



**OPERAT
SZACUNKOWY**
Ossów
gm. Wołomin

Nieruchomość gruntowa zabudowana

dz. ew. nr 340/1, 340/2, 265/1

Ossów, ul. Gen . T. Jordan –
Rozwadowskiego 91, gm. Wołomin



Małgorzata Dzikon

Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 10.07.2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES:
dz. ew. nr 340/1, 340/2, 265/1, Ossów, ul. Gen . T. Jordan – Rozwadowskiego 91, gm. Wołomin, pow. wołomiński, woj. mazowieckie
PRZEDMIOT WYCENY
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, położona we wsi Ossów, gm. Wołomin, pow. wołomiński przy ul. Gen . T. Jordan – Rozwadowskiego 91. Działki ew. nr 340/1, 340/2 i 265/1, obręb Ossów - 01, o łącznej powierzchni 1589 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej – IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Wołominie, prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00126706/0.
CEL WYCENY:
Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego
METODYKA WYCENY
Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 2021-07-10, <ul style="list-style-type: none"> ▪ według stanu na dzień 2021-07-10, ▪ na poziomie cen na dzień 2021-07-10, ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 2021-07-02
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ew. 340/1, 340/2, 265/1) wynosi:
167 000 zł
Słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych
Wartość przy sprzedaży wymuszonej wynosi:
135 000 zł
Słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych



Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12 w nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ew. 340/1, 340/2, 265/1) wynosi:

14 000 zł

Słownie: czternaście tysięcy złotych

Wartość przy sprzedaży wymuszonej dla udziału w wysokości 1/12 w nieruchomości gruntowej (dz. ew. 340/1, 340/2, 265/1) wynosi:

11 000 zł

Słownie: jedenaście tysięcy złotych

OPRACOWAŁA:

Małgorzata Dzikon, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:



M. Dzikon

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.1. Przedmiot wyceny	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawy materialno – prawne	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	6
5.2. Położenie nieruchomości	7
5.3. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	10
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	11
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku	11
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	13
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny	13
7.2. Rodzaj określonej wartości	13
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny	13
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	15
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ	19
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA	20
11. ZAŁĄCZNIKI	20

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, położona we wsi Ossów, gm. Wołomin, pow. wołomiński przy ul. Gen. T. Jordan – Rozwadowskiego 91. Działki ew. nr 340/1, 340/2 i 265/1, obręb Ossów - 01, o łącznej powierzchni 1589 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej – IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Wołominie, prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00126706/0.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie syndyka masy upadłości państwa Iwony Kosińskiej, Justyny Kosińskiej, Patryka Kosińskiego – wszyscy w upadłości.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. nr 2016, poz. 2147 z późniejszymi zmianami);
- ✓ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.);
- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW);

3.3. Podstawy metodologiczne

- ✓ „System, zasady i procedury Wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2012r.;
- ✓ „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami” pod redakcją Andrzeja Hopfera i Ryszarda Cymermana, PFSRM, Warszawa 2009r.;
- ✓ „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego” pod red. Ewy Kucharskiej – Stasiak, PFSRM, Warszawa 2007r.;
- ✓ „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Źróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2021-07-02;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA1W/00126706/0;

- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- ✓ Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku;
- ✓ Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości uzyskane w trakcie oględzin;
- ✓ Informacje uzyskane z lokalnych biur obrotu nieruchomościami;
- ✓ Informacje uzyskane z Urzędu Gminy w Wołominie;

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu – 2021-07-10
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2021-07-10
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2021-07-10
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2021-07-02

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr 340/1, 340/2 i 265/1 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00126706/0. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2021-07-10:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
<p>Działki ewidencyjne: Numer działki: 340/1 Obręb ewidencyjny (numer): 0025, OSSÓW-01 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN, OSSÓW Ulica: BRONIEWSKIEGO Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE</p> <p>Numer działki: 340/2 Obręb ewidencyjny (numer): 0025, OSSÓW-01 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN, OSSÓW Ulica: BRONIEWSKIEGO Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE</p> <p>Numer działki: 265/1 Obręb ewidencyjny (numer): 0025, OSSÓW-01 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN, OSSÓW Sposób korzystania: DR - DROGI</p> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,1589 HA</p>
Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów
Dział II – własność:
Właściciele: 3/4 BEATA ZAWADA 1/12 IWONA KOSIŃSKA 1/12 JUSTYNA KATARZYNA KOSIŃSKA 1/12 PATRYK MICHAŁ KOSIŃSKI
Dział III – ciężary i ograniczenia:
DOŻYWOTNIE PRAWO UŻYTKOWANIA , NA UDZIALE WYNOSZĄCYM 3/4 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ EDWARD KSAWERY KOSIŃSKI
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

Dane z ewidencji gruntów

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Starostwie Powiatowym w Wołominie, działki ewidencyjne numer 340/1, 340/2, 265/1 położone są we wsi Ossów, gm. Wołomin, powiecie wołomińskim, obrębzie Ossów - 01 i posiadają powierzchnię gruntu: dz. 340/1 = 997 m², dz. 340/2 = 551 m², dz. 265/1 = 41 m². Właścicielami są w udziałach:

- 3/4 Beata Zawada
- 1/12 Kosińska Iwona
- 1/12 Kosińska Justyna
- 1/12 Kosiński Patryk.

Na podstawie informacji zawartych w księdze wieczystej nr WA1W/00126706/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono zgodność danych z informacjami zawartymi w ewidencji gruntów.

5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość gruntowa położona jest we wsi Ossów, gm. Wołomin, pow. wołomiński.

Ossów to wieś sołecka w Polsce, położona w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim, w gminie Wołomin. Wieś znajduje się na Równinie Wołomińskiej, 22 km od centrum Warszawy. Przepływa przez nią rzeka Długa wraz z dopływem Czarną Strugą. Ciągnie się wzdłuż drogi powiatowej 01134 (Turów – Majdan – Mostówka – granica gminy Wołomin), która w Ossowie nosi nazwę Stanisława Matarewicza. Wieś znana jest z Bitwy Warszawskiej w czasie wojny polsko-bolszewickiej w 1920 roku.

W latach powojennych nastąpił szybki rozwój miejscowości. Znaczny wpływ na to miało uruchomienie przystanku kolejowego PKP Ossów (obecnie Kobyłka Ossów) po elektryfikacji linii Warszawa–Tłuszcz (1953) i budowa drogi bitej Warszawa–Wołomin–Tłuszcz (obecnie droga wojewódzka nr 634).

W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa warszawskiego.

W Ossowie znajduje się Szkoła Podstawowa im. ks. Ignacego Skorupki. We wsi działa Ochotnicza Straż Pożarna. W Ossowie bitwę warszawską 1920 roku upamiętnia Cmentarz Poległych w Bitwie Warszawskiej z kaplicą, krzyż oznaczający miejsce śmierci Ignacego Skorupki oraz jego pomnik. Przy szkole znajduje się pawilon historyczny, w którym znajdowała się makieta bitwy warszawskiej. Dziś ten budynek pełni funkcję punktu informacyjnego. Znajduje się w nim także mała sala kinowa. Na obrzeżach miejscowości znajduje się także pomnik nagrobny żołnierzy bolszewickich na Polaków Górze zbudowany w roku 2010.

Wyceniana nieruchomość położona jest ok. 3 km na południe od siedziby gminy i powiatu – Wołomina.

Główne punkty handlowo – usługowe, oświatowe, przemysłowe, restauracje, puby, sklepy itp. zlokalizowane są w Wołominie.

W najbliższym otoczeniu wycenianej nieruchomości znajdują się tereny leśne oraz w dalszej odległości rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe czynniki, lokalizację i otoczenie przedmiotowej nieruchomości z punktu widzenia pełnionej funkcji, a także odległość do większych miejscowości oraz w odniesieniu do bazy transakcji porównawczych, ocenia się jako średnio korzystną.

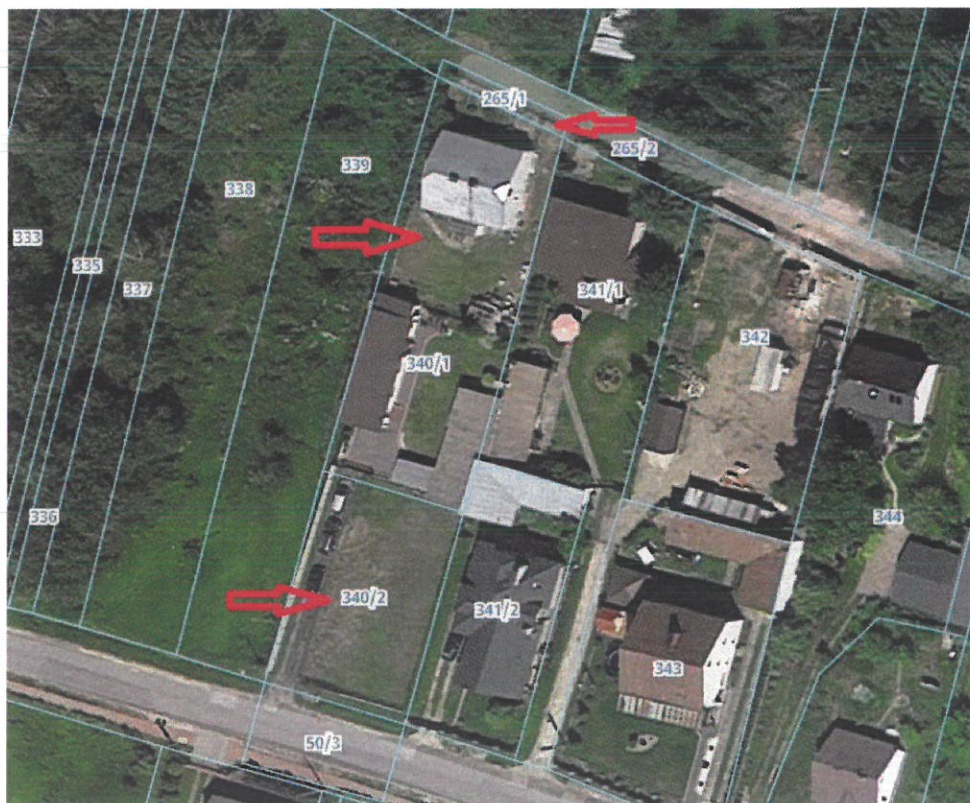
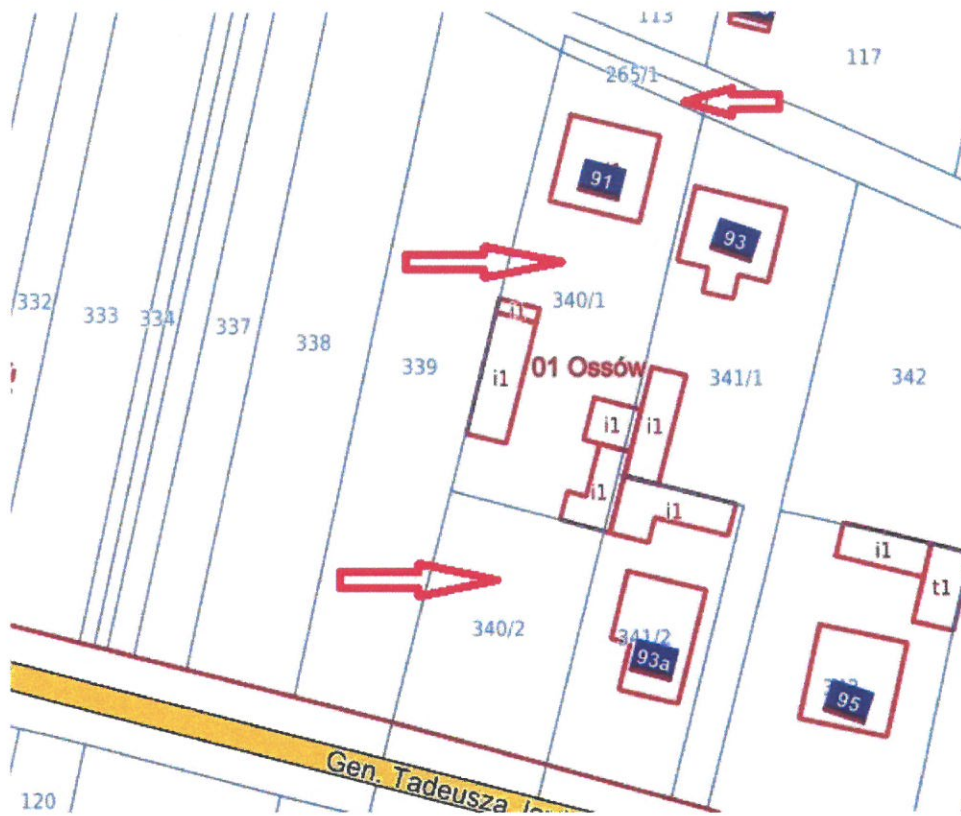


5.3. Opis działki

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana stanowi trzy działki ew. nr 340/1, 340/2, 265/1 położone w obrębie Ossów - 01, gmina Wołomin. Działki posiadają powierzchnię gruntu: dz. 340/1 = 997 m², dz. 340/2 = 551 m², dz. 265/1 = 41 m², łącznie 1589 m². Wszystkie działki przylegają do siebie bezpośrednio i tworzą jedną całość gospodarczą. Nieruchomość gruntowa ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta, graniczy z nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi i gospodarstwami oraz działkami niezabudowanymi, w dalszej odległości zaś działkami

leśnymi i rolnymi. Na dz. 340/1 posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze.

Dojazd i dojście do wycenianej nieruchomości zapewniony jest bezpośrednio od drogi publicznej – ulicy Gen. T. Jordan - Rozwadowskiego.



5.4. Opis budynku

Na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany ok. 1963 r. budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, 1- kondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, o powierzchni użytkowej ok. 90 m² oraz trzy budynki gospodarcze, w których znajduje się m.in. garaż oraz komórki do przechowywania.

Budynek mieszkalny jednorodzinny, 1-kondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym, w zabudowie wolnostojącej, niepodpiwniczony. Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej, ściany murowane z pustaka, konstrukcja dachu drewniana, pokrycie dachu blacha (dach do remontu), obróbki blacharskie blacha powlekana, rynny i rury spustowe – blacha, tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, okna – PCV, na poddaszu nieużytkowym – drewniane. Budynek ogrzewany piecem na opał, grzejniki – żeliwne, instalacja elektryczna – sieciowa.

Elementy wykończenia wewnętrznego:

Pokoje: okna – PCV, podłogi – stara podłoga drewniana, grzejniki – żeliwne, ściany – malowane farbą; ściany w pokojach popękane, odchodząca farba

Kuchnia: okna – PCV, podłoga – panele podłogowe, ściany – malowane farbą, meble kuchenne bez zabudowy (stare pojedyncze szafki), lodówka bez zabudowy, kuchnia 4 – palnikowa,

Przedpokój: podłoga – stara terakota, ściany – malowane farbą

Łazienka: glazura do połowy ścian i terakota na podłodze - starego typu, zlew, sedes, wanna

Drzwi wewnętrzne – płycinowe

Drzwi zewnętrzne – metalowe

Teren wokół domu porośnięty trawą, ogrodzenie metalowe.

W odniesieniu do cech rynkowych standard wykończenia budynku określono jako podstawowy – budynek kwalifikuje się do generalnego remontu. Na nieruchomości znajdują się także dodatkowe budynki gospodarcze również w podstawowym stanie technicznym.

5.5. 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 miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W sytuacji braku studium oraz decyzji bierze się pod uwagę faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Nieruchomość położona jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wołomin zatwierdzonym Uchwałą nr XXXIV-69/2021 Rady Miejskiej w Wołominie z dnia 13 maja 2021 r., działki stanowiące przedmiot niniejszej wyceny położone są na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej jako MN1.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane;

Obszar rynku: gmina Wołomin i gminy sąsiednie

Okres badania cen: od VII 2019 do dnia wyceny;

Wołomin to gmina miejsko-wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie warszawskim. Siedziba gminy to Wołomin.

Wołomin należy do aglomeracji warszawskiej. Położony jest 20 km od centrum Warszawy na linii kolejowej do Białegostoku (dwie stacje w Wołominie). Wołomin jest członkiem Związku Miast Polskich.

Wołomin położony jest na Równinie Wołomińskiej, która jest częścią Niziny Mazowieckiej. Przez miasto przepływa rzeka Czarna, która swój bieg kończy w Kanale Żerańskim (Królewskim). Gmina Wołomin graniczy z następującymi gminami: Kobyłka, Radzymin, Klembów, Poświętne oraz Zielonka. Przez miasto przebiegają drogi wojewódzkie nr 634 (Lotnisko Chopina – Ząbki – Zielonka – Wołomin – Wólka Kozłowska), nr 635 (Wołomin – Radzymin) oraz nr 628 (odcinek droga 634 – stacja kolejowa). Przez miasto przebiega również międzynarodowa linia kolejowa E75 Warszawa – Sankt Petersburg (linia kolejowa nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka) z dwiema stacjami w Wołominie: Wołomin i Wołomin Słoneczna.

Położone na terenie miasta dwie stacje kolejowe obsługiwane są przez Koleje Mazowieckie liniami R6 i R60. Stacje kolejowe na terenie miasta, są włączone w system taryfowy Zarządu Transportu Miejskiego w Warszawie. Oferta „Wspólny Bilet ZTM-KM-WKD” umożliwia podróżowanie na terenie aglomeracji warszawskiej wszystkimi środkami komunikacji publicznej na podstawie biletów ZTM.

Na terenie miasta funkcjonują linie lokalne organizowane przez ZTM Warszawa:

- L27 – Nadma – Turów
- L35 – PKP Wołomin – Stare Grabie
- L36 – Szpital Powiatowy – PKP Zagościec
- L37 – PKP Wołomin – Turów
- L38 – Szpital Powiatowy – Graniczna
- L40 – PKP Wołomin – Marki

W godzinach nocnych kursuje linia N62 na trasie Dworzec Centralny – Wołomin.

Wołomin posiada autobusowe połączenia z centrum Warszawy obsługiwane przez prywatnych przewoźników.

Na początku XX w. na terenie dzisiejszego Wołomina istniały trzy linie tramwajów konnych.

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu gminy Wołomin i gmin sąsiednich. Badaniu poddano transakcje nieruchomościami gruntowych zabudowanych z rynku wtórnego. W analizie skupiono się na transakcjach nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o podobnym charakterze, z podobnymi cechami rynkowymi do przedmiotowej.

Przedmiotowy rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych jest dość dobrze rozwinięty. Widoczna jest równowaga pomiędzy popytem a podażą. Na terenie badania odnotowano kilkanaście transakcji.

Na podstawie zebranych danych o zawartych transakcjach stwierdzono, że ceny transakcyjne wahają się w przedziale ok. 1100 do ok. 3600 zł za m² powierzchni użytkowej budynku. Rozbieżność cen wynika z różnic porównywalnych nieruchomości w zakresie lokalizacji i otoczenia, wielkości powierzchni użytkowej budynku, wielkości działki, jego stanu technicznego i standardu wykończenia oraz jego architektury i lat w którym został wybudowany.

Najwyższe ceny nieruchomości odnotowały nieruchomości gruntowe zlokalizowane w spokojnej, cichej okolicy i przy nieuciążliwych sąsiadach, wybudowanych w ostatnich latach oraz wykończone w bardzo dobrym standardzie. Najniższe ceny przypisane są do nieruchomości położonych na terenach słabo zagospodarowanych w znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, ze znacznym stopniem zużycia oraz w standardzie deweloperskim. Istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest powierzchnia użytkowa budynków - im większa powierzchnia użytkowa tym mniejsza jest wartość m². Odwrotna sytuacja jest w przypadku działki - im większa powierzchnia, tym cena m² powierzchni użytkowej budynku jest wyższa.

Na podstawie analizy transakcji pozyskanych w Starostwie Powiatowym w Wołominie, odnotowano na analizowanym rynku transakcje, z czego do wyceny wybrano te (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej), które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1). Dla zbioru tego ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}).

Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. u. [zł]	Uwagi	Rok budowy
1	2019-09-24	Kobyłka, ul. Orłąt Lwowskich	650 000	236,80	1 698	2 745		2005
2	2020-01-27	Kobyłka, ul. Graniczna	350 000	166,40	1 171	2 103		1951-1960
3	2019-12-10	Kobyłka, ul. Klonowa	445 000	120,80	714	3 684		2011
4	2019-11-26	Kobyłka, ul. Poprzeczna	305 000	85,60	1 265	3 563	Na działce również dwa budynki gospodarcze	1971-1980
5	2019-11-08	Kobyłka, ul. Przemysłowa	325 000	151,20	1 107	2 149	Na działce również budynek gospodarczy	1971-1980
6	2019-10-23	Kobyłka, ul. Piotra Wysockiego	370 000	154,50	700	2 395		1961-1970
7	2019-10-04	Wołomin, ul. Legionów	420 000	354,00	821	1 186	Na działce również budynek	1971-1980

							gospodarczy	
8	2019-10-08	Kobyłka, ul. Antoniego Orszagha	250 000	93,60	725	2 671	Na działce również dwa budynki gospodarcze	1951-1960
9	2019-12-12	Kobyłka, ul. Nowa	200 000	64,00	441	3 125		1951-1960
10	2020-10-15	Kobyłka, ul. Leśna	305 556	144,00	359	2 122		2011
11	2020-12-21	Wołomin, ul. 1 Maja	300 000	108,80	699	2 757		1972
12	2020-12-30	Wołomin, ul. Lipiny Kąty	350 000	146,85	579	2 383		2003
13	2020-12-30	Kobyłka, ul. Henryka Sienkiewicza	615 741	168,41	158	3 656		2011
14	2021-01-08	Kobyłka, ul. Aleja Jana Pawła II	535 000	179,40	677	2 982		1991-2000

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

7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o podstawowych atrybutach cenotwórczych.

7.2. Rodzaj określonej wartości

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.

7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami) przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej

korzysta się z podejścia porównawczego i dochodowego, a gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego i porównawczego, stosuje się podejście mieszane.

Wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- ✓ **wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;**

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz w razie konieczności uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody: porównywania parami, analizy statystycznej rynku, korygowania ceny średniej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Metoda korygowania ceny średniej – procedura:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
 - 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
 - 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
 - 4) Opis nieruchomości i ich cech rynkowych, odpowiednio dla nieruchomości o cenie minimalnej C_{min} i maksymalnej C_{max} , w przyjętym zbiorze,
 - 5) Określenie średniej arytmetycznej ceny dla próbki reprezentatywnej - $C_{\bar{r}}$,
 - 6) Obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących - $[C_{min}/C_{\bar{r}} ; C_{max}/C_{\bar{r}}]$
 - 7) Określenie wag cech rynkowych oraz obliczenie zakresu poszczególnych współczynników korygujących,
 - 8) Określenie wartości współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości,
 - 9) Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły: $WR = C_{\bar{r}} \times u_i$
- gdzie :

ui - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

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

A/. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę,

B/. Przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości metodę interpolacji,

C/. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilkunastu transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Dla analizowanych transakcji ustalono następujący zakres cenowy:

Cena maksymalna: 3684 zł/m²

Cena minimalna: 1186 zł/m²

Cena średnia: 2680 zł/m²

Nieruchomość o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. u. [zł]	Uwagi	Rok budowy
7	2019-10-04	Wołomin, ul. Legionów	420 000	354,00	821	1 186	Na działce również budynek gospodarczy	1971-1980

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Adres	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m2]	Pow. działki [m2]	Cena 1 m2 p. u. [zł]	Uwagi	Rok budowy
3	2019-12-10	Kobyłka, ul. Klonowa	445 000	120,80	714	3 684		2011

Dla celów niniejszej wyceny, na podstawie analogii do rynków podobnych, oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja i otoczenie	20
2	Standard wykończenia budynku	20
3	Powierzchnia użytkowa	20
4	Powierzchnia działki	15
5	Architektura budynku	15
6	Dodatkowe budynki	10
Ogółem:		100

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i obiektów oświatowych, przy głównych ulicach, bliskie centra handlowe, komunikacja miejska w bliskiej odległości, zadbane okolice, poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych
		średnio korzystna	dość dobry dostęp do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo – usługowych i oświatowych i komunikacja miejska w przeciętnej odległości, średnia ilość zieleni w bliskim sąsiedztwie, przy ulicach wewnętrznych i osiedlowych

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
		przeciętna	przeciętna odległość do obiektów handlowo – usługowych i oświatowych oraz komunikacji miejskiej, mało zieleni w bliskim sąsiedztwie
2	Standard wykończenia budynku	bardzo dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem bardzo dobrych jakościowo materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu bardzo dobry.
		dobry	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem standardowych/przeciętnych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu dobry.
		podstawowy	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem podstawowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu średni lub lokal w stanie do remontu.
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	Od 120 m ² do 150 m ² włącznie
		średnio korzystna	Powyżej 150 m ²
		niekorzystna	Do 120 m ² włącznie
4	Powierzchnia działki	korzystna	Powierzchnia gruntu równa 1000 m ² i powyżej
		średnio korzystna	Powierzchnia gruntu od 700 m ² do 1000 m ²
		niekorzystna	Powierzchnia gruntu poniżej 700 m ² włącznie
5	Architektura budynku	korzystna	Budynek wybudowany w latach 2000-2011, z zachowaniem atrakcyjnej bryły
		niekorzystna	Budynek wybudowany przed 2000 r. w mało atrakcyjnej bryle
6	Dodatkowe budynki	korzystna	Na nieruchomości posadowione są dodatkowe budynki gospodarcze
		niekorzystna	Brak dodatkowych budynków gospodarczych

Zakres współczynników korygujących:

[0,443; 1,374]

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników u_i
		[%]	dolny	górnny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	20	0,089	0,275	średnio korzystna	0,182
2.	Standard wykończenia budynku	20	0,089	0,275	podstawowy	0,089
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,089	0,275	niekorzystna	0,089
4.	Powierzchnia działki	15	0,066	0,206	korzystna	0,206
5.	Architektura budynku	15	0,066	0,206	niekorzystna	0,066
6.	Dodatkowe budynki	10	0,044	0,137	korzystna	0,137
Razem:		100%	0,443	1,374	x	0,769

$$W_g = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_g = 2680 \text{ zł/m}^2 \times 0,769 = 2061 \text{ zł/m}^2$$

Z uwagi na niski stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego zastosowano współczynnik eksperta w wysokości 0,9:

$$W_G = 2061 \text{ zł/m}^2 \times 90 \text{ m}^2 \times 0,9 = 166 941 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 167 000 zł.

Słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych



Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12 w przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ew. 340/1, 340/2, 265/1) wynosi:

$$1/12 \times 167 000 = 13 916 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 14 000 zł.

Słownie: czternaście tysięcy złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to np. wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacać zadłużenia i bank decyduje się skorzystać z hipoteki. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie

Sporządziła: Małgorzata Dzikon

pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_a * W_c$$

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. Cechą długotrwałą nieruchomości jest lokalizacja, w przypadku przedmiotowej nieruchomości na korzyść wpływa lokalizacja oraz atrakcyjne otoczenie. Określono współczynnik atrakcyjności 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. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 20 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie 4 - 8 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

$W_c = 0,90$ (10 % obniżenia wartości).

Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej wynosi:

$$WRW = 167000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 135 270 \text{ zł}$$

przyjęto: 135 000 zł

słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej dla udziału w wysokości 1/12 w przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$WRW = 14 000 * 0,9 * 0,9 = 11 340 \text{ zł}$$

przyjęto: 11 000 zł

słownie: jedenaście tysięcy złotych

9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ew. 340/1, 340/2, 265/1) wynosi:

167 000 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

Wartość przy sprzedaży wymuszonej wynosi:

135 000 zł

Słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych



Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/12 w nieruchomości gruntowej zabudowanej (dz. ew. 340/1, 340/2, 265/1) wynosi:

14 000 zł

Słownie: czternaście tysięcy złotych

Wartość przy sprzedaży wymuszonej dla udziału w wysokości 1/12 w nieruchomości gruntowej (dz. ew. 340/1, 340/2, 265/1) wynosi:

11 000 zł

Słownie: jedenaście tysięcy złotych

Określona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i odpowiada cenie, jaką można uzyskać przy zawarciu umowy kupna – sprzedaży, zakładając, że w czasie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Na podstawie przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości można stwierdzić, że wyceniana nieruchomość położona jest w przeciętnej części gminy Wołomin, na terenie której występuje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz tereny leśne.

W wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej uwzględniono lokalizację, powierzchnię, otoczenie oraz dostęp do drogi publicznej. Określona wartość odpowiada tendencjom w zakresie kształtowania się średnich cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane na rynku lokalnym.

Wyliczona wartość rynkowa nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną jej cenę, po której można zbyć nieruchomość przy założeniu jej aktualnego przeznaczenia. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- ✓ Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- ✓ Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- ✓ Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- ✓ Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ✓ Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku oraz lokalu wchodzącego w skład nieruchomości.
- ✓ Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty oraz informacje mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości oraz osób, którym przysługują prawa do nieruchomości.

11. ZAŁĄCZNIKI

- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA1W/00126706/0;
- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Załącznik nr 1**Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ew. nr 340/1, 340/2 i 265/1 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00126706/0. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2021-07-10:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
<p>Działki ewidencyjne: Numer działki: 340/1 Obręb ewidencyjny (numer): 0025, OSSÓW-01 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN, OSSÓW Ulica: BRONIEWSKIEGO Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE</p> <p>Numer działki: 340/2 Obręb ewidencyjny (numer): 0025, OSSÓW-01 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN, OSSÓW Ulica: BRONIEWSKIEGO Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE</p> <p>Numer działki: 265/1 Obręb ewidencyjny (numer): 0025, OSSÓW-01 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN, OSSÓW Sposób korzystania: DR - DROGI</p> <p>Obszar całej nieruchomości: 0,1589 HA</p>
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Brak wpisów
Dział II – własność:
<p>Właściciele: 3/4 BEATA ZAWADA 1/12 IWONA KOSIŃSKA 1/12 JUSTYNA KATARZYNA KOSIŃSKA 1/12 PATRYK MICHAŁ KOSIŃSKI</p>
Dział III – ciężary i ograniczenia:
DOŻYWOTNIE PRAWO UŻYTKOWANIA , NA UDZIALE WYNOSZĄCYM 3/4 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ EDWARD KSAWERY KOSIŃSKI
Dział IV – hipoteki:
BRAK WPISÓW

Starosta Wołomiński
ul. Prądyńskiego 3
05-200 Wołomin
Sygnatura akt komornika: kmn 106/21

Wołomin, dnia 01.06.2021r.

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Jednostka rejestrowa gruntów **G116**
Obręb ewidencyjny: **OSSÓW-01 (143412_5.0025)**
Jednostka ewidencyjna: **WOŁOMIN - OBSZAR WIEJSKI**
Powiat: **wołomiński**
Województwo: **mazowieckie**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawy nabycia
1.	własność	1/12	KOSIŃSKA IWONA Płeć: żeńska, PESEL: 77022506966 Rodzice: MIECZYŚLAW, HANNA		
2.	własność	1/12	KOSIŃSKA JUSTYNA KATARZYNA Płeć: żeńska, PESEL: 97080608466 Rodzice: ZBIGNIEW, IWONA		
3.	własność	1/12	KOSIŃSKI PATRYK MICHAŁ Płeć: męska, PESEL: 00220808378 Rodzice: ZBIGNIEW, IWONA		
4.	własność	3/4	ZAWADA BEATA Adres: GENERAŁA JORDAN-ROZWADOWSKIEGO 91, 05-230 OSSÓW Płeć: żeńska, PESEL: 67052107581 Rodzice: EDWARD, HELENA		

Działka ewidencyjna

1.	Działka o identyfikatorze: 143412_5.0025.340/1		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 340/1	Jednostka rejestrowa: G116	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA1W/00126706/0		teren mieszkaniowy	B	0.0997
	Adres: BRONIEWSKIEGO, OSSÓW-01				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: PS 190/93, AN 612/2014, AN 8044/2017		Powierzchnia działki		0.0997

Starosta Wołomiński
ul. Prądyńskiego 3
05-200 Wołomin
Sygnatura akt komornika: kmn 106/21

Wołomin, dnia 01.06.2021r.

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Jednostka rejestrowa gruntów **G116**

Obręb ewidencyjny: **OSSÓW-01 (143412_5.0025)**

Jednostka ewidencyjna: **WOŁOMIN - OBSZAR WIEJSKI**

Powiat: **wołomiński**

województwo: **mazowieckie**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/12	KOSIŃSKA IWONA Płeć: żeńska, PESEL: 77022506966 Rodzice: MIECZYŚLAW, HANNA		
2.	własność	1/12	KOSIŃSKA JUSTYNA KATARZYNA Płeć: żeńska, PESEL: 97080608466 Rodzice: ZBIGNIEW, IWONA		
3.	własność	1/12	KOSIŃSKI PATRYK MICHAŁ Płeć: męska, PESEL: 00220808378 Rodzice: ZBIGNIEW, IWONA		
4.	własność	3/4	ZAWADA BEATA Adres: GENERAŁA JORDAN-ROZWADOWSKIEGO 91, 05-230 OSSÓW Płeć: żeńska, PESEL: 67052107581 Rodzice: EDWARD, HELENA		

Działka ewidencyjna

1.	Działka o identyfikatorze: 143412_5.0025.340/2		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 340/2	Jednostka rejestrowa: G116	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA1W/00126706/0		teren mieszkaniowy	B	0.0551
	Adres: BRONIEWSKIEGO, OSSÓW-01				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: PS 190/93, AN 612/2014, AN 8044/2017		Powierzchnia działki		0.0551

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Jednostka rejestrowa gruntów **G155**

Obręb ewidencyjny: **OSSÓW-01 (143412_5.0025)**

Jednostka ewidencyjna: **WOŁOMIN - OBSZAR WIEJSKI**

Powiat: **wołomiński**

Województwo: **mazowieckie**

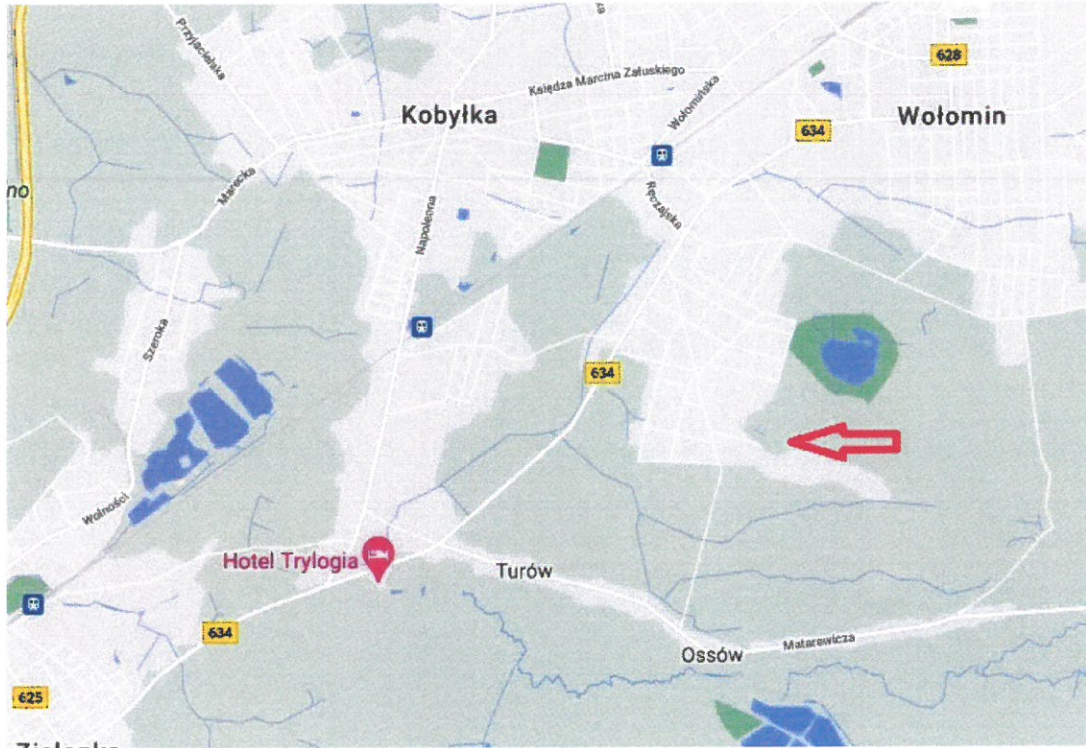
Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/12	KOSIŃSKA IWONA Płeć: żeńska, PESEL: 77022506966 Rodzice: MIECZYŚLAW, HANNA		
2.	własność	1/12	KOSIŃSKA JUSTYNA KATARZYNA Płeć: żeńska, PESEL: 97080608466 Rodzice: ZBIGNIEW, IWONA		
3.	własność	1/12	KOSIŃSKI PATRYK MICHAŁ Płeć: męska, PESEL: 00220808378 Rodzice: ZBIGNIEW, IWONA		
4.	własność	3/4	ZAWADA BEATA Adres: GENERAŁA JORDAN-ROZWADOWSKIEGO 91, 05-230 OSSÓW Płeć: żeńska, PESEL: 67052107581 Rodzice: EDWARD, HELENA		
5.	użytkowanie	1/1	GMINA WOŁOMIN Adres: OGRODOWA 4, 05-200 WOŁOMIN REGON: 013269640		

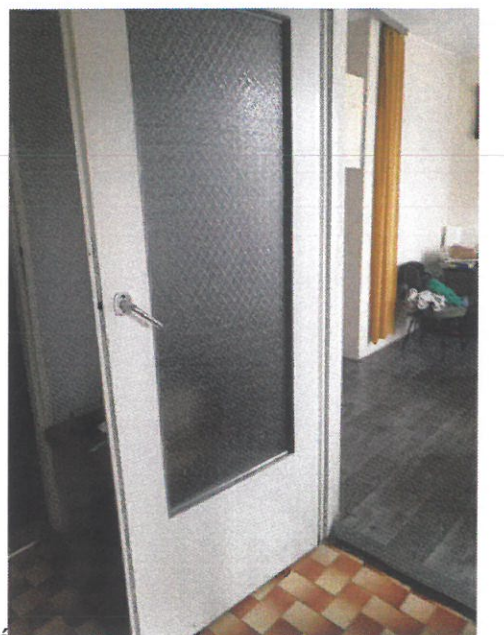
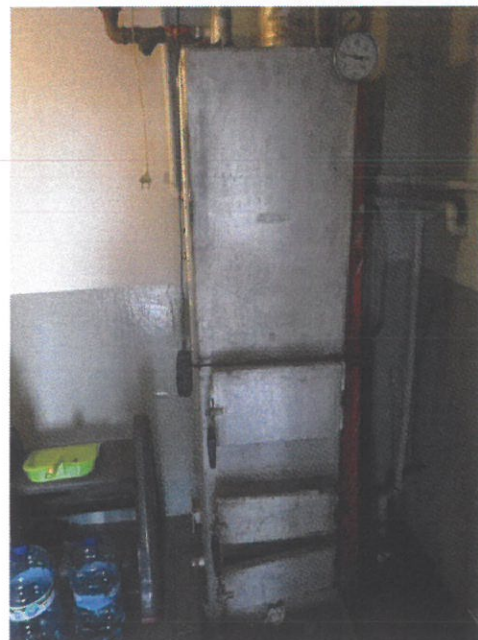
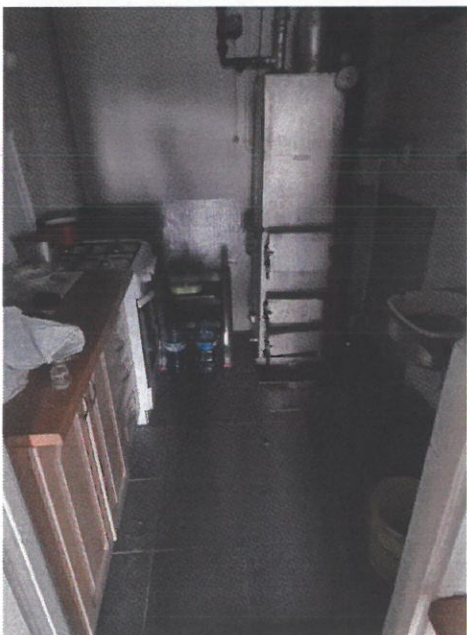
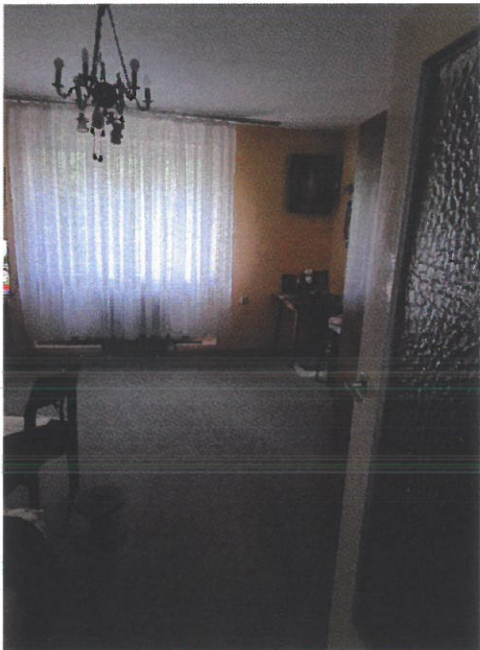
Działka ewidencyjna

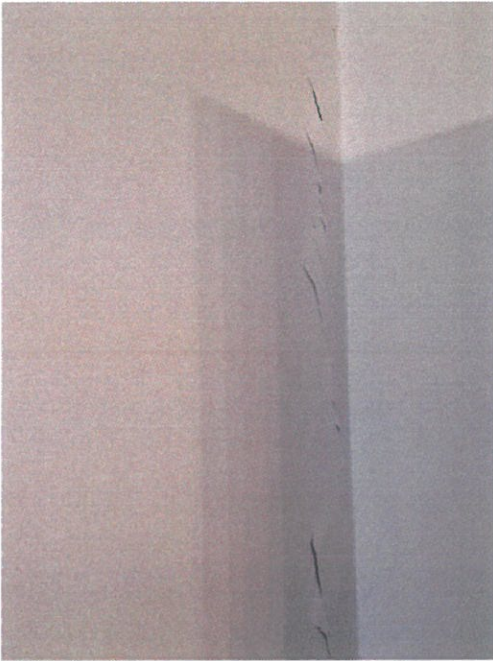
1.	Działka o identyfikatorze: 143412_5.0025.265/1		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 265/1	Jednostka rejestrowa: G155	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA1W/00126706/0		droga	dr	0.0041
	Adres:				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: PS 190/93, AN 612/2014, AN 8044/2017		Powierzchnia działki		0.0041

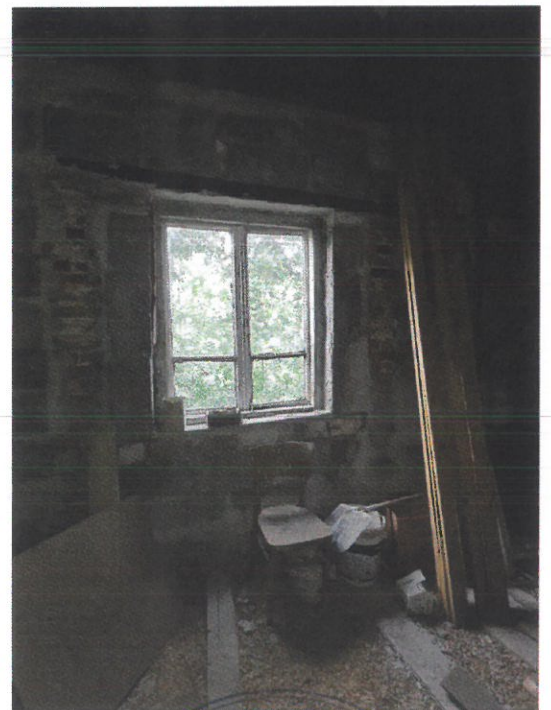


Załącznik nr 3**Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny****Załącznik nr 4****Dokumentacja fotograficzna**

Porządziła: Małgorzata Dzikoiń









**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1030360066**

1 Okres ubezpieczenia: od 11.05.2021 r. do 10.05.2022 r.

2 Ubezpieczający: PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA
E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

3 Ubezpieczony: PROVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Adres siedziby: ENCYKLOPEDYCZNA 16B m. 1, 01-990 WARSZAWA
E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

REGON: 366941213

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna

Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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: 140,44 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	140,44
Termin płatności	19.05.2021

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

30 1240 6960 3014 0110 1603 2534
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1030360066

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

- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

- * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechny Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1030360066/pc:10000334131196/BE20 PIN: 6826





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 SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo 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) 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;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA 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 SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, 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 SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, 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 SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. 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 rozpoczęła 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.

Potwierdzam dane kontaktowe

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

E-mail: gonia_dz@o2.pl

Telefon: +48504238125

Data zawarcia umowy: 05.05.2021 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

PROPVAL WYCENA NIERUCHOMOŚCI MAŁGORZATA DZIKOŃ

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

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)

1030360066/pc:100000334131196/BE20 PIN: 6826

801 102 102 pzu.pl

