia konkretnej nieruchomości. Najtańsze oferty to niewielkie, często stare domy do remontu – można je znaleźć już od ~590 tys. zł (przykładowo parterowy dom ok. 60–70 m² na dużej działce). W tej cenie kupujący musi jednak liczyć się z koniecznością generalnego remontu, a czasem wręcz rozbiórki starego budynku i budowy nowego na działce. Typowe starsze domy jednorodzinne w przyzwoitym stanie (150–180 m² na działce ~700 m²) wystawiane są przeważnie w przedziale 800 tys. – 1,2 mln zł. Z kolei najwyższe ceny (powyżej 1,5–2 mln zł) osiągają nieruchomości unikatowe: duże posesje w top lokalizacjach lub rozległe działki inwestycyjne z potencjałem pod zabudowę. Obecnie najdroższe domy w ogłoszeniach dochodzą do ok. 2,4 mln zł za duże wolnostojące wille w Kobyłce, choć zdarzają się oferty specjalne nawet powyżej 3 mln zł (np. rezydencje czy domy z budynkami komercyjnymi na działce). Warto zauważyć, że na cenę metra kwadratowego silnie wpływa stan budynku: duże stare domy wymagające nakładów potrafią mieć bardzo niską cenę jednostkową – przykładowo 267-metrowy dom do odnowienia blisko stacji wyceniono na 800 tys. zł (ok. 3000 zł/m²), a niektóre bardzo duże obiekty (np. przerobione na wielorodzinne) nawet poniżej 2000 zł/m². Z kolei

mniejsze domy w dobrym stanie lub po remoncie osiągają wyższe stawki za m² – bywa, że przekraczają 8–10 tys. zł/m², choć dotyczy to raczej ofert w idealnej lokalizacji lub z potencjałem komercyjnym.

Ceny transakcyjne: Finalne ceny transakcyjne starszych domów w Kobyłce są na ogół nieco niższe od ofertowych. Kupujący często negocjują cenę, zwłaszcza gdy ujawnią się usterki techniczne w trakcie inspekcji. Na konkurencyjnym rynku podmiejskim sprzedający skłonni są obniżyć oczekiwania średnio o kilka procent, aby zamknąć transakcję – skala upustu zależy od atrakcyjności oferty. Przykładowo dom wymagający pilnego remontu może sprzedać się ze znaczącym dyskontem, podczas gdy zadbane, unikatowo położony dom może osiągnąć cenę bliską wyjściowej. Według pośredników, typowy czas oczekiwania na nabywcę w Kobyłce to ok. 2–3 miesiące, co wskazuje na dość płynny rynek. Niestety, oficjalne statystyki (np. raporty GUS czy NBP) podające średnie ceny transakcyjne dla tak małego miasta nie są publikowane – zwykle ujęte są one zbiorczo dla powiatu wołomińskiego lub aglomeracji warszawskiej. W powiecie wołomińskim przeciętna wartość domu (bez rozróżnienia wieku) szacowana jest na ok. 1,26 mln zł, co z grubsza pokrywa się z poziomami obserwowanymi w Kobyłce. Można zatem stwierdzić, że ceny sprzedaży realnie osiągnięte na rynku wtórnym Kobyłki nie odbiegają znacząco od cen ofertowych – przy założeniu poprawnej wyceny uwzględniającej stan budynku.

Typowe problemy i ograniczenia segmentu starszych domów

W przypadku domów wybudowanych przed 2000 rokiem należy brać pod uwagę szereg potencjalnych wyzwań:

Stan techniczny i koszty remontu: Jak wspomniano, wiele starszych budynków wymaga remontów – od wymiany instalacji, poprzez ocieplenie ścian, po modernizację kotłowni. Część domów z lat 60.–80. może mieć jeszcze dachy pokryte eternitem (azbestem), co rodzi dodatkowe koszty utylizacji przy wymianie. Nabywcy muszą więc zwykle zaplanować budżet na odnowienie takiej nieruchomości. Zaletą jest solidna konstrukcja starszych domów (grube ceglane mury, często pełne fundamenty), jednak bez modernizacji standard użytkowy odbiega od współczesnego. Konieczność remontu wpływa też na wydłużenie procesu sprzedaży – kupujący skrupulatniej sprawdzają stan techniczny i częściej angażują rzeczoznawców, co może opóźnić finalizację transakcji.

Media i uzbrojenie terenu: Nie we wszystkich starszych domach dostępne są kompletne media miejskie. Woda i prąd są podłączone praktycznie wszędzie, ale kanalizacja sanitarna objęła całe miasto Kobyłka dopiero w ostatnich latach. Na obrzeżach nadal spotyka się domy (również te sprzed 2000 r.) korzystające z własnych szamb lub oczyszczalni przydomowych. W centrum problem ten nie występuje – tam nieruchomości mają zwykle podpięcie do sieci kanalizacyjnej i gazowej. Gaz ziemny jest dostępny w znacznej części miasta, ale niektóre starsze domy na uboczu mogą go nie mieć – wtedy ogrzewane są np. gazem płynnym (zbiornik) albo starym piecem węglowym, co obniża komfort i generuje większe koszty ogrzewania. Planując zakup starszego domu warto upewnić się, jakie media są doprowadzone, a w przypadku braku – czy istnieje możliwość i koszt podłączenia do sieci (gminy często oferują dofinansowania na przyłącze kanalizacji czy wymianę kopciuchów).

Komunikacja i dojazd: Mimo ogólnej dobrej dostępności Kobyłki, konkretne położenie domu ma duży wpływ na wygodę dojazdu. Starsze domy mogą znajdować się przy wąskich, lokalnych uliczkach, które nie zawsze są w idealnym stanie (dziś sukcesywnie modernizowanym). Niektóre posesje mają dojazd

drogą gruntową – co w okresie deszczy czy roztopów bywa uciążliwe. Problem ten dotyczy głównie peryferii. W samym centrum starsza siatka ulic jest gęsta, ale zdarzają się korki w godzinach szczytu na głównych skrzyżowaniach (szczególnie w trakcie przebudowy drogi 634). Transport publiczny w Kobyłce opiera się na kolei i autobusach podmiejskich. Domy oddalone ponad 2–3 km od stacji kolejowej mogą być mniej atrakcyjne dla osób niemotoryzowanych – w praktyce posiadanie samochodu staje się koniecznością, jeśli nieruchomości leży na uboczu. Na szczęście Kobyłka jest niewielka obszarowo, więc większość rejonów ma do stacji <5 km. Dla kierowców atutem jest wspomniana bliskość trasy S8 (dzięki czemu dojazd autem do Warszawy zajmuje ok. 30 minut poza godzinami szczytu). Niemniej pojawienie się nowej trasy spowodowało wzmożony ruch tranzytowy wokół węzłów – stąd planowane są inwestycje w lokalne drogi serwisowe, ekrany akustyczne itp., aby zminimalizować negatywny wpływ na sąsiednie domy.

Podsumowując, starsze domy jednorodzinne w Kobyłce stanowią ciekawą ofertę dla osób szukających kompromisu między ceną a przestrzenią. Charakteryzują się dużymi działkami i solidną konstrukcją, jednak wymagają zwykle inwestycji w unowocześnienie. Rynek tych nieruchomości jest stabilny – przy odpowiedniej wycenie znajdują nowych właścicieli, zwłaszcza gdy oferują dobrą lokalizację. Z perspektywy kupujących ważne jest jednak świadome podejście: weryfikacja stanu technicznego (by uniknąć przykrych niespodzianek) oraz uwzględnienie kosztów ewentualnego remontu w budżecie zakupu. Mimo pewnych ograniczeń (technicznych czy infrastrukturalnych) segment domów sprzed 2000 roku w Kobyłce pozostaje atrakcyjny dla inwestorów i rodzin pragnących własnego domu z ogródkiem blisko Warszawy, ale w spokojniejszym otoczeniu podmiejskim.

W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w miejscowości Kobyłka odnotowano średnią ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnymi do wycenianej, dlatego okres badania rynku poszerzono od marca 2024 r. Pozwoliło to na odnotowanie dostatecznej ilości transakcji do zastosowania w procesie wyceny porównawczego, metodę porównywania parami.

Badając lokalny rynek okazało się niestety że znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów powierzchni użytkowych budynków, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny.

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

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego, wynoszą na analizowanym terenie od ok. 7 200 zł/m² do ok. 9 300 zł/m² w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, typu zabudowy, standardu wykończenia budynku, stanu technicznego budynku, powierzchni działki oraz wielkości p. u. budynku.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 2).

Tabela 2

Data transakcji	Ulica	Nr bud.	Nr dz.	Pow. dz. [m ²]	P.u. [m ²]	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² p. u.
2024-09-12	Napoleona	41	233	907	91,20	843 000 zł	9 243,42 zł
2025-02-26	ks. Zagańczyka	22	223	1484	156,00	1 400 000 zł	8 974,36 zł
2024-03-15	Reja	15A	43	508	104,00	850 000 zł	8 173,08 zł
2024-07-29	Poniatowskiego	39	88/3;90/3	748	92,00	730 000 zł	7 934,78 zł
2024-04-05	Orszagha	29A	145	507	96,00	750 000 zł	7 812,50 zł
2024-12-19	Zegrzyńska	14	84	981	160,80	1 249 000 zł	7 767,41 zł
2025-01-31	Sosnowa	4	105	1037	144,00	1 037 000 zł	7 201,39 zł

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

Największy popyt na nieruchomości, których ceny kształtują się w górnym pułapie cenowym występuje na terenach z dobrze rozbudowaną dostępnością środków komunikacji miejskiej, łatwym dojazdem samochodem oraz bliskością terenów zielonych i rekreacyjnych.

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnymi do przedmiotowej jest dobrze rozwinięty, przez co dostępność do ofert jest łatwa dla potencjalnych nabywców. Okres ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym wynosi ok. 6 – 9 miesięcy.

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/3 w prawie własności nieruchomości gruntowej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- ☛ postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- ☛ cel wyceny;
- ☛ wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- ☛ lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiot wyceny to zabudowana działka gruntu. Ustalono, że optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja

mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka zabudowana budynkiem o funkcji mieszkalnej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

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

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

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

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

- ☞ zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- ☞ cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ☞ ekonomiczne – 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.

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

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

- ☛ Lokalizacja ogólna
- ☛ Otoczenie i sąsiedztwo
- ☛ Typ zabudowy
- ☛ Standard wykończenia budynku
- ☛ Stan techniczny budynku
- ☛ Wielkość działki
- ☛ Wielkość p. u. budynku

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 3

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych	
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie w niedalekiej odległości punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej..
		Średnio korzystna	Położenie w dalszej odległości punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej..
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne	W otoczeniu brak obiektów powodujących uciążliwości.
		Średnio korzystne	W otoczeniu występują obiekty powodujące uciążliwości.
3.	Typ zabudowy	Korzystny	Budynek wolnostojący.
		Średnio korzystny	Budynek w zabudowie bliźniaczej.
4.	Standard wykończenia budynku	Korzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości. Nie wymaga przeprowadzenia prac remontowych.
		Średnio korzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, widoczne częściowe oznaki zużycia materiałów wykończeniowych.
		Niekorzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej i niskiej jakości lub wymagający prac remontowych.
5.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek nowszy z regularnie prowadzoną gospodarką remontową, bez widocznych oznak zużycia.
		Średni	Budynek nowszy z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową,

		widoczne częściowe oznaki zużycia.
6.	Wielkość działki	Korzystna Powyżej 1 000 m ²
		Średnio korzystna Od 700 m ² do 1 000 m ²
		Niekorzystna Poniżej 700 m ²
7.	Wielkość p. u. budynku	Korzystna Poniżej 110 m ²
		Średnio korzystna Od 110 m ² do 140 m ²
		Niekorzystna Powyżej 140 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:

$$C_{max} = 9\,243,42 \text{ zł/m}^2 \quad C_{min} = 7\,201,39 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 9\,243,42 \text{ zł/m}^2 - 7\,201,39 \text{ zł/m}^2 = 2\,042,03 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	10	204,20
2	Sąsiedztwo i otoczenie	10	204,20
3	Typ zabudowy	5	102,10
4	Standard wykończenia budynku	35	714,71
5	Stan techniczny budynku	15	306,30
6	Powierzchnia działki	10	204,20
7	Wielkość p. u. budynku	15	306,30
Ogółem:		100	2 042,03

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

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Poniatowskiego	Orszagha	Zegrzyńska
Data transakcji	2024-07-29	2024-04-05	2024-12-19
Pow. działki [m ²]	748	507	981
Pow. uż. domu [m ²]	92,00	96,00	160,80
Cena 1 m ² p. u. [zł]	7 934,78	7 812,50	7 767,41
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	korzystne	korzystne
Typ zabudowy	korzystny	korzystny	korzystny

Standard wykończenia budynku	korzystny	średnio korzystny	korzystny
Stan techniczny budynku	średni	dobry	dobry
Powierzchnia działki	średnio korzystna	niekorzystna	średnio korzystna
Wielkość p.u. budynku	korzystna	korzystna	niekorzystna

Tabela 6 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Nowa	Poniatowskiego	Orszagha	Zegrzyńska
Data transakcji		2024.07.29	2024.04.05	2024.12.19
Pow. działki [m ²]	749	748	507	981
Pow. uż. domu [m ²]	123,72	92,00	96,00	160,80
Cena 1 m ² p. u. [zł]		7 934,78	7 812,50	7 767,41
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	-204,20 zł	0,00 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	średnio korzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-204,20 zł	-204,20 zł	-204,20 zł
Typ zabudowy	średnio korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
		-102,10 zł	-102,10 zł	-102,10 zł
Standard wykończenia budynku	niekorzystny	korzystny	średnio korzystny	korzystny
		-714,71 zł	-357,36 zł	-714,71 zł
Stan techniczny budynku	średni	średni	dobry	dobry
		0,00 zł	-306,30 zł	-306,30 zł
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	102,10 zł	0,00 zł
Wielkość p.u. budynku	średnio korzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		-153,15 zł	-153,15 zł	153,15 zł
SUMA POPRAWEK		-1 174,17 zł	-1 225,22 zł	-1 174,17 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		6 760,61 zł	6 587,28 zł	6 593,24 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p. u.		6 647,05 zł		

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 123,72 \text{ m}^2 \times 6 647,05 \text{ zł/m}^2 = 822 373,03 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową: 822 000 zł

Słownie: osiemset dwadzieścia dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/3 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UN} = 822 373,03 \text{ zł} * 1/3 = 247 124,34 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 247 000 zł

Słownie: dwieście czterdzieści siedem tysięcy złotych

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. 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.

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

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

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

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

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

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

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

wc = 0,90 (10% obniżenia wartości).

Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/3 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{uw} = 247\ 124,34\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 = 200\ 170,71\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 200 000 zł

Słownie: dwieście tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny wynosi **822 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniają atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, typ zabudowy, standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku, powierzchnia działki oraz wielkość p. u. budynku.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² p.u. przedmiotowej nieruchomości określono w stanie na dzień wyceny na poziomie **6 647 zł/m²**.

Określona wartość przedmiotu wyceny zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 1/3 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny została oszacowana poziomie **247 000 zł**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/3 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **200 000 zł**.

Do określenia wartości prawa własności do nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny miejscowości Kobyłka. Okres monitorowania rynku przyjęto od marca 2024 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.

- ☞ 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- ☞ 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- ☞ 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ☞ 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- ☞ 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ☞ 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

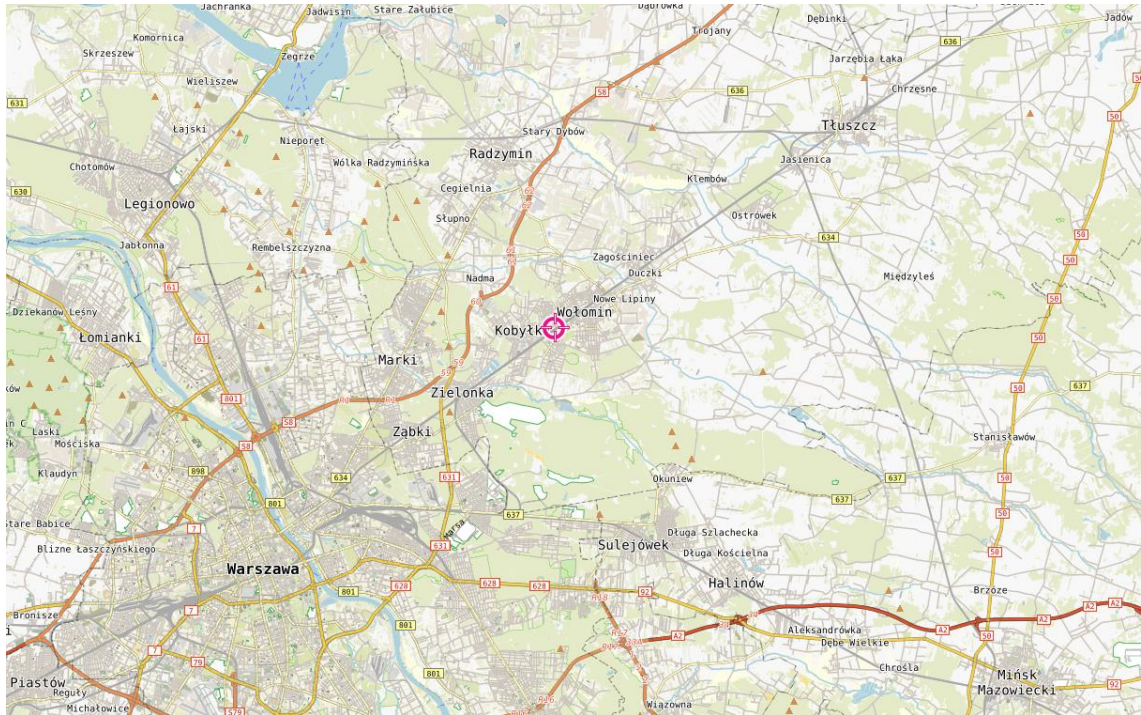
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

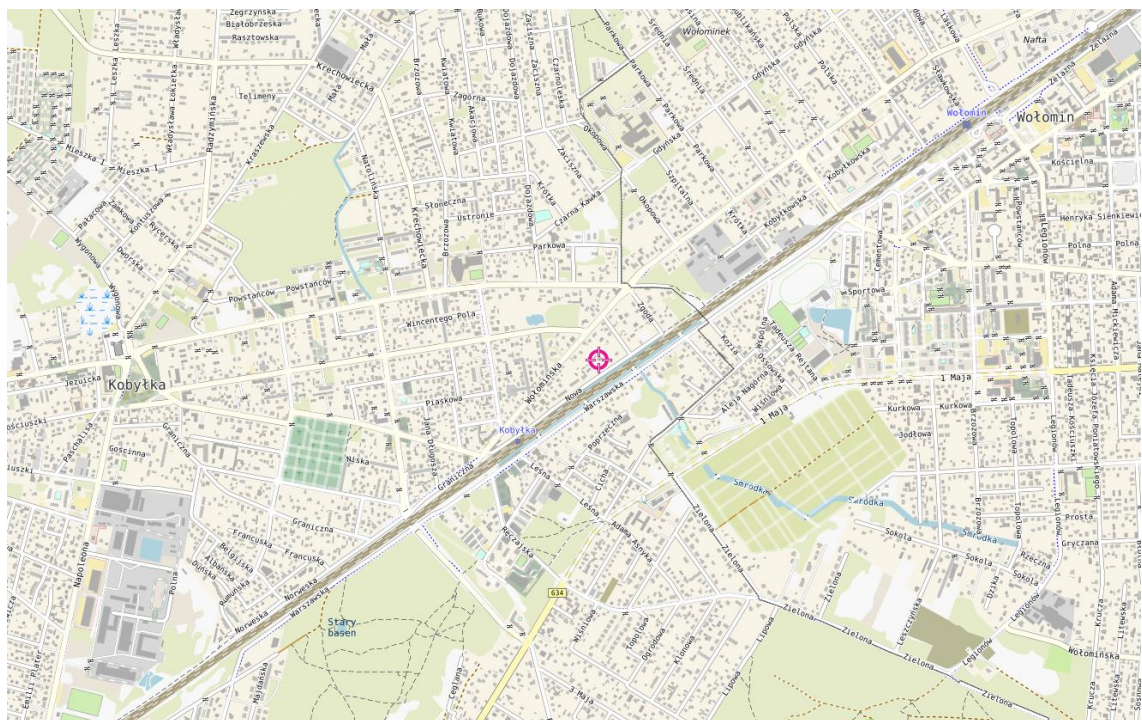
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania KW
- 13.4. Dokumenty
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



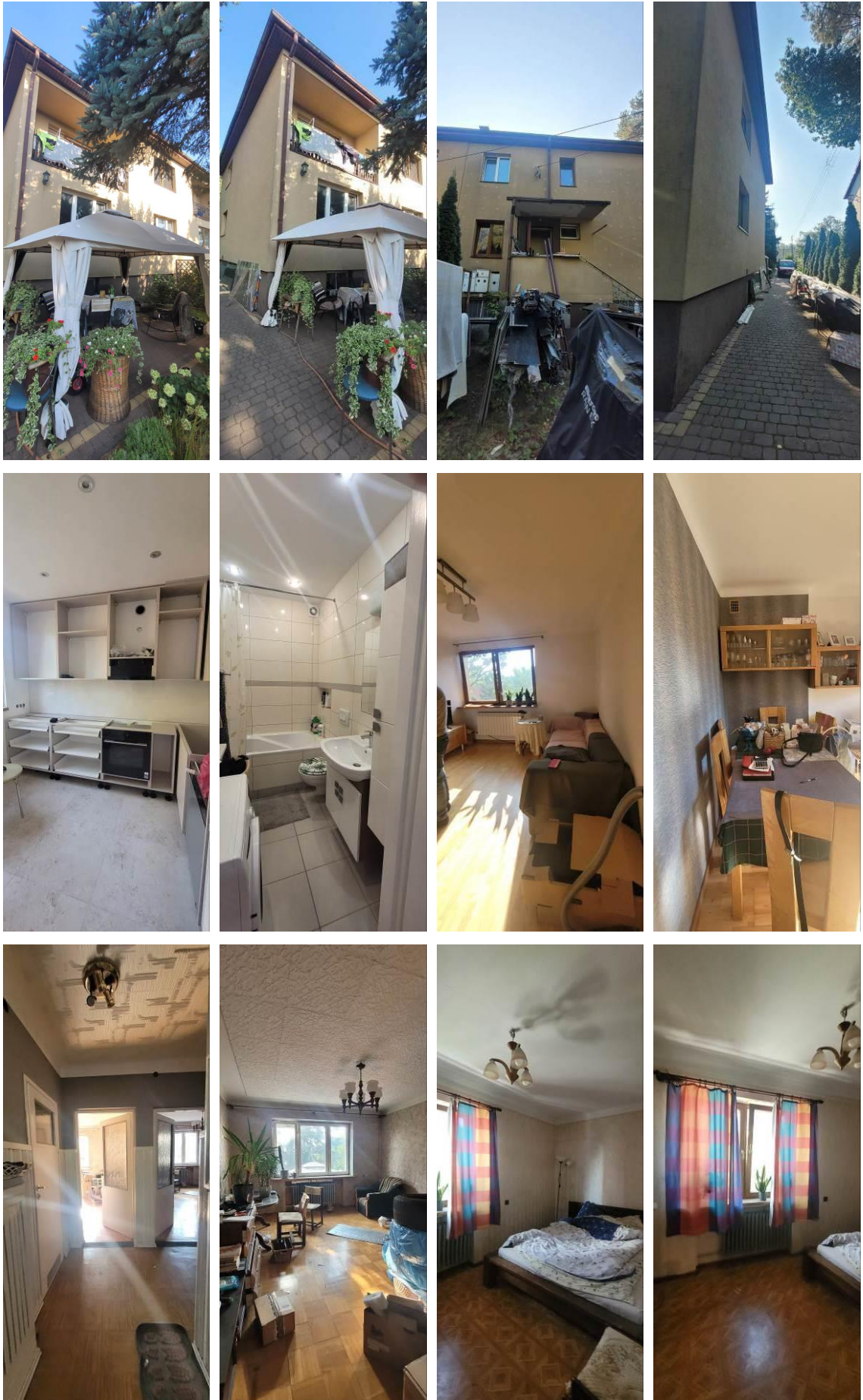
Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości



OPERAT SZACUNKOWY

Kobyłka ul. Nowa 15, dz. ew. nr 183





Widok otoczenia i drogi dojazdowej



Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr WA1W/00012721/9	
<i>(stan na 18.09.2025 r. o 22.00 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)</i>	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Położenie	STOŁECZNE WARSZAWSKIE, KOBYŁKA
Działka ewidencyjna	
Działka	2438/1
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	VIII / 00011826 / , 749,0000 M2
Obszar całej nieruchomości	749,0000 M2
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
BRAK WPISÓW	
Dział II - „Własność”	
Właściciele	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / WA1W / 26778 / 25 / 1 - 2025-08-01, 14:24:42 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	1/3
Wielkość udziału	WANDA BOGUMIŁA WÓDKA (rodzice: RYSZARD, JANINA)
Numer udziału w prawie	3
Wielkość udziału	1/3
Wielkość udziału	JERZY RYSZARD BONCZEK (rodzice: RYSZARD, JANINA)
Numer udziału w prawie	4
Wielkość udziału	1/3
Wielkość udziału	MAREK BONCZEK (rodzice: RYSZARD, JANINA)
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / WA1W / 27114 / 25 / 1 - 2025-08-05, 13:13:53 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM
2.	DZ. KW. / WA1W / 26778 / 25 / 2 - 2025-08-01, 14:29:06 - INNY WPIS W DZIALE III
BRAK WPISÓW	
Dział IV - „Hipoteka”	
BRAK WPISÓW	

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

Starosta Wołomiński
ul. Prądyńskiego 3
05-200 Wołomin
WGG.6621.2.5528.2025

Wołomin, dnia 11.07.2025r.

Wypis i wyrys z rejestru gruntów

I. Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: **143401_1.0031.G131**

Jednostka rejestrowa gruntów **G131**

Obręb ewidencyjny: **31 (143401_1.0031)**

Jednostka ewidencyjna: **KOBYŁKA**

Powiat: **wołomiński**

Województwo: **mazowieckie**

Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/3	BONCZEK JERZY RYSZARD Adres zameldowania na pobyt stały: POWĄZKOWSKA 59E / 48, 01-728 WARSZAWA Płeć: męska, PESEL: 58091210532 Rodzice: RYSZARD, JANINA		Podstawa nabycia: AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 937/2021 z 2021-03-25 AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 926/2021 z 2021-03-25
2.	własność	1/3	BONCZEK MAREK Adres zameldowania na pobyt stały: NOWA 15 / 1, 05-230 KOBYŁKA Płeć: męska, PESEL: 68101805317 Rodzice: RYSZARD, JANINA		Podstawa nabycia: AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 937/2021 z 2021-03-25 AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 926/2021 z 2021-03-25
3.	własność	1/3	WÓDKA WANDA BOGUMIŁA Adres zameldowania na pobyt stały: MONIUSZKI 23 / 28, 05-200 WOŁOMIN Płeć: żeńska, PESEL: 54042910544 Rodzice: RYSZARD, JANINA		Podstawa nabycia: AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 937/2021 z 2021-03-25 AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 926/2021 z 2021-03-25

Działki

1.	Działka o identyfikatorze: 143401_1.0031.183		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 183	Jednostka rejestrowa: G131	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA1W/00012721/9		teren mieszkaniowy	B	0.0749
	Adres: NOWA 15, KOBYŁKA				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: DZ.2438/1AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 937/2021 z 2021-03-25, AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA REP. A NR 926/2021 z 2021-03-25		Powierzchnia działki		0.0749
			Powierzchnia klasoużytków		0.0749

Suma powierzchni działek: **0.0749 ha** (słownie: siedem arów, czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych)

Suma powierzchni użytków: **0.0749 ha** (słownie: siedem arów, czterdzieści dziewięć metrów kwadratowych)

Budynek/i niewyodrębniony na nieruchomości

1.	Budynek o identyfikatorze: 143401_1.0031.183.1_BUD		KŚT: budynki mieszkalne (m)
	Adres: NOWA 15, KOBYŁKA		Powierzchnia zabudowy: 87 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 143401_1.0031.183		Liczba kondygnacji nadziemnych: 2 Liczba kondygnacji podziemnych: 1
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m ²
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G131		
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			

2.	Budynek o identyfikatorze: 143401_1.0031.183.2_BUD		KŚT: pozostałe budynki niemieszkalne (i)
	Adres: NOWA, KOBYŁKA		Powierzchnia zabudowy: 49 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 143401_1.0031.183		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m ²
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G131		
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Działka nr
odpowiada działce nr

2438/1

183



Z up. Starosty Wołomińskiego
PODINSPEKTOR
DOM
Dominika Orzolek

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 11.07.2025r.

Załącznik 13.5. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego


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: TOPOLOWA 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 Kwota w PLN Jednorazowo Termin płatności 131,74 28.02.2025	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/otrzymałam Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – 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 doręczaniach 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 szczególności w 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) niewywiązania się 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 rozstrzygnięcia 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 internetowej 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)

1/2

DPOCZA/24F11_01/20250214.1243/proddppu05-341824999.3/FILE/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776



Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Dodatkowych informacji udzieli:
Majda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bemowo@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 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/sklonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Świątkowskiego 2A
tel. 22 861 91 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



