

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości
Stara Wieś w gminie Nadarzyn w powiecie Pruszkowskim,
składająca się z działki gruntowej o numerze ewidencyjnym 50/26**

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

**sporządził: Grzegorz Kolasa rzeczoznawca majątkowy, numer uprawnień 8296, biegły
sądowy w zakresie szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym
w Tarnobrzegu**

Stalowa Wola dn. 4 lutego 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Zakres wyceny	3
2. Cel wyceny	3
3. Podstawy formalne i materialno-prawne	3
3.1. Podstawy formalne	3
3.2. Podstawy prawne	3
3.3. Podstawy metodologiczne	3
3.4. Źródła danych merytorycznych	4
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	4
5.1. Stan prawny	4
5.2. Opis otoczenia nieruchomości	8
5.3. Stan zagospodarowania	10
5.4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	11
6. Sposób wyceny	11
6.1. Rodzaj określonej wartości	11
6.2. Wybór podejścia i metody wyceny wraz z uzasadnieniem wyboru	11
7. Analiza i charakterystyka rynku	15
8. Określenie wartości przedmiotu wyceny	17
8.1 Analiza trendu czasowego	17
8.2 Charakterystyka rynku i wycenianej nieruchomości	19
8.3. Procedura szacowania	20
8.4 Opis nieruchomości o cenie min i max	21
8.5 Obliczenie wartości	22
9. Wynik końcowy wyceny	23
10. Klauzule i zastrzeżenia	23
11. Załączniki	

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa niezabudowana, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym 50/26, położona w miejscowości Stara Wieś, w gminie Nadarzyn, w powiecie Pruszkowskim. Przedmiotowa nieruchomości posiada urzędzoną Księgę Wieczystą o numerze WA1P/00130606/5, która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 50/26, położonej w miejscowości Stara Wieś, w gminie Nadarzyn w powiecie Pruszkowskim.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 50/26, położonej w miejscowości Stara Wieś, w gminie Nadarzyn w powiecie Pruszkowskim, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawy formalne i materialno - prawne wyceny

3.1. Podstawy formalne

Operat sporządzono na zlecenie Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym Partyka Kuczary.

3.2 Podstawy prawne

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze 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 23 kwietnia 1964 r.– Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

3.3 Podstawy metodologiczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki: „Nieruchomości. Problematyka prawna”. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis. Warszawa 2013.
- Jerzy Dydenko – „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” – Wolters Kluwer, 2012.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1) Dokumentacja zebrana przez biegłego, charakteryzująca aktualną sytuację formalno-prawną szacowanej nieruchomości:

- Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr WA1P/00130606/5,
- Dane z rejestru cen i wartości nieruchomości oraz z ewidencji gruntów i budynków,
- Informacje uzyskane od zleceniodawcy,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, III,
- Strony internetowe: nadarzyn.pl, <https://mapy.geoportal.gov.pl>, <https://pl.wikipedia.org>, <https://nadarzyn.e-mapa.net/>, <https://e-kgn.pl/wycena-nieruchomosci-metoda-analizy-statystycznej-ryнку-a-wycena-indywidualnie-oznaczonej-nieruchomosci/>,
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 maja 2018 r. sygn. akt V ACa 1296/17,

2) oględziny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych,

3) badanie ankietowe przeprowadzone przez autora

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data dokonania oględzin nieruchomości – 31.01.2025 r

Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 31.01.2025 r

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 31.01.2025 r

Data sporządzenia wyceny – 04.02.2025 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU RZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY

Na podstawie wglądu w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości, do elektronicznej księgi wieczystej o numerze WA1P/00130606/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, ustalono następujące wpisy:

Dział I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 50/26

obręb ewidencyjny: 142105_2.0012, Stara Wieś

Położenie:

województwo: mazowieckie

powiat: pruszkowski

gmina/miejscowość: Nadarzyn, Stara Wieś

obszar: 0,1000 ha

Sposób korzystania: łąki trwałe

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Właściciel: Patryk Maciej Kuczara

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/1

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):

DZ. KW. / WA1P / 33843 / 24 / 1 - 2024-09-10, 12:07:58 - wpis ogłoszenia upadłości

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

1) Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 41 773,45 (czterdzieści jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy 45/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należności z tytułu składek FUS za okres od 10/2021 do 01/2022 z odsetkami, kosztami upomnień i egzekucji, tytuł wykonawczy stanowiący podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600300

2) Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 2 255,88 (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt pięć 88/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należności z tytułu składek FP, FS i FGSP za okres od 10/2021 do 01/2022 z odsetkami, kosztami upomnień i egzekucji, tytuł wykonawczy stanowiący podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600300

3) Numer hipoteki (roszczenia): 3

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 11 236,57 (jedenaście tysięcy dwieście trzydzieści sześć 57/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należności z tytułu składek FUZ za okres od 10/2021 do 01/2022 z odsetkami, kosztami upomnień i egzekucji, tytuł wykonawczy stanowiący podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600300

4) Numer hipoteki (roszczenia): 4

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 987,15 (dziewięćset osiemdziesiąt siedem 15/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należności z tytułu składek na fundusz pracy, solidarności i gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 02/2022 do 03/2022 z odsetkami, kosztami upomnień i egzekucji, tytuł wykonawczy stanowiący podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600300

5) Numer hipoteki (roszczenia): 5

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 4 001,59 (cztery tysiące jeden 59/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należności z tytułu składek FUS za okres od 02/2022 do 03/2022 z odsetkami, kosztami upomnień i egzekucji, tytuł wykonawczy stanowiący podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600300

6) Numer hipoteki (roszczenia): 6

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 14 591,56 (czternaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden 56/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: należności z tytułu składek FUS za okres od 02/2022 do 03/2022 z odsetkami, kosztami upomnień i egzekucji, tytuł wykonawczy stanowiący podstawę wpisu

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600300

7) Numer hipoteki (roszczenia): 7

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 13 635,97 (trzyście tysięcy sześćset trzydzieści pięć 97/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka w wysokości wskazanej przez wierzyciela (na zasadzie art. 110.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) a stanowiącej 150% kwot wynikających z decyzji obejmująca zaległości z tytułu składek ubezpieczenia zdrowotnego za okres 06.2022-07.2022, 11.2022-03.2023, kosztów egzekucyjnych, kosztów upomnień, wraz z odsetkami za zwłokę., należności ustalone w tytule wykonawczym na podstawie art. 26 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600300

8) Numer hipoteki (roszczenia): 8

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 45 774,36 (czterdzieści pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery 36/100) zł

hipoteka w wysokości wskazanej przez wierzyciela (na zasadzie art. 110.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) a stanowiącej 150% kwot wynikających z decyzji obejmująca zaległości z tytułu składek ubezpieczenia społecznego za okres 04.2022-07.2022, 11.2022-03.2023, kosztów egzekucyjnych, kosztów upomnień, wraz z odsetkami za zwłokę., należności ustalone w tytule wykonawczym na podstawie art. 26 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa, 00001775600300

9) Numer hipoteki (roszczenia): 9

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 2 692,23 (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt dwa 23/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka w wysokości wskazanej przez wierzyciela (na zasadzie art. 110.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) a stanowiącej 150% kwot wynikających z decyzji obejmująca zaległości z tytułu składek na fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 04.2022-07.2022, 11.2022-03.2023, kosztów egzekucyjnych, kosztów upomnień, wraz z odsetkami za zwłokę, należności ustalone w tytule wykonawczym na podstawie art. 26 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji

Wierzyciel hipoteczny:

Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Oddział w Warszawie, Warszawa,
00001775600300

Na podstawie wglądu do danych z Ewidencji gruntów i budynków dotyczących szacowanej nieruchomości ustalono:

Numer działki: 50/26

Identyfikator działki: 142105_2.0012.50/26

Województwo: mazowieckie

Powiat: pruszkowski

Gmina: Nadarzyn

Obręb: Stara Wieś

Opis użytku:

1. Łąka trwała

1.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: ŁIV

1.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0921

2. Grunt pod rowem

2.1. Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacyjnych: W-ŁIV

2.2. Powierzchnia użytku (ha): 0,0079

Powierzchnia działki (ha): 0.1000

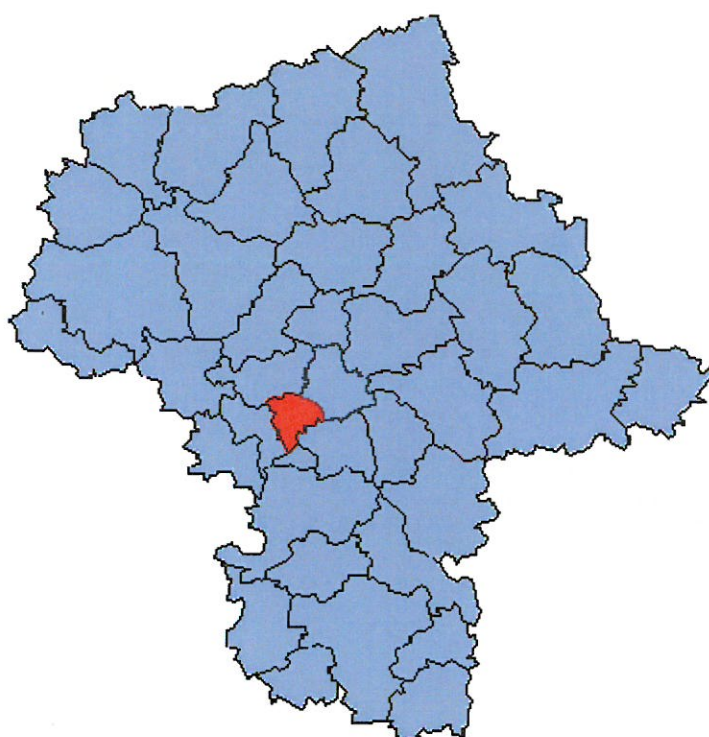
5.2 OPIS OTOCZENIA NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Stara Wieś w gminie Nadarzyn, w powiecie Pruszkowski, w województwie mazowieckim. Gmina Nadarzyn położona jest w południowo-zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie pruszkowski. Zajmuje obszar o powierzchni 7340 ha, a zamieszkuje ją ponad 12,5 tys. osób. W skład gminy wchodzi 15 sołectw: Kajetany, Krakowiany, Młochów, Nadarzyn I, Nadarzyn II, Parole, Rusiec, Rozalin, Stara Wieś, Strzeniówka, Szamoty, Urzut, Walendów, Wola Krakowiańska i Wolica. Gmina Nadarzyn rozwija się dynamicznie i zyskuje miejski charakter. Z jednej strony jej atutem jest cisza i spokój oraz bliskość terenów zielonych, z drugiej zaś bliskość Warszawy i lokalizacja przy trasie DK8. Dzięki temu Gmina Nadarzyn stanowi ważne miejsce dla rozwoju przedsiębiorczości. Odległość od ekonomicznych centrów kraju (Łódź, Wrocław, Katowice, Kraków) jest stosunkowo niewielka. Na terenie Gminy Nadarzyn funkcjonują takie firmy jak: 3M Poland, Schenker, Scania Polska, Wanzl, Volvo, Man, Mago, DAF Max Truck, Centrum Mody czy Ptak Warsaw Expo.

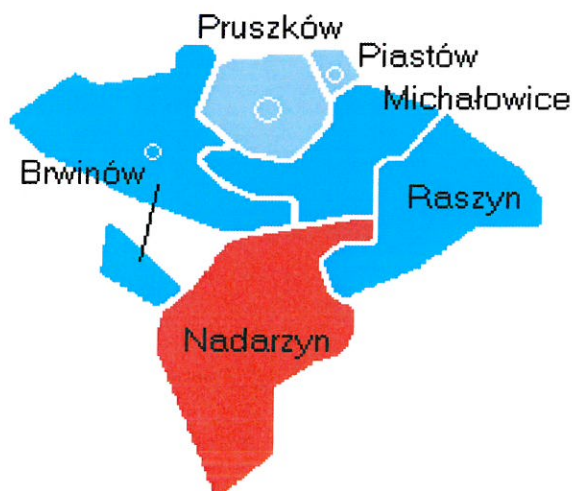
Atrakcyjność terenu wyraża się również poprzez walory przyrodnicze w postaci zabytkowych parków z alejami lipowymi w Młochowie, Rozalinie, Bielinach i Paszkowie.

Największym kompleksem leśnym gminy są Lasy Młochowskie, w których obrębie utworzono dwa rezerwy przyrody: Młochowski Łęg i Młochowski Grąd. Na uwagę zasługuje również nadarzyński zajazd wzniesiony według projektu znanego architekta Jakuba Kubickiego, w którym gościł sam książę Józef Poniatowski. Obecnie w budynku funkcjonuje biblioteka i ośrodek kultury. Cennym dziedzictwem są również: kościół św. Klemensa z drewnianą dzwonnica, zespół parkowo-pałacowy w Młochowie oraz pałac w Rozalinie. Liczne inwestycje w rozwój bazy sportowej i rekreacyjnej sprawiły, że mieszkańcy Gminy Nadarzyn mogą korzystać ze ścieżek rowerowych, obiektów sportowych, zielonych terenów rekreacyjnych, które dostosowane są do potrzeb osób w każdym wieku.

Położenie powiatu pruszkowskiego na tle województwa mazowieckiego:



Położenie Gminy Nadarzyn na tle powiatu pruszkowskiego:



Położenie miejscowości Stara Wieś na tle Gminy Nadarzyn:



5.3 STAN ZAGOSPODAROWANIA

Wyceniana nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej o numerze 50/26 położonej w obrębie 12 Stara Wieś w gminie Nadarzyn. Działka o powierzchni 1 000 m² jest niezabudowana, posiada kształt prostokąta oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Grunt działki jest uporządkowany, niewymagający potrzeby interwencji w celu doprowadzenia do stanu umożliwiającego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem. Według planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stara Wieś w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, III, cały obszar działki przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest zabudowy realizującej funkcję przemysłową.

5.4. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wyceniana nieruchomość położona jest w obszarze przeznaczonym jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie terenu w planie miejscowym – 2MN).

6. Sposób wyceny

6.1. Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości (WR). Zgodnie z art. 151 ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami: „Wartość rynkową nieruchomości 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.”

6.2 Wybór podejścia i metody wyceny wraz z uzasadnieniem wyboru

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść trzech poprzednich.

Z kolei wybór odpowiedniego podejścia do wyceny, jako właściwego dla danej nieruchomości sposobu określania wartości nieruchomości, jest uzależniony od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości, przy czym do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się, jako podstawowe, podejścia porównawcze lub dochodowe, a podejście mieszane wyłącznie na zasadzie wyjątku od reguły, a mianowicie wyłącznie wtedy jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego (art. 152 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Stosownie do powyższego Autor niniejszego operatu szacunkowego wybrał podejście porównawcze, jako właściwe do określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Uzasadnieniem wyboru podejścia porównawczego, jako właściwego do określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości jest przede wszystkim cel wyceny, tj. określenie wartości rynkowej, która, jak wyżej wskazano, może być określona wyłącznie przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, z jednym wyjątkiem kiedy można określić tę wartość przy zastosowaniu podejścia mieszanego, a mianowicie jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego.

Wprawdzie, jak z powyższego wynika, możliwym do zastosowania przy określeniu wartości nieruchomości jest także, jako podejście podstawowe, podejście dochodowe, jednakże stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Polega ono na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości.

W przypadku wycenianej nieruchomości, według Autor niniejszego operatu szacunkowego, należy wykluczyć zastosowanie podejścia dochodowego do określenia wartości rynkowej tej nieruchomości, czego podstawą jest przede wszystkim przeznaczenie wycenianej nieruchomości, tj. nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Co do metody stosowanej w podejściu porównawczym, to stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (§ 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości). Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach (§ 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości).

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych

nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną (§ 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości).

Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku tej metody wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych (§ 8 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości).

Spośród wyżej wymienionych, możliwych do zastosowania w podejściu porównawczym, metod wyceny, Autor operatu wybrał metodę korygowania ceny średniej.

Według Autora operatu metoda korygowania ceny średniej jest najbardziej miarodajną do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

W przypadku bowiem metody analizy statystycznej rynku nie ustala się wartości konkretnej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a jedynie nieruchomości stanowiącej nieruchomość reprezentatywną dla rodzaju nieruchomości, do którego należy nieruchomość wyceniana, a co za tym wynikiem takiego działania jest ustalenie wartości nieruchomości modelowej – abstrakcyjnej, nie zaś nieruchomości indywidualnie oznaczonej będącej przedmiotem wyceny. Zatem nie powinna być ona stosowana przy ustalaniu wartości konkretnej, indywidualnie oznaczonej nieruchomości, albowiem została ona przewidziana jako metoda służąca określeniu wartości reprezentatywnej dla danego rodzaju nieruchomości, co wynika z przepisów zarówno rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości oraz z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z kolei metoda porównywania parami jest możliwa wtedy, gdy brak jest, na analizowanym rynku nieruchomości, więcej niż 10 transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej.

W przypadku niniejszej wyceny Autor operatu przeanalizował 77 transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej z obszaru Gminy Nadarzyn z okresu od 2 stycznia 2024 r. do 31 stycznia 2025 r, tj. do dnia, który jest datą, na którą określona została wartość wycenianej nieruchomości, spośród których 11 spełniało kryteria nieruchomości najbardziej porównywalnych do nieruchomości wycenianej.

Stosownie do powyższego, w przypadku występowania co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, stosuje się metodę korygowania ceny średniej, jako właściwą do wyceny nieruchomości.

Procedura wyceny:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych,
- aktualizacja cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości, ocena w przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej $C_{\text{śr}}$, przyjęcie ceny minimalnej C_{min} i ceny maksymalnej C_{max} ze zbioru cen transakcyjnych,
- opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej oraz ich ocena w przyjętej skali cech rynkowych,
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ i $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ i zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych - określenie wielkości współczynników korygujących,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości,
- określenie wartości wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena 1 m² powierzchni jednostki odniesienia (powierzchni gruntu), obliczona jako średnia arytmetyczna próbki reprezentatywnej

U_i - współczynnik korygujący odpowiadający i-tej cesze rynkowej ($i = 1 \dots 5$), odzwierciedlający ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że:

- wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną ze zbioru transakcji przyjętego przez rzeczoznawcę
- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych w procesie szacowania stosuje się metodę interpolacji
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy bardziej korzystne od cech nieruchomości o cenie maksymalnej lub gorsze od nieruchomości o cenie minimalnej stosuje się zasadę ekstrapolacji

7. Analiza i charakterystyka rynku

Rodzaj

Badaniem rynku objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu najbardziej zbliżonym do przeznaczenia nieruchomości wycenianej.

Obszar

Do celu niniejszej wyceny przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu najbardziej zbliżonym do przeznaczenia nieruchomości wycenianej z obszaru Gminy Nadarzyn.

Okres badania cen

Do analizy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu najbardziej zbliżonym do przeznaczenia nieruchomości wycenianej przyjęto okres od 2 stycznia 2024 r. do 31 stycznia 2025 r.

Analiza wpływu cech na cenę

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obliczeń własnych Autora operatu opartych na wnioskach z obserwacji zachowań nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Na podstawie wniosków z obserwacji rynku nieruchomości Autor operatu stwierdził, że ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu najbardziej zbliżonym do przeznaczenia nieruchomości wycenianej uzależnione są od kilku czynników, a mianowicie: od: powierzchni, dostępu do drogi publicznej, stanu gruntu (uporządkowania), kształtu.

W celu analizy wpływu cech na cenę Autor operatu wykorzystał model regresji liniowej, który pozwolił określić, jak bardzo każda cecha wpływa na cenę za 1m² powierzchni jednostki odniesienia. W modelu tym analizuje się wszystkie cechy jednocześnie i przypisuje im tzw. wagi regresji, które w niniejszej analizie Autor operatu oznaczył, jako procentowy udział w całości wpływu na cenę.

W wyniku przeprowadzonej analizy udział poszczególnych cech w wpływie na cenę za 1m² powierzchni jednostki odniesienia (powierzchni gruntu) przedstawia się następująco (w %):

1. powierzchnia – 39,88%,
2. dostęp do drogi publicznej – 36,87%,
3. stan gruntu – 15,45%,
4. kształt – 7,8%.

Z wyniku analizy wynika, że powierzchnia ma największy wpływ na cenę (39,88%). Najlepsze z tego punktu widzenia, tj. najbardziej cenne są nieruchomości o powierzchni od 800 m² do 1000 m². Niższą wartość w ramach tej wagi przedstawiają nieruchomości o powierzchni powyżej 1000 m² do 1300 m².

Drugim istotnym kryterium wpływającym na cenę jest dostęp do drogi publicznej (36,87%). Najlepsze z tego punktu widzenia, tj. najbardziej cenne są nieruchomości z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Z kolei najslabszymi, tj. najmniej cennymi w ramach tej wagi są nieruchomości, z których dostęp do drogi publicznej realizowany jest przez inne grunty.

Trzecim istotnym kryterium wpływającym na cenę jest stan gruntu (15,45%). Najlepsze z tego punktu widzenia, tj. najbardziej cenne są nieruchomości uporządkowane, tj. niewymagające potrzeby interwencji nabywcy w celu doprowadzenia do stanu umożliwiającego wykorzystanie gruntu zgodnie z przeznaczeniem. Najslabszymi, tj. najmniej cennymi w ramach tej wagi są nieruchomości, z których grunty wymagają potrzeby interwencji nabywcy w celu doprowadzenia do stanu umożliwiającego wykorzystanie gruntu zgodnie z przeznaczeniem np. bezładnie rozłożone nasadzenia drzew.

Czwartym istotnym kryterium wpływającym na cenę jest kształt (7,8%). Najlepsze z tego punktu widzenia, tj. najbardziej cenne są nieruchomości o kształcie regularnego prostokąta. Z kolei najslabszymi, tj. najmniej cennymi w ramach tej wagi są nieruchomości o kształcie nieregularnego wieloboku.

W przypadku niniejszej wyceny nieruchomości porównawcze zostały między innymi tak dobrane, że wszystkie te nieruchomości usytuowane są w podobnej lokalizacji, z podobnym sąsiedztwem i żadna z nich nie była uzbrojona, skutkiem czego wykluczony został wpływ tych cech: na cenę za 1m² powierzchni jednostki odniesienia.

Zgodnie z powyższym ceny nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu najbardziej zbliżonym do przeznaczenia nieruchomości wycenianej są zależne przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

Lp.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)
1.	Powierzchnia	39.88%
2.	Stan gruntu	15.45%
3.	Kształt	7.8%
4.	Dostęp do drogi publicznej	36.87%

8. Określenie wartości przedmiotu wyceny

8.1 Analiza trendu czasowego

Na rynku nieruchomości w Gminie Nadarzyn przeanalizowano zbiór 77 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu takim, jak nieruchomość wyceniana, z okresu od 2 stycznia 2024 r. do 31 stycznia 2025 r. Rozkład cen transakcyjnych w badanym okresie wskazał zamiany w tym zakresie, wobec czego Autor operatu dokonał aktualizacji cen transakcyjnych.

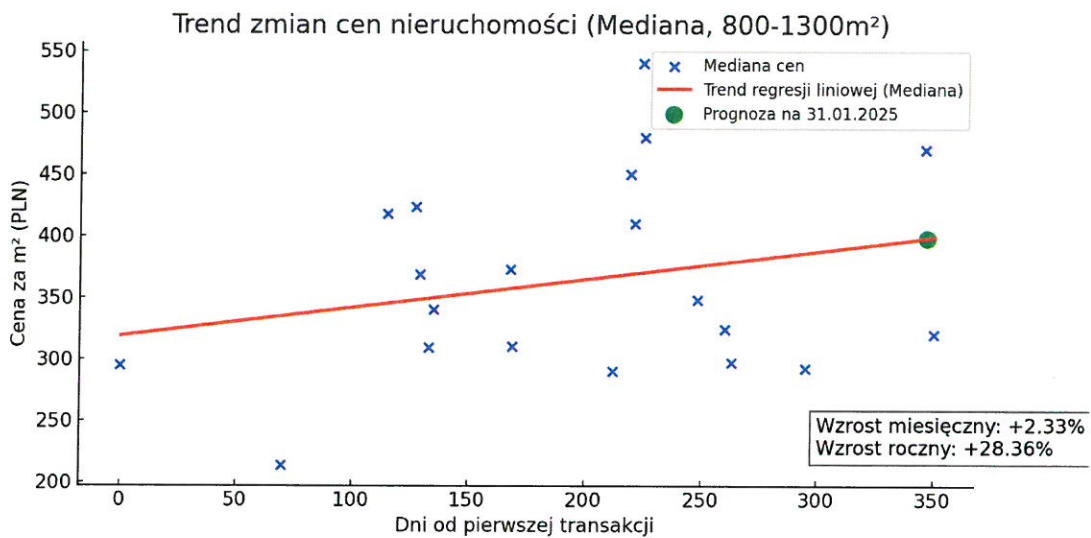
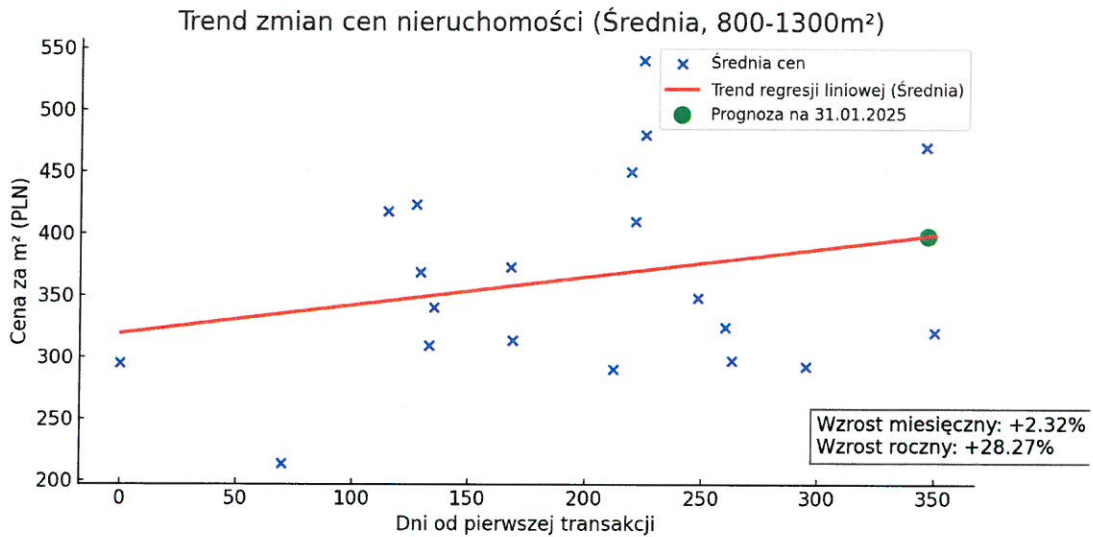
Wnioski z analizy trendu zmian cen nieruchomości

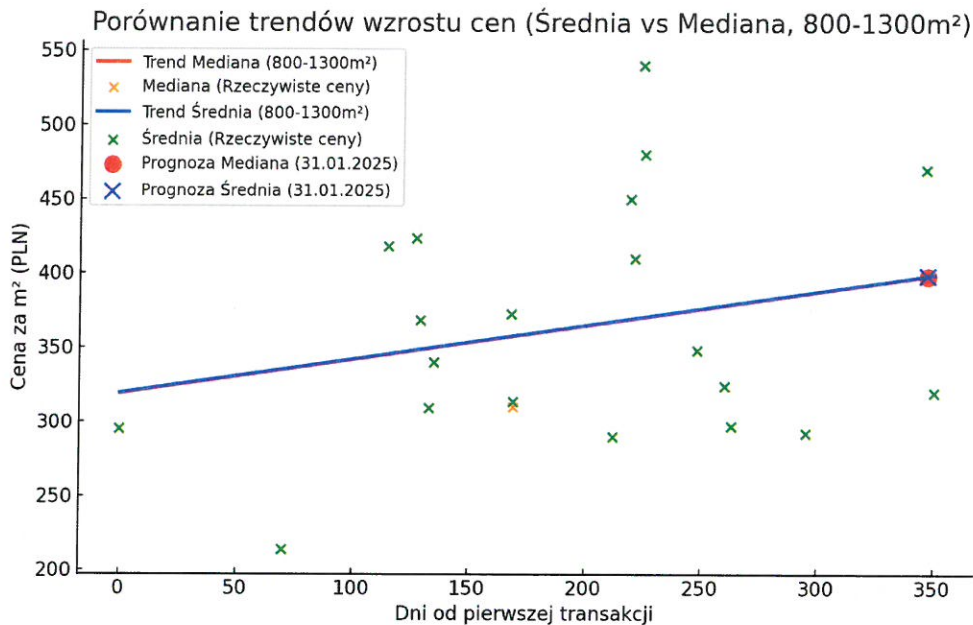
Celem przeprowadzonej analizy było określenie, jak zmieniały się ceny nieruchomości gruntowych na przestrzeni czasu. Autor operatu wykorzystał różne metody analizy tak, aby uzyskać jak najdokładniejsze wyniki. W ramach analizy Autor operatu wykorzystał dwie metody aktualizacji cen, tj.:

- 1) metodę bazującą na całkowitych cenach nieruchomości,
oraz
- 2) metodę bazującą na cenie w przeliczeniu na 1m² powierzchni gruntu.

Jako bardziej dokładną i wiarygodną w aspekcie wybranych cech rynkowych, do aktualizacji cen transakcyjnych Autor operatu wybrał metodę bazującą na cenie nieruchomości przeliczonej na 1m² powierzchni gruntu.

Zarówno obliczenia trendu średniego, jak również trendu medianowego dały podobne wyniki, co obrazują poniższe wykresy.





Stosownie do dokonanych obserwacji i wywiedzionych na ich podstawie wniosków do aktualizacji cen transakcyjnych Autor operatu przyjął trend medianowy, jako najbardziej wiarygodny wskaźnik zmiany cen w czasie. W metodzie trendu medianowego analizowane są rzeczywiste ceny transakcyjne i ich zmiany w czasie, co oznacza, że model uwzględnia prawdziwe fluktuacje rynkowe, jednakże eliminuje problem skrajnych wartości, które mogłyby zakłócić wynik analizy w przypadku stosowania średniej. Niektóre bowiem transakcje o wyjątkowo wysokich lub wyjątkowo niskich cenach mogłyby wypaczyć wynik, co w przypadku mediany jest eliminowane. W wyniku obliczeń stały wskaźnik wzrostu cen, w oparciu o medianę, tj. jednolita stopa wzrostu cen dla wszystkich nieruchomości, wyniósł 28,36% w skali roku.

8.2. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych przyjęto w postaci punktowej w zakresie:

- 1) Powierzchnia: bardzo dobra, dobra
- 2) Stan gruntu: dobry, słaby
- 3) Kształt: dobry, słaby
- 4) Dostęp do drogi publicznej: dobry, słaby

8.3 Procedura szacowania

Do procesu wyceny przyjęto 11 nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, które przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Data	Rep	Lokalizacja	Pow. [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]	Cena zaktualizowana [zł/m ²]
1.	2024.01.02	5/2024	Stara Wieś nr działki: 197/16	1000	295 000	295,00	386,51
2.	2024.10.04	4352/2024	Stara Wieś nr działki: 115/8	1000	297 000	297,00	322,19
3.	2024.09.10	1064/2024	Stara Wieś nr działki: 107/16	1000	348 000	348,00	383,76
4.	2024.04.18	816/2024	Stara Wieś nr działki: 1231/10	1000	330 000	330,00	401,85
5.	2024.04.08	1815/2024	Stara Wieś nr działki: 118/10	1000	350 000	350,00	429,13
6.	2024.06.26	1983/2024	Stara Wieś nr działki: 191/12	1000	410 000	410,00	476,25
7.	2024.08.07	6723/2024	Stara Wieś nr działki: 61/2	1000	290 000	290,00	327,32
8.	2024.06.12	2216/2024	Stara Wieś nr działki: 57/13	1000	310 000	310,00	363,56
9.	2024.04.22	5401/2024	Stara Wieś nr działki: 571/84	997	308 500	309,43	375,77
10.	2024.10.15	4528/2024	Stara Wieś nr działki: 115/9	1009	295 000	292,37	314,79

11.	2024.05.09	3564/2024	Stara Wieś nr działki: 713/4	1015	330 000	325,12	390,26
						Cena średnia zaktuali- zowana	379,22

8.4 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Ze zbioru nieruchomości porównawczych określono nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej. Na podstawie powyższych danych obliczono cenę średnią 1m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

$$C_{\text{sr}} = (C_1 + \dots + C_{11}) : 11 = 4\,171,39 : 11 = 379,22 \text{ zł/m}^2$$

Granice współczynników korygujących:

Cena minimalna:	Cena maksymalna:	Cena średnia
C _{min} = 314,97 zł	C _{max} = 476,25 zł	C _{sr} = 379,22 zł

Granica dolna:

$$G_d = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = 0,831$$

Granica górna:

$$G_g = \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = 1,256$$

Cenę minimalną 314,79 zł/m² uzyskała nieruchomość stanowiąca działkę oznaczoną ewidencyjnie numerem 115/9 o powierzchni 1 009 m² położona w miejscowości Stara Wieś w gminie Nadarzyn. Nieruchomość gruntowa niezabudowana o kształcie nieregularnego czworoboku z dostęp do drogi publicznej realizowanym jest przez inny grunt. Na gruncie znajdują się beładnie rozłożone nasadzenia drzew, co wymaga potrzeby interwencji w celu doprowadzenia do stanu umożliwiającego wykorzystanie gruntu zgodnie z przeznaczeniem. Według przyjętych cech: powierzchnia: dobra; stan gruntu: słaby; kształt: słaby; dostęp do drogi publicznej: słaby.

Cenę maksymalną 476,25 zł/m² uzyskała nieruchomość stanowiąca działkę oznaczoną ewidencyjnie numerem 191/12 o powierzchni 1 000 m² położona w miejscowości Stara Wieś w gminie Nadarzyn. Nieruchomość gruntowa niezabudowana o kształcie regularnego prostokąta z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Grunt uporządkowany niewymagający potrzeby interwencji w celu doprowadzenia do stanu umożliwiającego wykorzystanie gruntu zgodnie z przeznaczeniem. Według przyjętych cech:

powierzchnia: bardzo dobra; stan gruntu: dobry; kształt: dobry; dostęp do drogi publicznej: dobry.

8.5 Obliczenie wartości

Charakterystyka szacowanej nieruchomości:

Powierzchnia: bardzo dobra

Stan gruntu: dobry

Kształt: dobry

Dostęp do drogi publicznej: dobry

W tabeli przedstawiono procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny i określono wartości współczynników korygujących

Lp.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)	Zakres współczynników		Wartość współczynnika
			Dolny	Górny	
1.	Powierzchnia	39.88%	0,332	0,501	0,501
2.	Stan	15.45%	0,128	0,194	0,194
3.	Kształt	7.8%	0,065	0,098	0,098
4.	Dostęp do drogi publicznej	36.87%	0,306	0,463	0,463
5.	Suma	100%	0,831	1,256	1,256

$$W = 379,22 \text{ zł/m}^2 * 1,256 = 476,30 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

$$WR = 476,30 \text{ zł/m}^2 * 1000 \text{ m}^2 = 476\,300 \text{ zł}$$

Zgodnie z § 79 ust. 2 zd. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

Wartość rynkowa wycenionej nieruchomości po zaokrągleniu wynosi:

$$WR = 476\,300 \text{ zł}$$

Wartość oszacowanej nieruchomości dla tzw. wymuszonej sprzedaży (po zaokrągleniu) wynosi:

357 225 zł (0,75 x WR)

9. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

WR = 476 300 zł

Wnioski z dokonanych obliczeń:

Oszacowana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości mieści się w granicach cen odnotowywanych na lokalnym rynku nieruchomości. Przy obliczeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako jednostkę odniesienia do wyliczeń przyjęto powierzchnię gruntu, co wynikało z tak ustalonego sposobu wyliczenia cen w transakcjach nieruchomościami przyjętymi do porównań.

10. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu określonym w pkt 1 i 2.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, niż cel, w którym został on sporządzony.
- Wycena została opracowana w oparciu o dokumenty i informacje pozyskane przez Autora oraz dokonane oględziny nieruchomości. Autor zakłada, że zgłoszono mu wszystkie znane okoliczności mające wpływ wartość.
- Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu prawa budowlanego.
- Zaokrąglenia wartości rynkowej dokonano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości kwotą wartości nieruchomości (§ 79 ust. 2)

11. Załączniki

- dokumentacja fotograficzna
- wyciąg z elektronicznej księgi wieczystej
- wypis z gruntów i budynków.

Grzegorz Kolasa
numer uprawnień 8296



WYCIĄG Z ELEKTRONICZNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ O NR WA1P/00130606/5

PROWADZONEJ PRZEZ SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu 1, 2
-----------------------------	----------	---------------------------

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu 1, 2
Numer działki	50/26		1, 2
Identyfikator działki	142105_2.0012.50/26		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	142105_2.0012, STARA WIEŚ		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, NADARZYN, STARA WIEŚ	
Sposób korzystania	Ł - ŁĄKI TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WA1P / 00033728 / 6, 0,1000 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,1000 HA	Nr podstawy wpisu 1, 2
----------------------------	------------------	---------------------------

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYRYSY Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2017-11-13, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 71-87, WA1P/00033728/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00022390/18/001, 2018-11-08 09:42:00, 2019-02-11-14.45.06.959381, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2018-11-07, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00022390/18/001, 2018-11-08 09:42:00, 2019-02-11-14.45.06.959381, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ
Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 /1	---	4
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	PATRYK MACIEJ KUCZARA, DARIUSZ, ELŻBIETA, 85052107493				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA DAROWIZNY , 3251/2021, 2021-06-29, AGNIESZKA NOWAK, PRUSZKÓW; 28-31 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA1P/00015768/21/001, 2021-06-29 13:15:00, 2021-12-13-15.51.45.326027, NIE, 24-25 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / WA1P / 33843 / 24 / 1 - 2024-09-10, 12:07:58 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	--		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	41773,45 (CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY 45/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK FUS ZA OKRES OD 10/2021 DO 01/2022 Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENI I EGZEKUCJI, TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ WPISU	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300	

Lp. 2.	--			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	2			6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	2255,88 (DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT PIĘĆ 88/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK FP, FS I FGSP ZA OKRES OD 10/2021 DO 01/2022 Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I EGZEKUCJI, TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ WPISU	7	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE , WARSZAWA, 00001775600300			
Lp. 3.	--			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	3			7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	11236,57 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 57/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK FUZ ZA OKRES OD 10/2021 DO 01/2022 Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I EGZEKUCJI, TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ WPISU	8	
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE , WARSZAWA, 00001775600300			
Lp. 4.	--			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	4			8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA				
Suma (słownie), waluta	987,15 (DZIEWIĘCSET OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 15/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK FUNDUSZE PRACY, SOLIDARNOŚCI I GWARANTOWANYCH ŚWAIDCZEN PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 02/2022 DO 03/2022 Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIEŃ I EGZEKUCJI, TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ WPISU		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE , WARSZAWA, 00001775600300			

Lp. 5.	--			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		5		9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		4001,59 (CZTERY TYSIĄCE JEDEN 59/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK FUS ZA OKRES OD 02/2022 DO 03/2022 Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENI I EGZEKUCJI, TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ WPISU
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 6.	--			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		6		10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		14591,56 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY PIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN 56/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK FUS ZA OKRES OD 02/2022 DO 03/2022 Z ODSETKAMI, KOSZTAMI UPOMNIENI I EGZEKUCJI, TYTUŁ WYKONAWCZY STANOWIĄCY PODSTAWĘ WPISU
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 7.	--			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		7		11, 12, 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		13635,97 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI PIĘĆ 97/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)		Lp. 1.	1	HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZycIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES 06.2022-07.2022, 11.2022-03.2023, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIENI, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ., NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI

Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300
Lp. 8.	--	
Numer hipoteki (roszczenia)	8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	45774,36 (CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 36/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZYCIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ZA OKRES 04.2022-07.2022, 11.2022-03.2023, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIEN, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300
Lp. 9.	--	
Numer hipoteki (roszczenia)	9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	2692,23 (DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT DWA 23/100) ZŁ	

Nr podstawy wpisu

14, 15, 16

Nr podstawy wpisu

17, 18, 19

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 HIPOTEKA W WYSOKOŚCI WSKAZANEJ PRZEZ WIERZYCIELA (NA ZASADZIE ART. 110.1 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPÓTECE) A STANOWIĄCEJ 150% KWOT WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI OBEJMUJĄCA ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOSCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 04.2022-07.2022, 11.2022-03.2023, KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, KOSZTÓW UPOMNIĘŃ, WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ,, NALEŻNOŚCI USTALONE W TYTULE WYKONAWCZYM NA PODSTAWIE ART. 26 USTAWY -O POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W ADMINISTRACJI
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440522005014D1, 2022-04-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 45-46 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00019208/22/001, 2022-08-09 10:00:00, 2023-01-20-10.35.21.635589, NIE, 41-44 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
6	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440522005016D1, 2022-04-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 39-40 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00019209/22/001, 2022-08-09 10:00:00, 2023-01-20-10.40.56.957829, NIE, 35-38 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
7	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440522005015D1, 2022-04-07, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 51-52 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00019210/22/001, 2022-08-09 10:00:00, 2023-01-20-10.45.45.841591, NIE, 47-50 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
8	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440522017880D1, 2022-09-15, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 68-69 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00024011/22/001, 2022-10-10 10:00:00, 2023-03-06-15.25.46.995381, NIE, 64-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
9	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440522017879D1, 2022-09-15, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 74-75</p>

	<p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00024012/22/001, 2022-10-10 10:00:00, 2023-03-06-15.33.07.560262, NIE, 70-73</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
10	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440522017878D1, 2022-09-15, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 80-81</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00024013/22/001, 2022-10-10 10:00:00, 2023-03-06-15.37.23.219103, NIE, 76-79</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
11	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1440523000656D1, 2023-05-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 107-108</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00022336/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.02.52.954518, NIE, 105-106</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
12	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440523003431D1, 2023-04-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 109-110</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00022336/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.02.52.954518, NIE, 105-106</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
13	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440523003982D1, 2023-05-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 111-112</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00022336/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.02.52.954518, NIE, 105-106</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
14	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1440523000655D1, 2023-05-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 117-118</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00022337/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.09.08.403685, NIE, 115-116</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
15	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440523003430D1, 2023-04-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 119-120</p> <p>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW.WA1P/00022337/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.09.08.403685, NIE, 115-116</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>

16	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440523003981D1, 2023-05-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 121-122 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.WA1P/00022337/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.09.08.403685, NIE, 115-116 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
17	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW1440523000657D1, 2023-05-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 127-128 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.WA1P/00022338/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.14.57.623175, NIE, 125-126 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
18	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440523003432D1, 2023-04-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 129-130 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.WA1P/00022338/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.14.57.623175, NIE, 125-126 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
19	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4440523003983D1, 2023-05-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 131-132 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.WA1P/00022338/23/001, 2023-09-15 10:00:00, 2024-03-25-11.14.57.623175, NIE, 125-126 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>

Wypis z rejestru gruntów bez danych osobowych

Identyfikator jednostki rejestrowej: **142105_2.0012.G1426**

Jednostka rejestrowa gruntów **G1426**

Obręb ewidencyjny: **STARA WIEŚ (142105_2.0012)**

Jednostka ewidencyjna: **NADARZYN**

Powiat: **pruszkowski**

Województwo: **mazowieckie**

Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane
1.	własność	1/1	OSOBA FIZYCZNA	

Działki

L.p.	Działka o identyfikatorze: 142105_2.0012.50/26	Klasoużytki na działce		
		Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Numer działki: 50/26 Jednostka rejestrowa: G1426			
	Księga wieczysta: UKRYTA	łąka trwała grunt pod rowem	ŁIV W-ŁIV	0.0921 0.0079
	Adres:			
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			
	Dokumenty potwierdzające inne prawa: DECYZJA NR 5/2017 z 2017-02-08	Powierzchnia działki	0.1000	
	Powierzchnia klasoużytków	0.1000		

Suma powierzchni działek: **0.1000 ha** (słownie: tysiąc metrów kwadratowych)

Suma powierzchni użytków: **0.1000 ha** (słownie: tysiąc metrów kwadratowych)

z up. STAROSTY

mgr Agnieszka Piastowicz
GŁÓWNY SPECJALISTA

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 28.01.2025r.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

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

- Reklamacje, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
- Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 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;
 - w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer Infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
- PZU rozpatruje reklamacje, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
- W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
- Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
- Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - nieuzgodnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

10

- Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
- Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
- PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
- Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumentskich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
- Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
- 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.
- Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
- PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisy

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

Potwierdzam dane kontaktowe
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO GRZEGORZ KOLASA
E-mail: kancelaria@grzegorzkolasa.pl
Telefon: +48664138830

Dodatkowych informacji udzieli:
MERITUM UBEZPIECZENIA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
ul. STANISŁAWA STASZICA 6, 35-051 RZESZÓW
tel.: +48 797028229

Data zawarcia umowy: 16.10.2024 r.

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

37-450 Stalowa Wola, Al. Jana Pawła II 42/50
NIP: 865 905 814 5 REGON: 1400996362
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO
Grzegorz Kolasa
37-450 Stalowa Wola, Al. Jana Pawła II 42/50
NIP: 865 905 814 5 REGON: 1400996362
Pieczęć i podpis ubezpieczającego
tel. 664 138 830

BIURO STALOWA WOLA
+796337196
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

KANCELARIA RADCY PRAWNEGO GRZEGORZ KOLASA
Ubezpieczający



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