



**OPERAT
SZACUNKOWY**
Kobyłka
ul. Reymonta 15

Nieruchomość gruntowa zabudowana

ul. Reymonta 15, dz. ew. nr 307

Kobyłka, pow. wołomiński



Sporządziła:

Małgorzata Dzikon

Nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Warszawa, 02.07.2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES:
Ul. Reymonta 15, dz. ew. nr 307, Kobyłka, pow. wołomiński, województwo mazowieckie
PRZEDMIOT WYCENY
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, położona w Kobyłce, pow. wołomiński, przy ul. Reymonta 15. Działka ew. nr 307, obręb 0042, o powierzchni 1250 m ² . Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej – IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Wołominie, prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00021765/5.
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 2021-07-02, <ul style="list-style-type: none"> ▪ według stanu na dzień 2021-07-02, ▪ na poziomie cen na dzień 2021-07-02, ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 2021-07-01
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA (WR):
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 w stanie aktualnym na dzień wyceny wynosi: 827 000 zł słownie: osiemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych Wartość przy wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi: 670 000 zł słownie: sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych



Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

139 000 zł

słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

113 000 zł

słownie: sto trzynaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 4/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

551 000 zł

słownie: pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 4/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

446 000 zł

słownie: czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych

OPRACOWAŁA:

Małgorzata Dzików, nr upr. 6076

wpisana na listę biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:



Małgorzata Dzików

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
5.4. Opis budynku	9
5.5. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	11
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	12
6.1. Analiza wybranego segmentu rynku	12
7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY.....	14
7.1. Przesłanki wyboru podejścia i metody wyceny	14
7.2. Rodzaj określonej wartości	15
7.3. Charakterystyka zastosowanych metod wyceny	15
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	16
9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ	21
10. KLAUZULE I OGRANICZENIA	22
11. ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, położona w Kobyłce, pow. wołomiński, przy ul. Reymonta 15. Działka ew. nr 307, obręb 0042, o powierzchni 1250 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej – IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Sąd Rejonowy w Wołominie, prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00021765/5.

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 zabudowanej, 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 Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007r.;

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ✓ Wizja lokalna przedmiotu wyceny przeprowadzona w dniu 2021-07-01;
- ✓ Badanie księgi wieczystej nr WA1W/00021765/5;
- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów;

- ✓ Rzuty kondygnacji z projektu technicznego
- ✓ 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 – 2021-07-02
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 2021-07-02
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 2021-07-02
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 2021-07-01

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 307 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00021765/5. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2021-07-02:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Działki ewidencyjne: Numer działki: 307 Obręb ewidencyjny: 0042-42 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KOBYŁKA M., KOBYŁKA Ulica - REYMONTA 15 Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE Obszar całej nieruchomości: 0,1250 HA
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
Właściciele: 4/6 IWONA KOSIŃSKA 1/6 JUSTYNA KATARZYNA KOSIŃSKA 1/6 PATRYK MICHAŁ KOSIŃSKI
Dział III – ciężary i ograniczenia:
UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONIE KOSIŃSKIEJ, PESEL 77022506966 - PROWADZONEJ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 1249/16 NA PODSTAWIE TYTUŁU

WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI - PÓŁNOC W WARSZAWIE Z DNIA 20 SIERPNI 2014 ROKU, SYGN. AKT VII GNC 3188/14, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 20 SIERPNI 2015 ROKU ORAZ POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 13 MAJA 2015 ROKU, SYGN. AKT XVII GC 3455/15, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 24 CZERWCA 2015 ROKU

Dział IV – hipoteki:

HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
3595000,00 (TRZY MILIONY PIĘCSET DZIEWIĘDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ
UMOWNE ZMIENNE, 6,28 %
KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR BL44014/2008 Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2008 ROKU
WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI KOSZTAMI
RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01000085400000

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
5436,00 (PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ) ZŁ
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI ZA
ZWŁOKĘ I KOSZTAMI UPOMNIENIA
GMINA KOBYŁKA, KOBYŁKA, 013269663

Protokół wglądu do księgi wieczystej w załączeniu.

Na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany w 2001 r. budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, 2-kondygnacyjny, o łącznej powierzchni użytkowej 333,90 m² (powierzchnia łącznie z garażem w bryle, przyjęta zgodnie z rzutami z projektu budowlanego). Przedmiotowy budynek został wzniesiony na podstawie Decyzji nr 1074/2000 z dn. 09.10.2000. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną przez Starostę Wołomińskiego.

5.2. Położenie nieruchomości

Wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położona jest w Kobylce, powiat wołomiński, woj. mazowieckie, przy ul. Reymonta 15, w odległości ok. 200 m od skrzyżowania ul. Reymonta z ulicą Bohaterów Ossowa, w południowo – wschodniej części miasta.

Otoczenie nieruchomości stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne zbudowane w latach 1960 – 2019. Czynniki środowiskowe wpływające na ceny nieruchomości (zieleni, hałas itp.) – typowe dla tego rodzaju osiedla mieszkaniowego.

Działka ewidencyjna nr 307 zlokalizowana jest w Kobylce, która stanowi część aglomeracji warszawskiej, tzw. Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Miasto jest swoistym kompromisem, który zadowoli zarówno zwolenników nieruchomości położonych z dala od stołecznego zgiełku, jak i tych, którzy cenią sobie sprawne połączenie z centrum miasta.

Kobyłka to mazowieckie miasto położone w stołecznym obszarze metropolitalnym, oddalone o 17 km od Warszawy w kierunku północno-wschodnim. Ma dogodne połączenia kolejowe oraz autobusowe ze stolicą. Położone na linii kolejowej nr 6 z Warszawy do Białegostoku. Do 1954 roku siedziba wiejskiej gminy Kobyłka. Kobyłka graniczy z miastami: Zielonka, Marki; z Gminą Radzymin oraz z Miastem i Gminą Wołomin. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 634, a wzdłuż zachodniej i

północno-zachodniej granicy fragment odcinka Marki - Radzymin drogi ekspresowej S8. Dostęp do węzła zapewniac będzie węzeł „Kobyłka” położony na granicy Kobyłki i Nadmy (ulica Gospodarcza w Kobyłce, ulica Szkolna w Nadmie). Na terenie gminy znajdują się dwie stacje kolejowe: Kobyłka i Kobyłka Ossów.

Miasto jest bardzo atrakcyjnym miejscem do osiedlania się. Łączy 2 niezwykle cenne zalety: leży nieopodal Warszawy, a równocześnie gwarantuje zacisze. Doceniło to już wiele rodzin oraz firm. W ostatnich latach rozpoczął się tu znaczny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Jak grzyby po deszczu rosną domy jednorodzinne i wielorodzinne. Wraz z nimi przybywają nowi mieszkańcy.

Osiedle, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość gruntowa, zlokalizowane jest w południowo - wschodniej części Kobyłki.

Ta lokalizacja to idealna propozycja dla rodzin z dziećmi. Pozwala korzystać z uroków spokojnego, podmiejskiego życia, jednocześnie zapewniając łatwy dojazd do Warszawy, dostęp do komunikacji miejskiej oraz usług, obiektów rekreacyjnych i szkoły dla najmłodszych.

Dostęp do usług, handlu i komunikacji jest dość korzystny. W pobliżu znajduje się zespół szkół publicznych, place zabaw oraz sklepy spożywcze. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości działa wiele punktów usługowo-handlowych, medycznych a także edukacyjnych.

W odległości ok. 1,5 km znajduje się stacja kolejowa Kobyłka – skąd można w kilkanaście minut dostać się do centrum Warszawy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 270 m.

Tereny leśne stanowią tu 22% powierzchni. Składają się na nie okoliczne lasy oraz obszar rezerwatu przyrody Grabicz, który znajduje się w odległości ok. 700 m od wycenianej nieruchomości. GRABICZ to rezerwat faunistyczny. Celem jego utworzenia była ochrona jeziora pochodzenia torfowiskowego i terenów go otaczających, będących ostoją wielu gatunków ptaków. Zamieszkuje tu dzikie ptactwo, szczególnie wodne. Podczas jesiennych przelotów zatrzymują się tu stada kaczek, gęsi, perkozów i łabędzi. Od wiosny do jesieni żerują tu również czaple.

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.

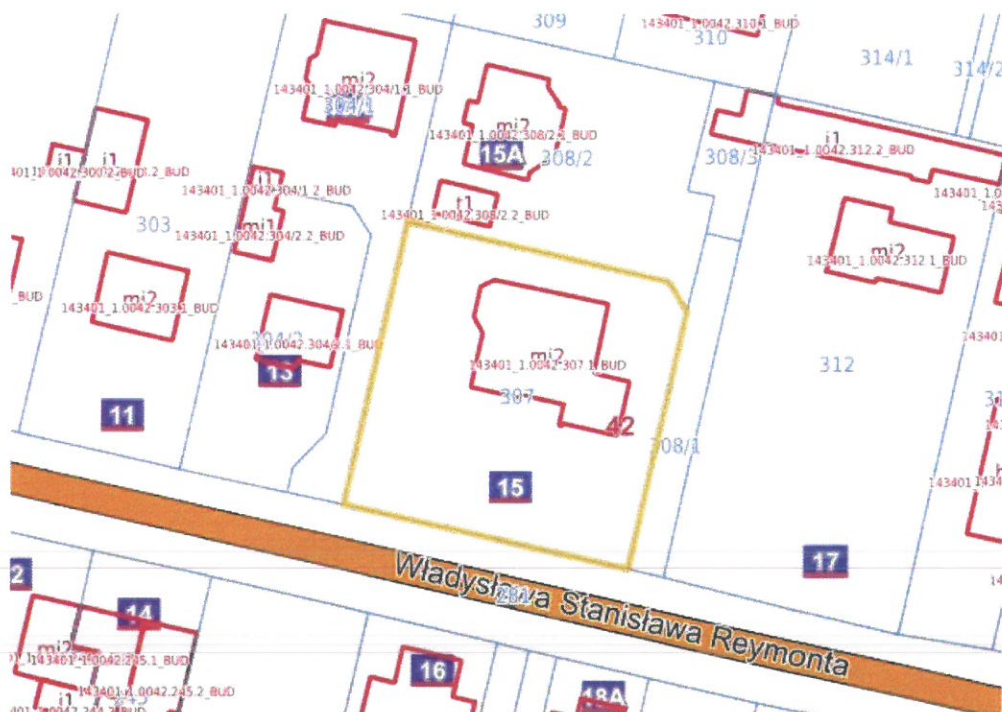


5.3. Opis działki

Wyceniany budynek mieszkalny jednorodzinny posadowiony jest na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 307, obręb 0042. Powierzchnia gruntu wynosi 1250 m². Nieruchomość gruntowa ma kształt regularny, zbliżony do kwadratu, graniczy z działkami zabudowanymi domami jednorodzinnymi, terenem działki stanowiącej drogę wewnętrzną oraz ulicą W. Reymonta.

Teren działki jest płaski, ogrodzony, uzbrojony, na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Teren działki jest zagospodarowany, ale od kilku lat zaniedbany - na działce znajdują się liczne krzewy, nasadzenia oraz trawa, które wymaga skoszenia i pozbycia się chwastów.

Dojazd i dojście do działki zapewniony jest bezpośrednio od drogi publicznej – ul. W. Reymonta.



5.4. Opis budynku

Na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany w 2001 r. budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, 2-kondygnacyjny, o łącznej powierzchni użytkowej 333,90 m² (powierzchnia łącznie z garażem w bryle, przyjęta zgodnie z rzutami z projektu budowlanego). Przedmiotowy budynek został wzniesiony na podstawie Decyzji nr 1074/2000 z dn. 09.10.2000. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, wydaną przez Starostę Wołomińskiego.

Opis budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

Budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej. Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej.

Specyfikacja konstrukcyjna budynku oraz standard wykonania:

- ławy fundamentowe żelbetowe z betonu żwirowego, ściany fundamentowe z boczaków betonowych
- ściany zewnętrzne murowane z pustaków, ściany działowe z cegły kratówki
- ocieplenie – styropian, tynk cienkowarstwowy
- kominy z cegły pełnej
- stropy Terriva
- schody żelbetowe
- konstrukcja dachu drewniana, pokrycie dachu dachówka
- obróbki blacharskie blacha powlekana, rynny i rury spustowe - PCV
- okna w konstrukcji z PCV
- tynki wewnętrzne cementowo - wapienne
- drzwi wejściowe zewnętrzne antywłamaniowe
- instalacje wewnętrzne:
 - centralnego ogrzewania – kocioł gazowy
 - instalacja wodociągowa – sieciowa
 - instalacja kanalizacyjna – gminna
 - instalacja elektryczna – sieciowa
 - instalacja gazowa

Zestawienie powierzchni (na podstawie rzutów z projektu budowlanego):

PARTER:

1. sień – 7,9 m²
2. hol – 11,9 m²
3. kuchnia – 31,8 m²
4. spiżarnia – 2,2 m²
5. pokój dzienny – 52,9 m²
6. przedpokój – 5,8 m²
7. pokój – 17,3 m²
8. łazienka – 5,4 m²
9. pralnia - 4,5 m²
10. kotłownia – 9,8 m²

11. hydrofornia – 1,1 m²

12. garaż – 36,8

Łącznie parter = 187,70 m²

PODDASZE:

1. pokój – 15,9 m²

2. przedpokój – 22,5 m²

3. pokój – 20,8 m²

4. łazienka – 14,8 m²

5. garderoba – 8,1 m²

6. pokój – 21,1 m²

7. pokój – 22,8 m²

8. pokój – 20,5 m²

Łącznie poddasze = 146,50 m²

Powierzchnia użytkowa z garażem – 333,90 m²

Powierzchnia zabudowy – 232,50 m²

Powierzchnia całkowita – 406,40 m²

Kubatura – 1330,60 m³

Ilość kondygnacji nadziemnych – 2

Elementy wykończenia wewnętrznego:

- podłogi: pokoje – panele podłogowe, część kuchenna – terakota, przedpokoje i garaż - terakota
- schody – płyty kamienne
- w łazienkach – glazura, terakota, wanna zabudowana, wc, zlew, prysznic
- szafa zabudowana w przedpokoju
- kuchnia – szafki w zabudowie z płyty mdf, sprzęt AGD w zabudowie (kuchenka gazowa 4-palnikowa, piekarnik, zmywarka, okap, lodówka);
- kominek w salonie
- ogrzewanie podłogowe na dole, na górze grzejniki aluminiowe
- drzwi wewnętrzne
- okna – PCV
- ściany malowane farbą

Teren wokół domu zagospodarowany, porośnięty drzewkami, krzewami ozdobnymi, trawą, ale zaniedbany od kilku lat, wjazd na działkę wyłożony kostką brukową. Ogrodzenie z desek.

W odniesieniu do cech rynkowych standard wykończenia budynku określono jako dobry.

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 objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr XV/160/12 z dnia z dnia 2012-03-29 w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli: Nadarzyn, Stefanówka i Grabcz w Kobyłce oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki ew. nr 330 obręb 42 przy ul. Żytniej w Kobyłce, nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszej wyceny, położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

6.1. Analiza wybranego segmentu rynku

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane, rynek pierwotny i wtórny;

Obszar rynku: gmina Kobyłka i gmina Wołomin i gminy sąsiednie

Okres badania cen: od VII 2019 do dnia wyceny;

Kobyłka – miasto w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa warszawskiego. W aglomeracji warszawskiej, ok. 17 km od centrum Warszawy w kierunku północno-wschodnim na Nizinie Mazowieckiej. Ma dogodne połączenia kolejowe oraz autobusowe ze stolicą. Położone na linii kolejowej nr 6 z Warszawy do Białegostoku. Do 1954 roku siedziba wiejskiej gminy Kobyłka.

Miasto Kobyłka leży na Równinie Wołomińskiej w centralnej części Niziny Mazowieckiej. Kobyłka graniczy z miastami: Zielonka, Marki; z Gminą Radzymin oraz z Miastem i Gminą Wołomin. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 634, a wzdłuż zachodniej i północno-zachodniej granicy fragment odcinka Marki - Radzymin drogi ekspresowej S8, której budowa ma zosać ukończona w połowie października 2017 roku. Dostęp do węzła zapewnić będzie węzeł „Kobyłka” położony na granicy Kobyłki i Nadmy (ulica Gospodarcza w Kobyłce, ulica Szkolna w Nadmie). Na terenie gminy znajdują się dwie stacje kolejowe: Kobyłka i Kobyłka Ossów.

Według danych z 2002 Kobyłka ma obszar 20,05 km², w tym:

- użytki rolne: 47%
- użytki leśne: 21%

Miasto stanowi 2,1% powierzchni powiatu.

Wobec faktu, że Miasto Kobyłka położone jest w granicach Obszaru Metropolitalnego Warszawy, jej uwarunkowania w sposób zasadniczy wpływają na korzystną sytuację Miasta i występowanie przewag konkurencyjnych w odniesieniu do innych regionów położonych peryferyjnie w stosunku do stolicy kraju.

Miasto w swej strukturze przestrzennej dotyczącej sposobów wykorzystania gruntów o łącznej powierzchni obszaru wynoszącej ok. 20 km², funkcjonuje wykorzystując grunty o charakterze mieszkaniowym, przemysłowym, usługowym, rolnym i leśnym.

Łączna liczba ludności zamieszkująca Kobyłkę według danych GUS z roku 2017 wynosiła 23 120 osób i na przestrzeni ostatnich lat wskaźnik ten sukcesywnie wzrastał.

Przeprowadzona analiza uwarunkowań infrastrukturalnych Miasta Kobyłka wykazała występowanie

takich pozytywnych znamion rozwojowych w tym obszarze jak:

- Planowany dynamiczny rozwój infrastruktury drogowej, zgodnie z opracowanym Planem inwestycji drogowych na lata 2017-2021;
- Planowane zakończenie prac i oddanie do użytkowania trasy ekspresowej S8 wraz z węzłem Kobyłka oraz wiaduktem przy ul. Dworkowej oraz planowana

modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 634 przebiegającej przez Miasto w kierunku Warszawy;

- Oddane do użytkowania, zmodernizowane stacje PKP: Kobyłka oraz Kobyłka Ossów;
- Funkcjonowanie na obszarze Miasta wewnętrznej linii autobusowej w kierunku wschód-zachód;
- Korzystna wartość wskaźnika udziału procentowego ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w odniesieniu do ogółu ludności, w porównaniu do wskaźników przyjętych dla powiatu wołomińskiego, województwa mazowieckiego i kraju;
- Znacznie korzystniejsze poziomy wskaźnika udziału procentowego ludności korzystającej z sieci gazowej w odniesieniu do ogółu ludności, w porównaniu do wskaźników przyjętych dla

powiatu wołomińskiego, województwa mazowieckiego i kraju.

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z terenu gminy Kobyłka i gmin sąsiednich (Wołomin). 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. 1700 do ok. 4300 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.

Po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych oraz skrajnie odbiegających od średniej rynkowej, do dalszej analizy wybrano kilkanaście transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem określonych cech rynkowych.

Transakcje nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny:

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. u. [zł]
1	2019-09-24	Kobyłka	ul. Orłąt Lwowskich	650 000	236,80	1 698	2 745

2	2019-12-27	Kobyłka	ul. Bolesława Prusa	518 519	159,61	296	3 249
3	2019-12-17	Kobyłka	ul. Bolesława Prusa	505 556	159,61	230	3 167
4	2019-12-17	Kobyłka	ul. Bolesława Prusa	523 148	159,61	389	3 278
5	2020-03-02	Kobyłka	ul. Krechowiecka	450 000	160,00	1 468	2 813
6	2020-01-30	Kobyłka	ul. Dojazdowa	900 000	278,40	688	3 233
7	2020-01-27	Kobyłka	ul. Graniczna	350 000	166,40	1 171	2 103
8	2020-01-16	Kobyłka	ul. Radzywińska	820 000	276,00	1 655	2 971
9	2019-12-06	Kobyłka	ul. gen. Tadeusza Kościuszki	475 000	196,80	850	2 414
10	2019-11-07	Kobyłka	ul. Czarnoleska	499 273	291,20	823	1 715
11	2020-02-28	Wołomin	ul. Prądzyńskiego	680 000	192,00	672	3 542
12	2020-09-21	Wołomin	ul. Partyzantów	820 000	190,40	758	4 307
13	2020-10-05	Wołomin	ul. Okopowa	750 000	180,80	846	4 148
14	2020-11-06	Kobyłka	ul. Graniczna	825 000	202,44	524	4 075
15	2020-12-21	Kobyłka	ul. Henryka Sienkiewicza	676 181	160,76	241	4 206
16	2020-12-16	Ossów	ul. Generała Jordan- Rozwadowskiego	634 259	178,10	547	3 561
17	2020-12-30	Kobyłka	ul. Henryka Sienkiewicza	615 741	168,41	158	3 656
18	2021-01-08	Kobyłka	ul. Aleja Jana Pawła II	535 000	179,40	677	2 982

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 według stanu na dzień wyceny 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 :

u_i - 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 z rynku pierwotnego i wtórnego pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym.

Ze względu na to, iż nieruchomości z bazy porównawczej posiadają powierzchnię użytkową podaną łącznie z garażem w bryle, do wyceny przyjęto powierzchnię użytkową wycenianej nieruchomości łącznie z garażem w bryle (333,90 m²).

Z tabeli transakcji nieruchomości porównawczych do przedmiotu wyceny wybrano transakcję o cenie minimalnej, maksymalnej oraz policzono cenę średnią:

Cena maksymalna: 4307 zł/m²Cena minimalna: 1715 zł/m²Cena średnia: 3231 zł/m²Nieruchomość zabudowana o cenie maksymalnej:

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. u. [zł]
12	2020-09-21	Wołomin	ul. Partyzantów	820 000	190,40	758	4 307

Nieruchomość zabudowana o cenie minimalnej:

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Cena łączna [zł]	Pow. użytk. [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena 1 m ² p. u. [zł]
10	2019-11-07	Kobyłka	ul. Czarnoleska	499 273	291,20	823	1 715

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 zabudowanych oraz określono dla nich wagi cech i zakres kwotowy:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja i otoczenie	30
2	Standard wykończenia budynku	20
3	Powierzchnia użytkowa	20
4	Powierzchnia działki	15
5	Architektura	15
Ogółem:		100

Charakterystyka cech mająca zasadniczy wpływ na kształt cen transakcyjnych:

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i otoczenie	korzystna	Tereny położone przy głównych ulicach miasta, w bliskiej odległości od przystanków autobusowych oraz kolejowych, w bliskiej odległości obiekty oświatowe, handlowo-usługowe, opieki zdrowotnej oraz obiekty

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
			użyteczności publicznej. Położenie w miejscowościach gminnych.
		średnio korzystna	Tereny położone przy lokalnych i wewnętrznych ulicach, w pobliżu głównych, w średniej odległości od przystanków autobusowych oraz kolejowych, w niedalekiej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Położenie w bliskiej odległości od miejscowości gminnej.
		niekorzystna	Tereny położone z dala od przystanków autobusowych oraz kolejowych, w dużej odległości od obiektów oświatowych, handlowo-usługowych, opieki zdrowotnej oraz obiektów użyteczności publicznej. Położenie w dalekiej odległości od miejscowości gminnej.
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/przeciętych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu dobry.
		średni	Wnętrze lokalu mieszkalnego wykończone z wykorzystaniem podstawowych materiałów wykończeniowych. Standard wykończenia lokalu średni lub lokal w standardzie deweloperskim – do wykończenia.
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	Do 170 m ² włącznie
		średnio korzystna	Od 170 m ² do 200 m ² włącznie
		niekorzystna	Powyżej 200 m ²
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

Lp	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
5	Architektura	korzystna	Budynek wybudowany w ostatnich 10 latach, z zachowaniem atrakcyjnej bryły
		średnio korzystna	Budynek wybudowany przed 2010 r. w mało atrakcyjnej bryle

Zakres współczynników korygujących:

[0,531; 1,333]

8.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Poniżej przedstawiono proces oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny:

Lp	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynników u_i
		[%]	dolny	górny		
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	0,159	0,400	średnio korzystna	0,280
2.	Standard wykończenia budynku	20	0,106	0,267	dobry	0,186
3.	Powierzchnia użytkowa	20	0,106	0,267	niekorzystna	0,106
4.	Powierzchnia działki	15	0,080	0,200	korzystna	0,200
5.	Architektura	15	0,080	0,200	średnio korzystna	0,080
Razem:		100%	0,531	1,333	x	0,851

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

$$W_r = 3231 \text{ zł/m}^2 \times 0,851 = 2751 \text{ zł/m}^2$$

Ze względu na bardzo dużą powierzchnię użytkową budynku zastosowano współczynnik eksperta w wysokości 0,9:

$$W_R = 2751 \text{ zł/m}^2 \times 333,90 \text{ m}^2 \times 0,9 = 826 703 \text{ zł} \approx 827 000 \text{ zł}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 827 000 zł.

Słownie: osiemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

$$1/6 \times 827\,000 \text{ zł} = 138\,833 \approx \mathbf{139\,000 \text{ zł}}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 139 000 zł.

Słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 4/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

$$4/6 \times 827\,000 \text{ zł} = 551\,333 \approx \mathbf{551\,000 \text{ zł}}$$

W zaokrągleniu przyjęto: 551 000 zł.

Słownie: pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

OKREŚLENIE WARTOŚCI 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 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 dla sprzedaży wymuszonej wynosi:

$$WRW = 827\,000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 669\,870 \text{ zł}$$

przyjęto: 670 000 zł

słownie: sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych



Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

$$\text{WRW} = 139000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 112 590 \text{ zł}$$

przyjęto: 113 000 zł.

Słownie: sto trzynaście tysięcy złotych

Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 4/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

$$\text{WRW} = 551000 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 446 310 \text{ zł}$$

przyjęto: 446 000 zł.

Słownie: czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych

9. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 w stanie aktualnym na dzień wyceny wynosi:

827 000 zł

słownie: osiemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych

Wartość przy wymuszonej sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

670 000 zł

słownie: sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

139 000 zł

słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy złotych

Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 1/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

113 000 zł

słownie: sto trzynaście tysięcy złotych

Wartość rynkowa udziału w wysokości 4/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

551 000 zł

słownie: pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych



Wartość przy wymuszonej sprzedaży dla udziału w wysokości 4/6 w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej dz. ew. nr 307 wynosi:

446 000 zł

słownie: czterysta czterdzieści sześć 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 atrakcyjnej części gminy Kobyłka, na terenie której występuje budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

W wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej uwzględniono lokalizację, powierzchnię budynku i działki oraz standard wykończenia. 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 upłynięcie 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 udostępniło 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/00021765/5;
- ✓ Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- ✓ Rzuty kondygnacji z projektu technicznego
- ✓ Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny
- ✓ Dokumentacja fotograficzna;



Sporządziła: Małgorzata Dzikon

Załącznik nr 1**Protokół z badania KW**

Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 307 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Księga Wieczysta nr WA1W/00021765/5. Stan prawny określono na podstawie badania w/w księgi w systemie EKW na dzień 2021-07-02:

Dział I – oznaczenie nieruchomości:
<p>Działki ewidencyjne: Numer działki: 307 Obręb ewidencyjny: 0042-42 Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KOBYŁKA M., KOBYŁKA Ulica - REYMONTA 15 Sposób korzystania: B - TERENY MIESZKANIOWE Obszar całej nieruchomości: 0,1250 HA</p>
Dział I - spis praw związanych z własnością:
BRAK WPISÓW
Dział II – własność:
<p>Właściciele: 4/6 IWONA KOSIŃSKA 1/6 JUSTYNA KATARZYNA KOSIŃSKA 1/6 PATRYK MICHAŁ KOSIŃSKI</p>
Dział III – ciężary i ograniczenia:
<p>UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI - IWONIE KOSIŃSKIEJ, PESEL 77022506966 - PROWADZONEJ W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 1249/16 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY PRAGI - PÓŁNOC W WARSZAWIE Z DNIA 20 SIERPNIĄ 2014 ROKU, SYGN. AKT VII GNC 3188/14, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 20 SIERPNIĄ 2015 ROKU ORAZ POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 13 MAJA 2015 ROKU, SYGN. AKT XVII GC 3455/15, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 24 CZERWCA 2015 ROKU</p>
Dział IV – hipoteki:
<p>HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA 3595000,00 (TRZY MILIONY PIĘĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ UMOWNE ZMIENNE, 6,28 % KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR BL44014/2008 Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2008 ROKU WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI KOSZTAMI RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01000085400000 HIPOTEKA PRZYMUSOWA 5436,00 (PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ) ZŁ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ I KOSZTAMI UPOMNIENIA GMINA KOBYŁKA, KOBYŁKA, 013269663</p>

Starosta Wołomiński
ul. Prądyńskiego 3
05-200 Wołomin

Wołomin, dnia 01.06.2021r.

Sygnatura akt komornika: kmn 106/21

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Jednostka rejestrowa gruntów G228

Obręb ewidencyjny: 42 (143401_1.0042)

Jednostka ewidencyjna: KOBYŁKA

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	4/6	KOSIŃSKA IWONA Adres: JANUSZA KORCZAKA 1A, 05-230 KOBYŁKA Płeć: żeńska, PESEL: 77022506966 Rodzice: MIECZYŚLAW, HANNA		
2.	własność	1/6	KOSIŃSKA JUSTYNA KATARZYNA Płeć: żeńska, PESEL: 97080608466 Rodzice: ZBIGNIEW, IWONA		
3.	własność	1/6	KOSIŃSKI PATRYK MICHAŁ Płeć: męska, PESEL: 00220808378 Rodzice: ZBIGNIEW, IWONA		

Działka ewidencyjna

1.	Działka o identyfikatorze: 143401_1.0042.307		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 307	Jednostka rejestrowa: G228	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA1W/00021765/5		teren mieszkaniowy	B	0.1250
	Adres: REYMONTA 15, KOBYŁKA				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: AN 17207/2008, AN 46718/2017		Powierzchnia działki		0.1250

1. OPIS TECHNICZNY.

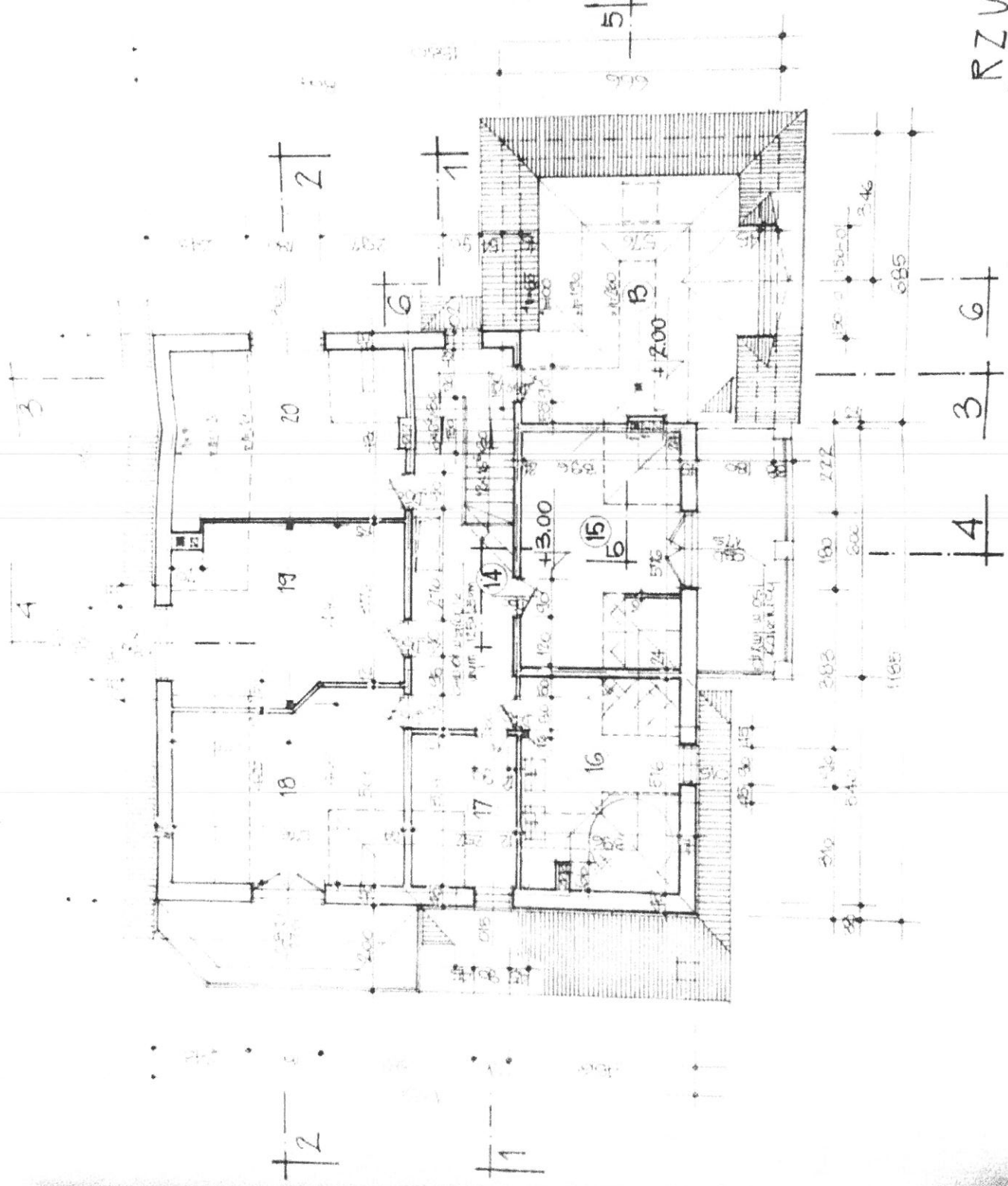
Do .p.b. budynku mieszkalnego w Kobyłce przy ulicy Reymonta.

1. Podstawa opracowania
 - Decyzja nr 1074/2000 z dnia 09.10.2000 znak ZGA.7331/358/2000
2. Dane ogólne o projektowanym budynku
 - 2.1 Jest to budynek mieszkalny wolnostojący jednorodzinny przeznaczony dla rodziny 4-5 osobowej
Budynek jest niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Garaż w obrysie budynku.
 - 2.2 Zestawienie powierzchni i kubatur
 - powierzchnia zabudowy - 232.5 m²
 - powierzchnia całkowita - 406.4 m²
 - powierzchnia użytkowa - 286.2 m²
 - powierzchnia gosp. + garaż - 47.7 m²
 - kubatura - 1330.6 m³
 - ilość izb - 7
 - 2.3 Klasa odporności ogniowej "D".
 - 2.4 System realizacji - gospodarczy
3. Program użytkowy
 - parter : sieni, hall, kl.schod., 2 pokoje, kuchnia, jadalnia, w.c., kotłownia, garaż
 - poddasze : 4 pokoje, łazienka, garderoba, pokój hobby
4. Dane konstrukcyjne - materiałowe
 - 4.1 Konstrukcja budynku - murowana w technologii trady-



WYKAZ POMIĘSZEŃ

Wzrost	Przeznaczenie	Pow. m ²	Podłoga
13	Tokół holowy	159/36,8	betonowa
14	Pracownia	22,5	klepka
15	Pokoł	208/228	"
16	Kuchnia	148/204	betonowa
17	Łazienka	81/9,4	"
18	Pokoł	211/264	klepka
19	Pokoł	218/241	"
20	Pokoł	205/248	"
Pow. użytkowa dodatk.		146,5 m ²	187,2 m ²



RZUT PODDASZA

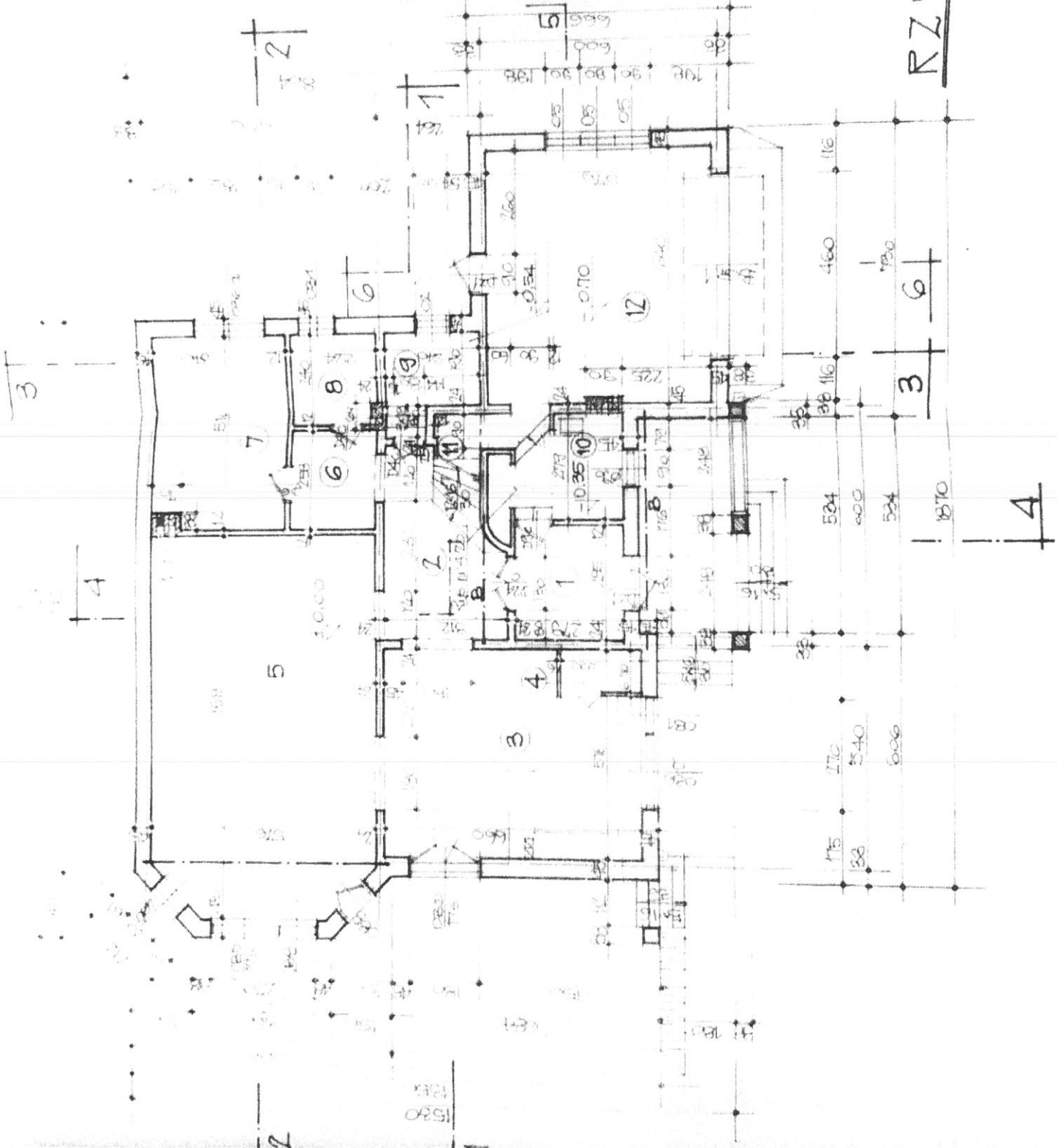
mgr inż. arch. Anna Ciesielska
 Upr. bud. Nr WA-975/94
 ul. Wł. Reymonta Nr 4
 05-091, 2 A B E I
 tel. 791 51 29 2016
 tel. 791 51 29 2016
 Architekt Biuro Projektów Jednostki
 Architekt Biuro Projektów Jednostki



WYKAZ POMIESZCZEŃ

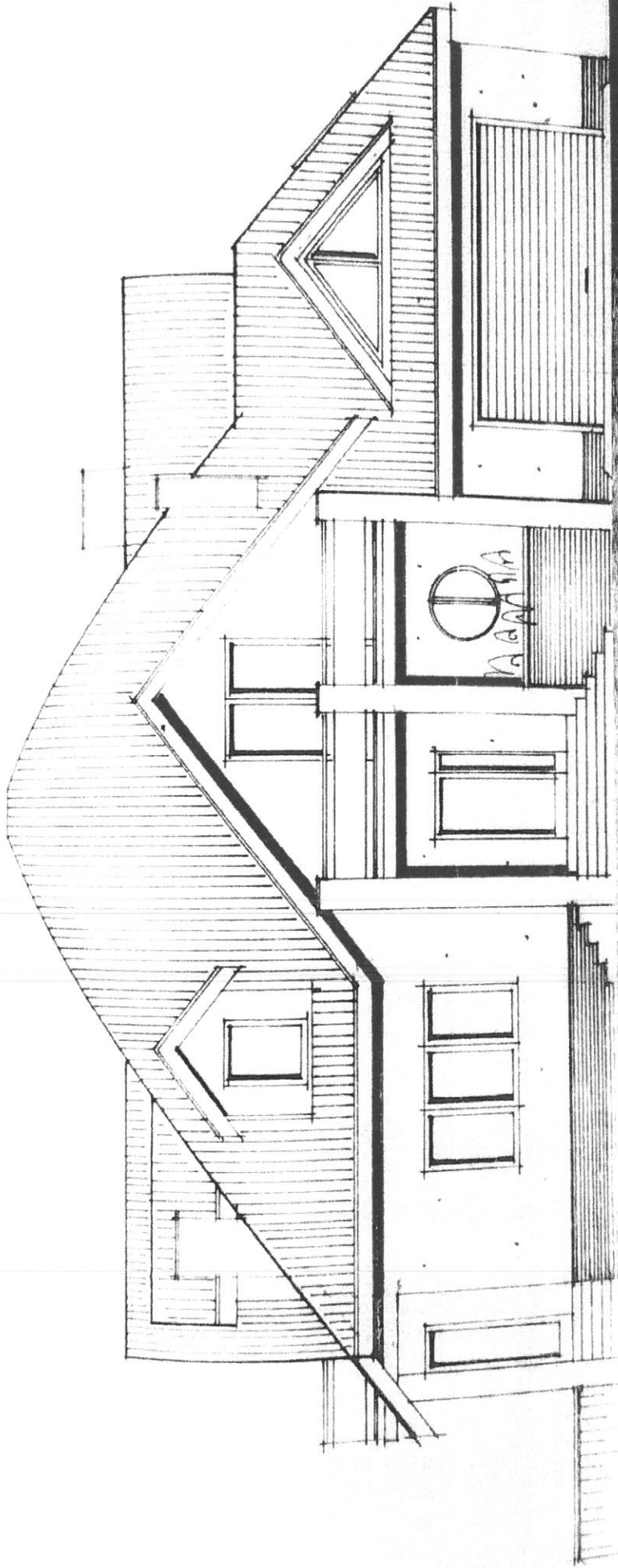
№ pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. m ²	Podłoga
1	Sieka	7,9	betonowa
2	Hala z kł. stalow.	11,9	1
3	Kuchnia	31,8	1
4	Sparownia	2,2	klapka
5	Pokojnikiemu	52,9	1
6	Pokoje	5,8	1
7	Pokoje	17,3	1
8	Izbiarka	5,4	betonowa
9	Pralnia	4,5	1
Pow. mieszkalna		133,7	m ²
10	Kuchnia	9,8	1
11	Hydrofornia	1,1	1
12	G. O. T. Z.	36,8	1
Pow. gospodarcza		47,7	m ²
Pow. wlicz. k. r. e. m.		187,4	m ²

RZUT PARTIERU



mgr inż. arch. Anna Ciszarzewska
 Lipki bud. Nr. Wa. 075/04
 ul. Wł. Reymonta 104
 05-091 2 4 8 11 12 13
 tel. 781 51 39

Projektant: Anna Ciszarzewska
 Wykonawca: Anna Ciszarzewska
 Adres budowlany: ul. Reymonta 104, 05-091 2 4 8 11 12 13
 Przedmiot: Rzut partieru
 Numer projektu: 1000
 Data: 2/19



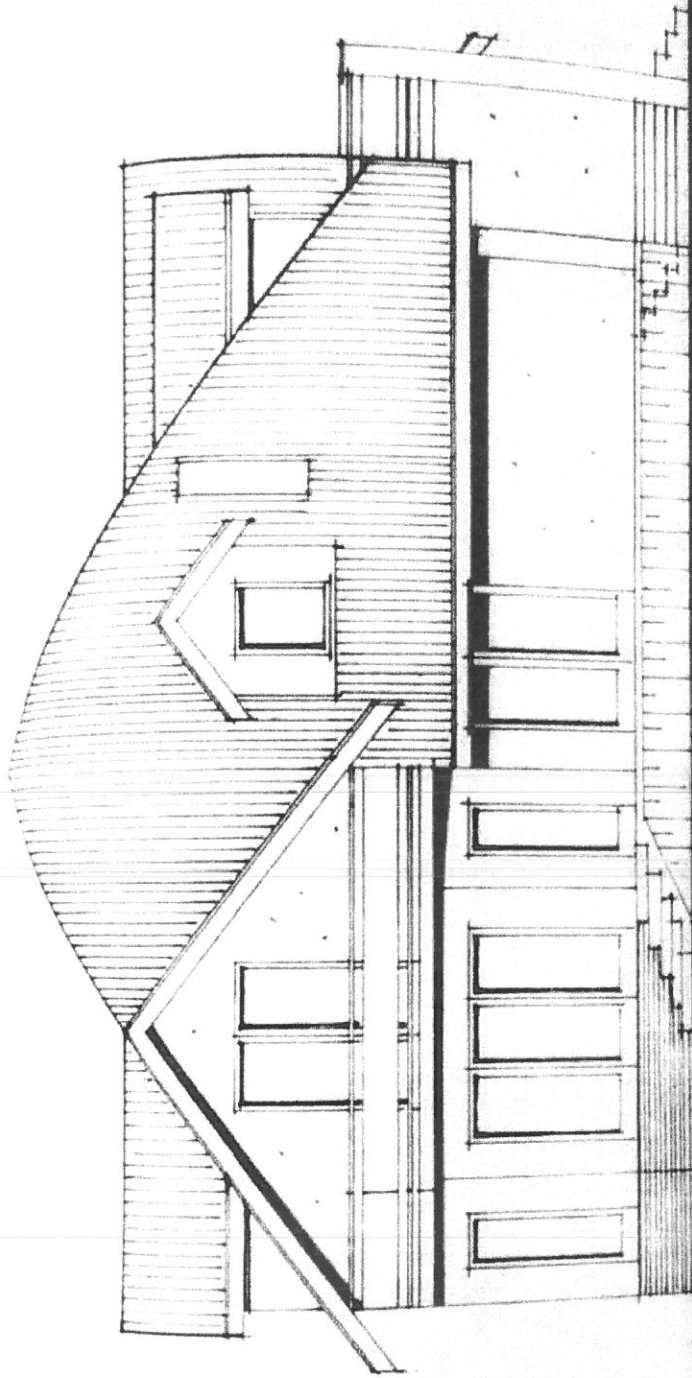
ELEWACJA POŁUDNIOWA

mgr inż. arch. Anna Ciszewska
 Upr. bud. Nr Wa-975/94
 ul. Wł. Reymonta Nr 4
 05-091 Z A B K I
 tel. 741-51-39

Anna Ciszewska

Proj. budowl.	Bud. mieszkalny jednorodzinny
Adres budowy	Kobylka, ul. Reymonta, dz. 307, obr. -
Przedmiot	Elewacja południowa
Opis	Regulacja kolorystyki i wymiarów
Wzrost	1:100
Nr. rej.	16/2000
Wzrost	1:100

RA

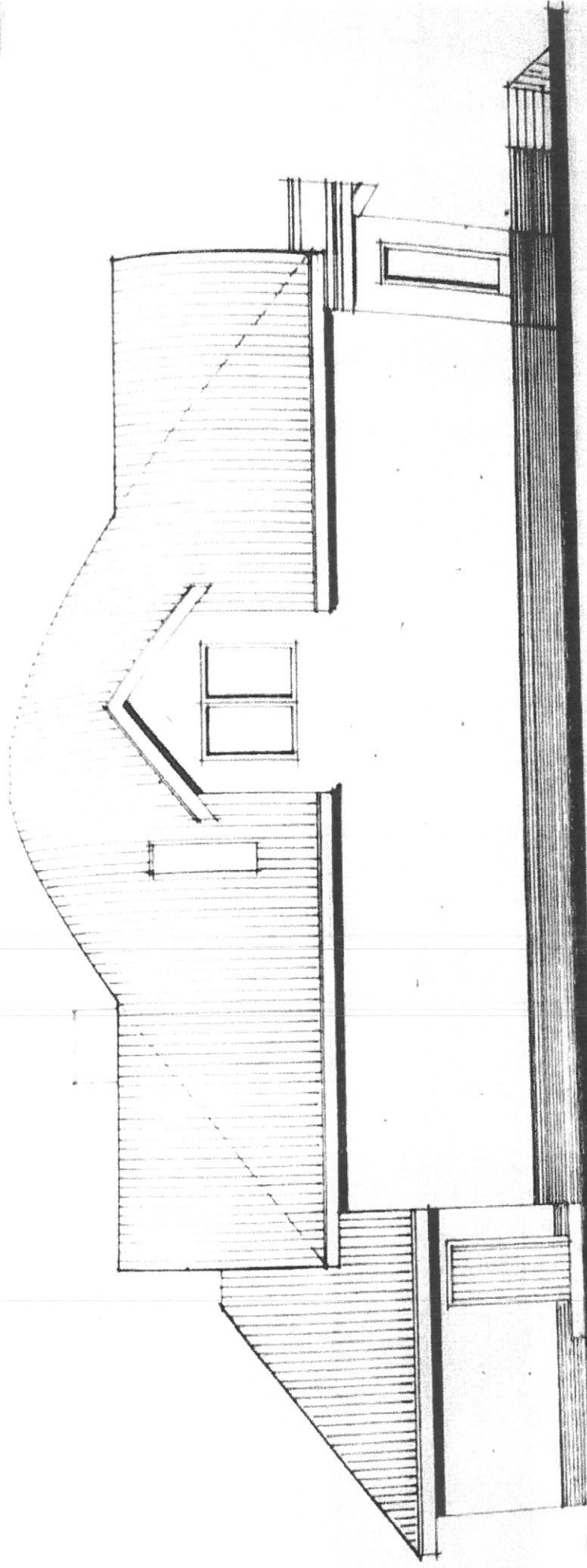


E L E W A C J A Z A C H O D N I A

mgr inż. arch. Anna Ciszewska
Upr. bud. Nr Wa-975/94
ul. Wł. Reymonta Nr 4
05-09) Z A B K 1
tel. 297-51-39

Blizko

Proj. budowl. Bud. mieszkoliny jednorodzinny
Adres budowy Kobylka, ul. Reymonta, dk. 507, obr. 42

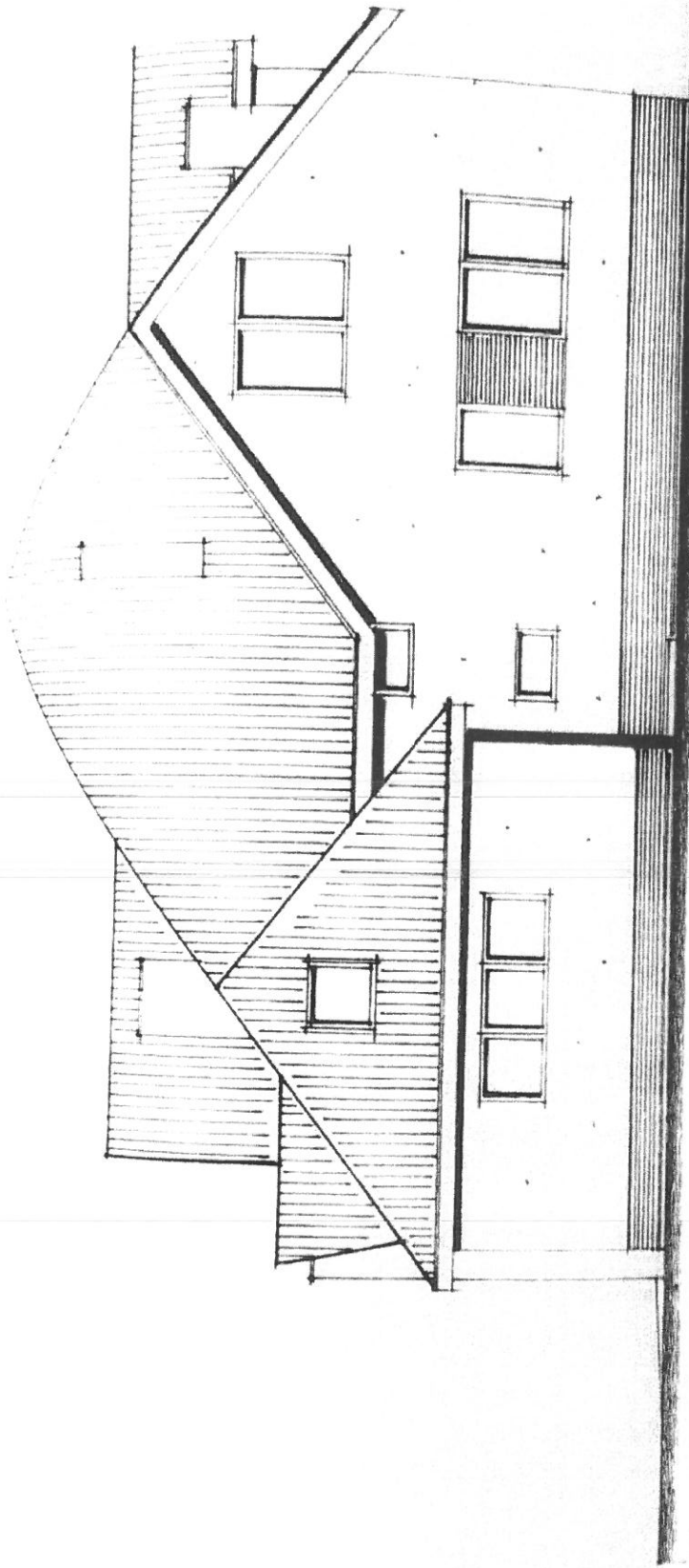


ELEWACJA PÓKNOČNA

mgr inż. arch. Anna Ciszewska
Upr. bud. Nr Ws-975/94
ul. Wł. Reymonta Nr 4
05-091 Z A B K I
tel. 791-51-39

Alchemie

Proj. budowl. Bud. mieszkalny jednorodzinny
Adres budowy Sobylka, ul. Reymonta, dz. 307 obr. 42
Projektant: Elżbieta Dębna

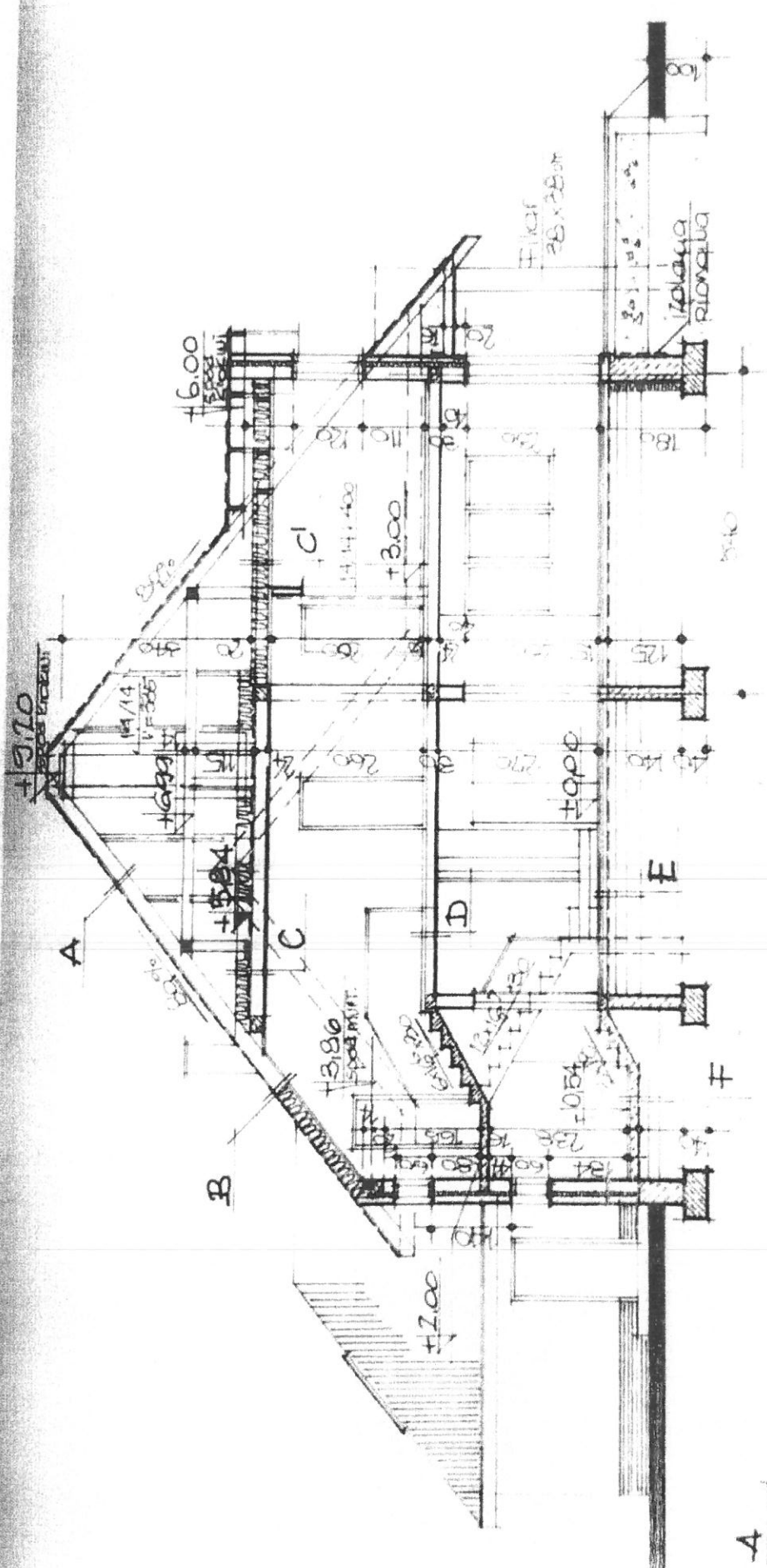


ELEWACJA WSCHODNIA

mgr inż. arch. Anna Ciszewska
 Upr. bud. Nr Ws-975/94
 ul. Wł. Reymonta Nr 4
 05-091 Z A B K I
 tel. 7815139

Alente

Proj. budowl.	Bud. mieszkalny jednorodzinny		
Adres budowy	Kobyłka, ul. Reymonta, dz. nr 307/004/2		
Przedmiot	Elewacja wschodnia		
Opis:	1:1000	1:1000	Nr 15
1:1548/16/182		1:100	17/20



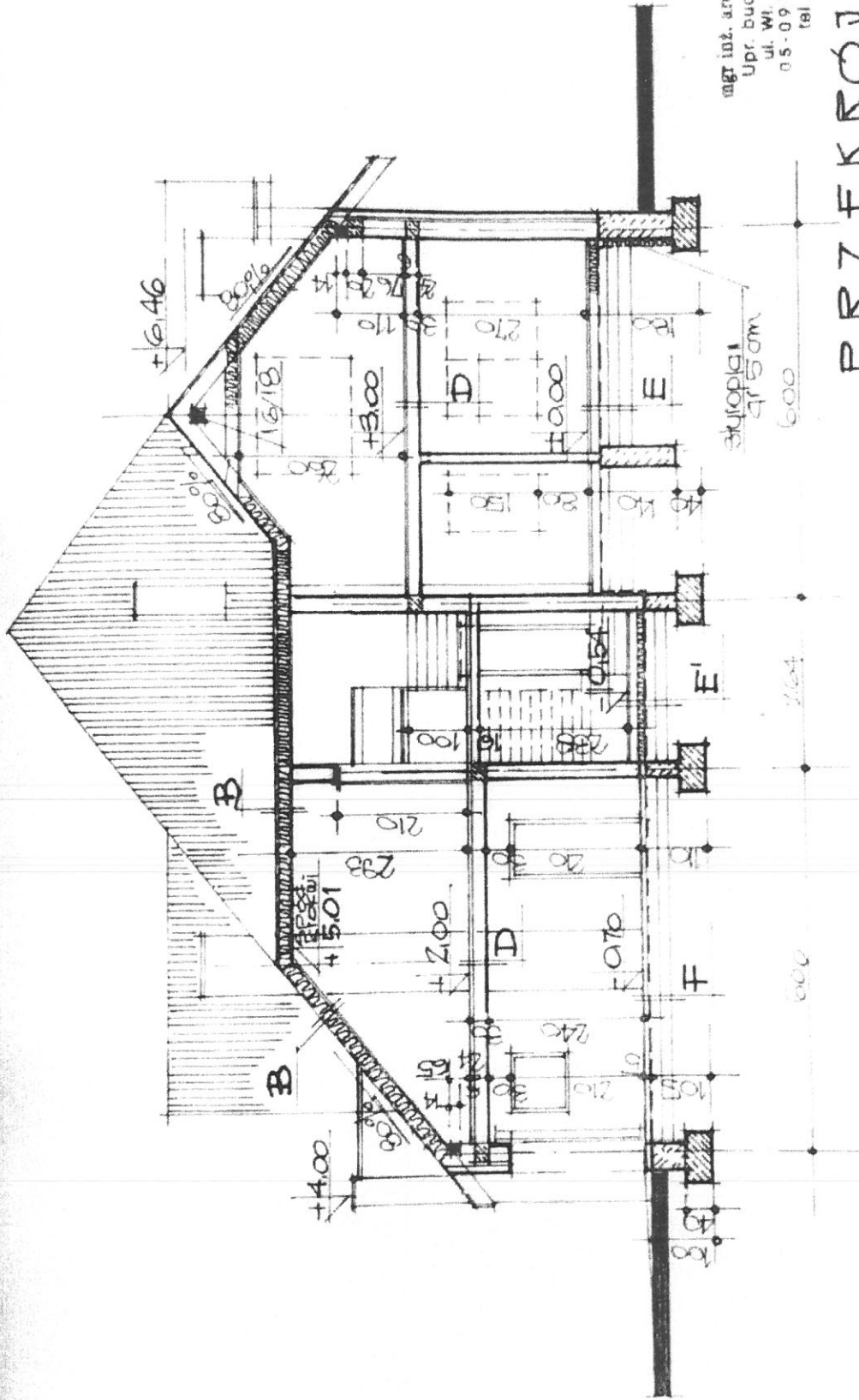
PRZEKROJ 1-1

Długość dachu 11,41 m
 Długość tyni na krótkim boku 2,70 m
 Długość tyni na długim boku 2,40 m

A Budowa kalenicha powłokowa
 Błachy kompozytowa
 Łaty pałociaste
 Kładka na krokwiach 2x16
 Wełna mineralna gr. 20cm
 Parazolacja
 Długość kalenicha 11,41 m

Wzrost właściciela 1,65 m
 Inż. Zofia Dzikiewicz
 mgr inż. arch. Anna Ciszevska
 Upr. bud Nr Wa-975/94
 ul. Wł. Reymonta Nr 4
 05-091 3-4 B K
 tel 74151391

Projektant	Budmistrz	Przebieg	Nr Ms
Przebieg Soneja	Konstancja Reymonta	12.000	B/10
Przebieg Soneja	Przebieg Soneja	1:100	



mgr inż. arch. Andrzej Chazawa
 Upr. bud. Nr. WA-975/94
 ul. Wł. Reymonta Nr 4
 05-091 2 A B K
 tel. 515 98 98

PRZEKROJ 3-3

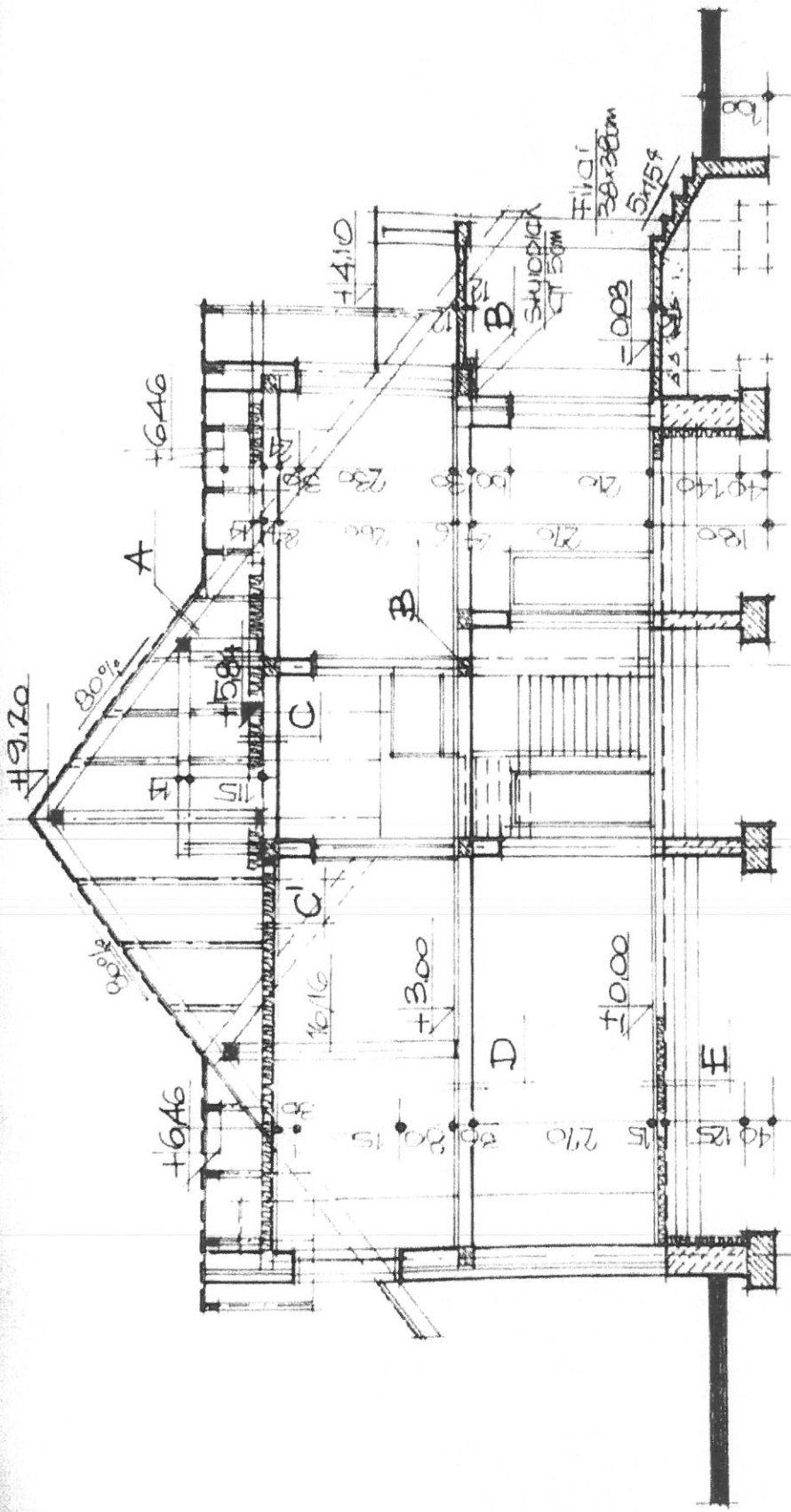
E
 Kłapka drewna na gładzi 5cm
 Styropian gr. 10cm
 folia izolacyjna
 ZIELOBETON gr. 15cm
 grube maty izolacyjne gr. 15cm
 pianka

Projektant	Bud. mieszkaniowy jednorodzinny
Adres budowy	Kołytko ul. Reymonta, dk. 507, dor. 42
Przedmiot	PRZEKROJ 3-3
oprac.	12 2000
inż. Katarzyna Konecna	1:100
IPR bud. 1548 / 16/92	10/20

stropian gr. 5cm
 600

2,05

600



PRZEKROJ 4-4

11464 Wzrostki stropowe i podłogowe parter
 rys. nr

mgr inż. arch. Anna Ciszewska
 Upr. bud. Nr Wa-975/94
 ul. Wł. Reymonta Nr 4

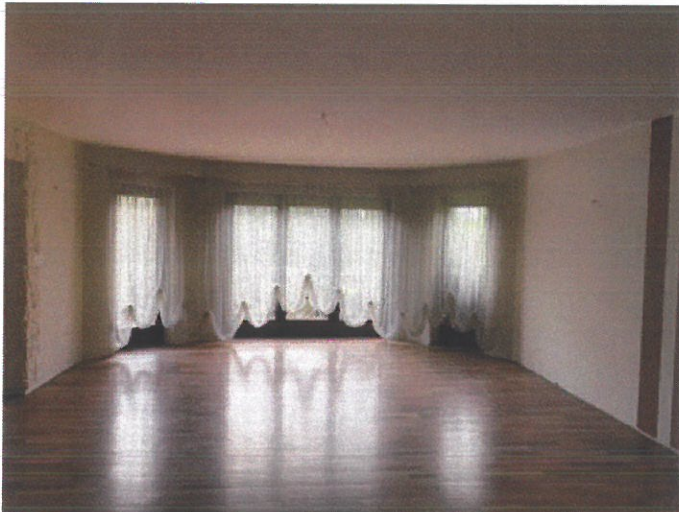
PROJEKOWAŁ	BUD. MIESZKALNY JEDNORODKIMY
LOKAL. BUDOWY	KOBIŁKA, UL. REYMONTA, DK. 607, DZ. 42
PRZEDMIOT	PRZEKROJ 4-4
MA. 1:10	17.7.000
	NRYS.

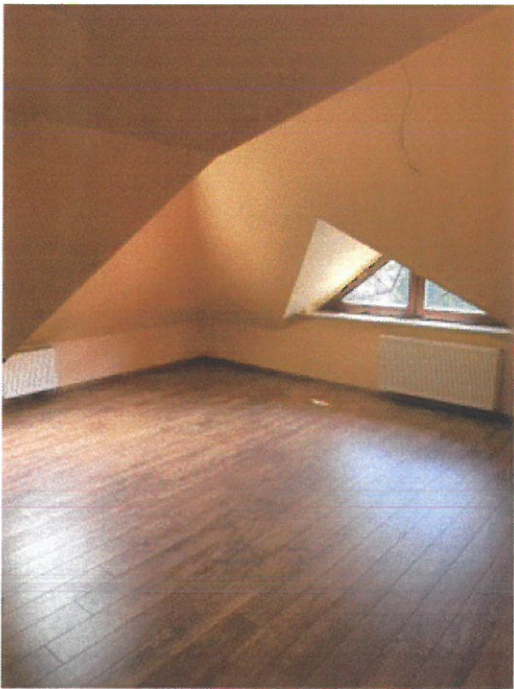
Załącznik nr 4
Fragment planu okolicy z zaznaczoną lokalizacją przedmiotu wyceny



Załącznik nr 5
Dokumentacja fotograficzna













**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
4 Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 Składka łączna: 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

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

3. * 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.

4. * 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).

5. * 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).

6. Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

7. 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.

8. * 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.

9. * 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, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

10. 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 - Powszechnie 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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DPOCZA/21G1_02/20210505.1815/proddppu03-196865426.3/FILE/pc:10000334131196





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 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.

Potwierdzam dane kontaktowe

PROVAL 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

PROVAL 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:10000334131196/BE20 PIN: 6826

801 102 102 pzu.pl

