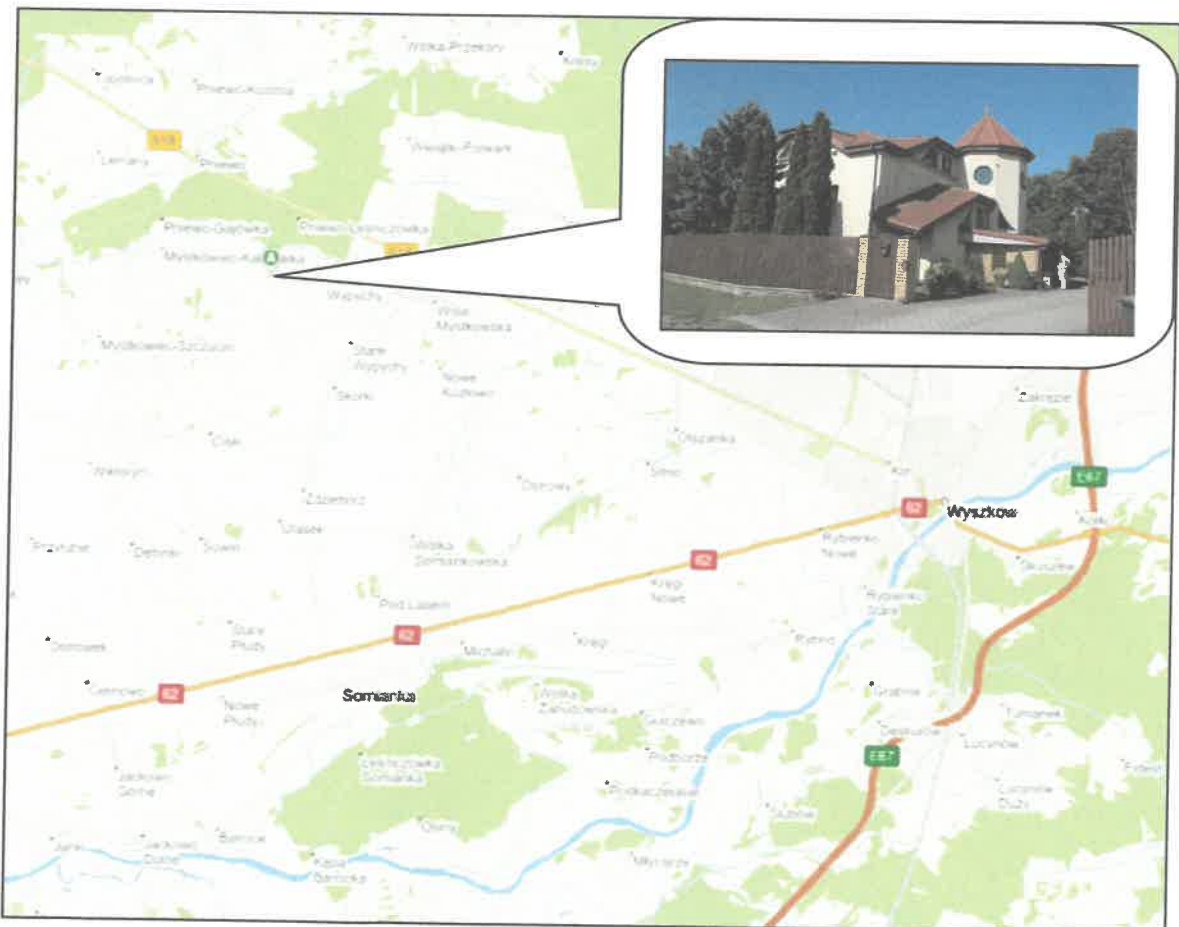


Paweł Skrzecz Obsługa Rynku Nieruchomości
ul. Borzymowska 33/27, 03-565 Warszawa
tel: +48 608-019-664
e-mail: pawel.skrzecz@icloud.com

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej stanowiącej dz. nr ew. 258/4, obręb 0022, zabudowanej
budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Stary
Mystkówiec, pow. wyszkowski, woj. mazowieckie

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr
OS1W/00039264/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Wyszkowie




Autor operatu: Paweł Skrzecz, upr. nr 5494



Warszawa, 27 sierpnia 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:	
Stary Mystkówiec, dz. ew. nr 258/4, obręb 0022, pow. wyszkowski, woj. mazowieckie	
Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 258/4, obręb 0022, o powierzchni gruntu 2168 m ² , położona w miejscowości Stary Mystkówiec. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem jednorodzinny o funkcji mieszkalnej w zabudowie wolnostojącej o pow. użytkowej 308,89 m ² oraz budynkiem gospodarczym o pow. użytkowej 92,28 m ² . Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr OS1W/00039264/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wyszkowie.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży.
Metoda wyceny:	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny.
Data określenia wartości rynkowej:	27.08.2018 r.
Określona wartość rynkowa:	Wartość rynkowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny: 662 000 zł Wartość rynkowa nieruchomości w stanie na dzień wyceny z uwzględnieniem służebności osobistych: 648 000 zł
	
Data sporządzenia:	27.08.2018 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno - prawne	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	5
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny	9
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	12
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	16
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	16
9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej	20
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	21
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	22
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	22
13. ZAŁĄCZNIKI	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 258/4, obręb 0022, o powierzchni gruntu 2168 m², położona w miejscowości Stary Mystkówiec. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem jednorodzinny o funkcji mieszkalnej w zabudowie wolnostojącej o pow. użytkowej 308,89 m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. użytkowej 92,28 m².

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr OS1W/00039264/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wyszkowie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w stanie na dzień wyceny.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie *Syndyka masy upadłości Marcina Kwasa w toku postępowania upadłościowego polegającego na likwidacji majątku dłużnika.*

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2005.196.1628)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 121)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r., poz. 707).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”
- J. Dydenko „Szacowanie nieruchomości”, Wyd. Dom Wydawniczy ABC, 2006 r.
- Mirosław Żak „Wycena nieruchomości”, Wyd. C.H.Beck, luty 2012 r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr OS1W/00039264/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wyszkowie
- Wypis z rejestru gruntów
- Wrys z rejestru budynków
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 22.08.2018 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości pochodzących z odpisów aktów notarialnych dotyczących nieruchomości gruntowych zabudowanych
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 27.08.2018 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 27.08.2018 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 27.08.2018 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 22.08.2018 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie:

- badania księgi wieczystej nr OS1W/00039264/7 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wyszkowie

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I - O „Oznaczenie nieruchomości”

Działka ewidencyjna

Numer działki 258/4

Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość): Somianka, Mystkówiec Stary

Sposób korzystania: zabudowana działka gruntu

Obszar całej nieruchomości: 2168,00 m²

Dział I- SP „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

Dział II „Własność”

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1 /1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko): Wiesław Sławomir Grzybowski,

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) Lp. 1. 1 1 /1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko): Cecylia Grzybowska,

Podstawa wpisów:

Umowa darowizny, 3724/98, 1998-06-09

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Numer wpisu 1 ---

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: Dożywotnia służebność osobista mieszkania, stosownie do treści wpisu w dziale III księgi wieczystej KW.NR 19692

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)

Lp. 1. Wiktor Grzybowski

Lp. 2. Halina Grzybowska

Numer wpisu 2 ---

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: Dożywotnie użytkowanie nieruchomości, stosownie do treści wpisu w dziale III księgi wieczystej KW.NR 19692

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)Lp.

Lp. 1. Wiktor Grzybowski

Lp. 2. Halina Grzybowska

Numer wpisu 3

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wyszkowie Jakuba Jabłońskiego w sprawie KM 241/16

Rodzaj zmiany

Lp. 1. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela Przedsiębiorstwo-Handlowo-Ustugowe "Chemiroł" sp. Z o.o. w Mogilinie

Lp. 2. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela GREEN AND JOY Sp. z o.o. Toruń SP.K. z

siedzibą w Toruniu

Lp. 3. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela GREEN AND JOY Sp. z o.o. Toruń SP.K. z siedzibą w Toruniu

Lp. 4. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela Przedsiębiorstwo Handlu Chemikaliami "CHEMIA" Sp. z o.o. w Białymstoku

Lp. 5. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela GREEN AND JOY Sp. z o.o. Toruń SP.K. z siedzibą w Toruniu

Lp. 6. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela THEMAR IMPORT EKSPORT Sp. z o.o. w Opacz Kolonia

Lp. 7. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela Firma Nasienna "GRANUM"-J. Manias - S.Menc J. Szymański Spółka Jawna z siedzibą w Wodzieradach

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. GREEN AND JOY Sp. z o.o. TORUŃ SP. K., TORUŃ, 340701498

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 2. PRZEDSIĘBIORSTWO-HANDLOWO-USŁUGOWE "CHEMIROL" Sp. z o.o. MOGILNO, 092949480

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 3. GREEN AND JOY Sp. z o.o. TORUŃ SP. K., TORUŃ, 340701498

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 4. GREEN AND JOY Sp. z o.o. TORUŃ SP. K., TORUŃ, 340701498

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 5. PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLU CHEMIKALIAMI "CHEMIA" Sp. z o.o., BIAŁYSTOK, 0000169734, 050017295

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 6. GREEN AND JOY SP. Z O.O. TORUŃ SP. K., TORUŃ, 0000342655, 220894777

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 7. THEMAR IMPORT EKSPORT Sp. z o.o., OPACZ KOLONIA, 0000120316,

010719516

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 8. FIRMA NASIENNA "GRANUM" -J. MANIAS - S.MENC J. SZYMAŃSKI SPÓŁKA JAWNA, WODZIERADY, 0000004915, 730159362

Numer wpisu 4

Rodzaj wpisu Inny wpis

Treść wpisu Postanowieniem sądu rejonowego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2018 r., sygn. Akt VIII GU 216/17 ogłoszono upadłość dłużnika Wiesława Grzybowskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Wiesław Grzybowski

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

Wpisano na podstawie wniosku z dnia 9.06.1998. Dz.kw. 2888/98, k.nr 2

Dział IV „Hipoteka”

Numer hipoteki (roszczenia): 8

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma, waluta: 109881,22 zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): należności wynikające z nakazu zapłaty sądu rejonowego w Białymstoku z dnia 2 września 2015 roku, sygn. Akt VIII GNC 3005/15 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności dnia 19 sierpnia 2016 roku

Wierzyciel hipoteczny: Przedsiębiorstwo Handlu Chemikaliami "CHEMIA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Białystok.

- wypisu z rejestru gruntów z dnia 07.12.2017 r. (potwierdzono aktualność danych w urzędzie)

Województwo: mazowieckie

Powiat: wyszkowski

Jednostka ewidencyjna: 143504_2, Somianka

Obręb: 0022, Stary Mystkówiec

Właściciel: Udział 1/1

Wiesław Sławomir Grzybowski

Cecylia Grzybowska

Tabela 1

Nr działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				Użytków w ha	Działki w ha	
258/4		Grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,2168	0,2168	OS1W/00039264/7
			RAZEM	0,2168	0,2168	

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

Położenie nieruchomości, lokalizacja, otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Stary Mystkówiec w odległości 17 km od Wyszkowa miasta powiatowego i 70 km od Warszawy. W odległości 2 km na północ zlokalizowana jest droga wojewódzka nr 618, Pułtusk – Wyszków. Stary Mystkówiec znajduje się w spokojnej okolicy z dala od miastowego zgiełku i hałasu.

Dookoła rozpościerają się lasy, łąki i sady. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz tereny zielone. Okolica cicha i spokojna.



Źródło: <https://www.google.com/>

Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę ew. nr 258/4, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze.

Działka o nieregularnym kształcie o płaskim ukształtowaniu, ogrodzona. Działka przylega od strony wschodniej do drogi gminnej o nawierzchni żwirowej, z pozostałych stron do działek z zabudową zagrodową. Teren działki zagospodarowany, porośnięty trawą i roślinnością ozdobną, ciągi piesze wyłożone kostką brukową. Na działce ew. nr 258/4 zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej i 2 budynki gospodarcze. Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, podpiwniczony, konstrukcji tradycyjnej, murowany,

kryty blacho dachówką. Budynki gospodarcze konstrukcji tradycyjnej, murowane, parterowe, niepodpiwniczone.



Źródło: <http://e-mapa.net/>

Nieruchomość uzbrojona w sieć elektryczną i wodociągową. Ścieki odprowadzane są do zbiornika szczelnego.

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – dz. ew. nr 271, o nawierzchni nieutwardzonej.

Budynek mieszkalny

Budynek jednorodzinny wolnostojący, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany wybudowany wybudowane na przełomie lat 60 i 70-tych, w późniejszym okresie rozbudowany. Program funkcjonalny budynku dostosowany do potrzeb kilkuosobowej rodziny. Na program użytkowy budynku składa się:

- podpiwniczenie: garaż, kotłownia, łazienka, kuchnia, pom. gospodarcze, korytarz
- parter: hall, przedpokój, pokój dzienny, kuchnia, 3 pokoje, łazienka, WC
- piętro: hall, 6 pokoi, łazienka, WC.

Opis konstrukcyjno-materiałowy budynku:

Fundamenty – z betonu żwirowego

Ściany zewnętrzne – z bloczków z betonu komórkowego

Ściany działowe – cegły i gazobeton

Stropy żelbetowe wylewane

Dach – konstrukcja drewniana, pokrycie blachodachówką

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne z gładzią gipsową

Schody wewnętrzne żelbetowe, okładane drewnem

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana

Podłogi parkiet dębowy, gres polerowany, terakota

Łazienki – posadzka z terakoty na ścianach glazura

Zestawienie pomieszczeń i powierzchni budynku mieszkalnego (na podstawie dokumentacji udostępnionej przez zamawiającego:

Powierzchnia zabudowy: 194,93 m²

Powierzchnia użytkowa: 308,89 m²

Kubatura budynku: 1726,78 m³

Budynki gospodarcze

3 budynki gospodarcze konstrukcji tradycyjnej, murowanej, parterowe, niepodpiwniczone. Budynki są użytkowane jako magazynowe i gospodarcze. Budynki wybudowane na przełomie lat 60 i 70-tych. Budynki posiadają instalację elektryczną. Budynki w słabym stanie technicznym.

Opis konstrukcyjno-materiałowy budynków:

Fundamenty – z betonu żwirowego

Ściany zewnętrzne – z cegły pełnej ceramicznej

Strop żelbetowy wylewany

Dach – konstrukcja drewniana, pokrycie blachodachówką.

Zestawienie powierzchni budynków gospodarczych:

Powierzchnia zabudowy: 247,00 m².

6. PRZEZNACZENIENIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień dzisiejszy obszar, na którym znajduje się nieruchomość jest objęty ustaleniami na mocy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somianka uchwalonego Uchwałą Nr III/20/2002 z dnia 31 grudnia 2002 roku, zgodnie ze studium nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, jednorodzinno-letniskowej, z usługami użyteczności publicznej.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – powiat wyszkowski
- Rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi
- Okres analizy cen: od września 2016 r. do dnia wyceny.

Gmina Somianka leży w środkowej części woj. mazowieckiego, południowo-zachodniej części powiatu wyszkowskiego, nad rzeką Bug, przy węzłach komunikacyjnych z Wyszkowa do Wierzbicy i z Wyszkowa do Pułtuska.

Powierzchnia gminy wynosi 117,8387 km².

Gmina Somianka obejmuje terytorialnie: 30 miejscowości i 31 sołectw.

Analiza nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie aglomeracji warszawskiej

Większość domów jednorodzinnych realizowana jest przez inwestorów indywidualnych, czyli rodziny budujące domy dla siebie i małe firmy budujące w ramach działalności gospodarczej. Domy budowane w miejscowościach powiatowych i położonych w bliskiej odległości od Warszawy osiągają wyższe ceny transakcyjne. Im bliżej Warszawy tym drożej. Natomiast wartość domów położonych w miejscowościach gminnych i ich sąsiedztwie, a jednocześnie w dalszej odległości od Warszawy jest niższa. Najniższe ceny transakcyjne osiągają nieruchomości położone w dalszej odległości od miejscowości gminnych, które mają słaby dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz punktów handlowo usługowych. A więc istotną rolę odgrywa tu lokalizacja. Ponadto obszary, na których intensywniej rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna cieszą większym zainteresowaniem i osiągają wyższe ceny za 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

Przedmiotowy budynek mieszkalny znajduje się na obszarze gminy Somianka, gdzie odnotowuje się niski obrót nieruchomościami podobnymi, dlatego analizą objęto inne gminy powiatu węgrowskiego i gminę Serock z powiatu legionowskiego. Na przestrzeni analizowanego okresu odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna-sprzedaży domów. Dodatkowo w przeważającej części aktów notarialnych brak było informacji odnośnie powierzchni użytkowej budynku, przez co nie mogły one posłużyć jako obiekty porównawcze (w wycenie przyjęto jednostkę porównawczą 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego).

Po odrzuceniu transakcji o cenach skrajnych oraz o charakterze niewiarygodnym wyselekcjonowano grupę nieruchomości najbardziej podobnych pod względem

najważniejszych czynników cenotwórczych. Na rynku lokalnym do jednej z najważniejszych cech zaliczono lokalizację ogólną budynku z uwagi na fakt, że nieruchomości wzięte do analizy znajdują się w różnych miejscowościach. Istotne są również parametry powierzchniowe nieruchomości. O ile duże budynki są bardziej funkcjonalne, o tyle to właśnie małe budynki odznaczają się wyższymi cenami jednostkowymi. Jest to zależność notowana niemal w każdym segmencie rynku – im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa. Odwrotną zależność obserwuje się dla wielkości działki – duża działka stanowi pożądany atrybut domu. Istotnym czynnikiem cenotwórczym jest również typ zabudowy.

Zaobserwowano, iż ceny transakcyjne nieruchomości podobnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wahały się na badanym rynku od 1 700 zł do około 4 000 zł. Zaobserwowana rozbieżność cenowa tego typu nieruchomości wynika z lokalizacji, różnorodności standardu wykończenia budynku, wielkości budynku oraz powierzchni działki.

W badanym okresie nie odnotowano znaczących wzrostów i spadków cen nieruchomości gruntowych zabudowanych na badanym obszarze, dlatego też w procesie wyceny uwzględniono zerowy trend czasowy.

Tabela 2

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Nr budynku	Pow. użytkowa (m ²)	Pow. gruntu (m ²)	Nr działki	Cena transakcyjna	Cena jednostkowa
24/10/2016	Wyszków	ul. Targowa	73	187	952	5268/14	665 000 zł	3 556,15 zł
27/12/2016	Wyszków	ul. Pogodna	51	180	171	6285	370 000 zł	2 055,56 zł
08/02/2017	Wyszków	ul. Pogodna	5D	180	171	6290	360 000 zł	2 000,00 zł
12/04/2017	Wyszków	ul. Willowa	2	120,76	295	1510/10, 1841, 1842/15	470 000 zł	3 892,02 zł
12/05/2017	Budy-Przetycz	ul. Chabrowa	5	89,9	1021	125	270 000 zł	3 003,34 zł
07/10/2016	Wola Kiełpińska		23a	120	795	24/3	460 000 zł	3 833,33 zł
23/11/2016	Dosin	ul. Brzozowa	66	215	1000	32/15, 32/16	857 500 zł	3 988,37 zł
21/11/2016	Łacha	ul. Wschodnia	7	97	823	484/7	350 000 zł	3 608,25 zł
12/12/2016	Izbica	ul. Zachodnia	2c	121,9	808	37/17	320 000 zł	2 625,10 zł
14/12/2016	Dosin	ul. Zegrzyńska	6a	140,5	1202	64/47	470 000 zł	3 345,20 zł
16/02/2017	Dębe	ul. Przyłaszczki	5	123	1056	55/46	250 000 zł	2 032,52 zł
08/03/2017	Ludwinowo Zegrzyńskie	ul. Morelowa	2	175	1000	138/3	400 000 zł	2 285,71 zł
08/04/2017	Ludwinowo Zegrzyńskie	ul. Radziwiłłów	12	131,12	900	214/6	235 000 zł	1 792,25 zł
18/04/2017	Dosin	ul. Rumiankowa	44b	122,94	858	39/19	360 000 zł	2 928,26 zł
26/04/2017	Marynino	ul. Cedrowa	40	111	900	230/6	350 000 zł	3 153,15 zł

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA 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 podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

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

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

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej i w taki sposób jest użytkowana od chwili powstania. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako dom mieszkalny.

Dla potrzeb wyceny, określono wartość nieruchomości w stanie na dzień wyceny, wykorzystując podejście porównawcze, metodę porównywania parami. W tym celu, spośród kilku transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym w okresie badania, do dalszej analizy wybrano trzy, które najbardziej zbliżone były do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomości oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę 1 m²p.u. budynku:

- Lokalizacja ogólna
- Standard wykończenia budynku
- Powierzchnia działki
- Wielkość powierzchni użytkowej budynku.

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 3

L.P.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy na zróżnicowanie ceny jednostkowej	Opis
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomości zlokalizowane w Wyszkowie bądź Serocku. Dobra dostępność punktów handlowo – usługowych, obiektów użyteczności publicznej oraz przystanków komunikacji publicznej
		Średnio korzystna	Nieruchomości położone w miejscowości gminnej powiatu wyszkowskiego, bądź w pobliżu Serocka. Średnia dostępność punktów handlowo – usługowych, obiektów użyteczności publicznej oraz przystanków komunikacji publicznej
		Niekorzystna	Nieruchomości położone poza miejscowością gminną powiatu wyszkowskiego. Gorsza dostępność punktów handlowo – usługowych, obiektów użyteczności publicznej oraz przystanków komunikacji publicznej
2.	Standard wykończenia budynku	Korzystny	Budynek w bardzo dobrym stanie technicznym. Wybudowany po 2000 roku.
		Średnio korzystny	Budynek w średnim stanie technicznym. Wybudowany przed 2000 rokiem.
		Niekorzystny	Budynek w stanie deweloperskim.
3.	Powierzchnia działki	Korzystna	Od 1500 m ²
		Średnio korzystna	Od 800 do 1500 m ²
		Niekorzystna	Poniżej 800 m ²
4.	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	Korzystna	Do 140 m ²
		Średnio korzystna	Od 140 m ² do 180 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 180 m ²

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{\min} a C_{\max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$C_{\max} = 3\,988,37 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\min} = 1\,792,25 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 3\,988,37 \text{ zł/m}^2 - 1\,792,25 \text{ zł/m}^2 = 2\,196,12 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	35	768,64
2	Standard wykończenia budynku	25	549,03
3	Powierzchnia działki	15	329,42
4	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	25	549,03
Ogółem:		100	2 196,12

Ostatecznie do dalszej analizy przyjęto 3 transakcje (nieruchomości A, B, C). Wybrane transakcje przedstawiono poniżej:

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Stary Mystkówiec	Budy-Przetycz	Łacha	Ludwinowo Zegrzyńskie
Data transakcji		12/05/2017	21/11/2016	08/03/2017
Powierzchnia działki [m ²]	2168	1021	823	1000
Powierzchnia użytkowa domu [m ²]	308,89	89,90	97,00	175,00
Cena 1 m ² p.u.		3 003,34 zł	3 608,25 zł	2 285,71 zł
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Standard wykończenia budynku	średnio korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
Powierzchnia działki	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Wielkość powierzchni użytkowej budynku	niekorzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna

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

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Stary Mystkówiec	Budy-Przetycz	Łacha	Ludwinowo Zegrzyńskie
Data transakcji		12/05/2017	21/11/2016	08/03/2017
Powierzchnia działki [m ²]	2168	1021	823	1000
Powierzchnia użytkowa budynku [m ²]	308,89	89,90	97,00	175,00
Cena 1 m ² p.u.		3 003,34 zł	3 608,25 zł	2 285,71 zł
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	-384,32 zł	-384,32 zł
Standard wykończenia budynku	średnio korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
		-274,52 zł	-274,52 zł	-274,52 zł
Powierzchnia działki	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		164,71 zł	164,71 zł	164,71 zł
Wielkość powierzchni użytkowej budynku	niekorzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		-549,03 zł	-549,03 zł	-274,52 zł
SUMA POPRAWEK		-658,84 zł	-1 043,16 zł	-768,64 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		2 344,50 zł	2 565,09 zł	1 517,07 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u. budynku		2 142,22 zł		

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

$$W_N = P_u \times C_{im}^2 = 308,89 \text{ m}^2 \times 2 142,22 \text{ zł/m}^2 = 661 710,34 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową: **W_N = 662 000 zł**

Słownie: sześćset sześćdziesiąt dwa tysiące złotych.

Określenie wartości służebności osobistej

Nieruchomość jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi:

- dożywotnia służebność osobista mieszkania na rzecz Wiktora Grzybowskiego – rok urodzenia 14.09.1935 r. i Haliny Grzybowskiej – rok urodzenia 04.12.1936 r. (zmarła w 2017 r.)
- dożywotnie użytkowanie nieruchomości na rzecz Wiktora Grzybowskiego – rok urodzenia 14.09.1935 r. i Haliny Grzybowskiej – rok urodzenia 04.12.1936 r (zmarła w 2017 r.)

Pani Wiktor Grzybowski ma 83 lata. Wg danych GUS zgodnie z tabelą trwania życia 2016 przeciętne dalsze trwanie życia 83-letniego mężczyzny wynosi 6,65 roku, do obliczeń przyjęto 7 lat. W związku z powyższym przez kolejne 7 lat nieruchomość będzie obciążona. Przeciętny koszt najmu części nieruchomości określono na poziomie 300,00 zł/miesiąc.

Wartość prawa użytkowania może być określona przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni pieniężnych (DCF), poprzez przekształcanie przyszłych strumieni dochodu uzyskanych z pożytków rzeczy w wartość prawa przy użyciu odpowiedniej stopy dyskontowej.

Suma zdyskontowanych strumieni pieniężnych w czasie trwania umowy użytkowania podanych w wielkościach bieżących może być uznawana za wartość prawa użytkowania nieruchomości, ponieważ inwestorzy zwykle są skłonni zapłacić za to prawo cenę równą tej wielkości.

$$W_{PU} = CF_1 \times 1/(1+r) + CF_2 \times 1/(1+r)^2 + (...) + CF_t \times 1/(1+r)^t$$

w którym:

W_{PU} – wartość prawa użytkowania

CF – strumień pieniężny dochodu na koniec kolejnego okresu (zwykle roku), obliczony jako różnica ($W_p - W_o$)

gdzie:

W_p – wartość pożytków rzeczy (naturalnych i cywilnych w rozumieniu art. 53 Kodeksu cywilnego) zastrzeżonych dla użytkownika na czas trwania umowy użytkowania

W_o – wydatki operacyjne związane z uzyskaniem dochodów z pożytków rzeczy.

1,2, ...t – okres trwania umowy użytkowania (np. lata)

r – stopa dyskontowa.

W procesie wyceny wartości prawa użytkowania ustala się stopę dyskontową odzwierciedlającą trendy na rynku kapitałowym w przyjętym okresie czasu (tj. korzyści z rezygnacji z alternatywnego zainwestowania kapitału) oraz stopień ryzyka dla danej nieruchomości postrzegany przez potencjalnych użytkowników.

W związku z powyższym przyjęto:

- $W_p = 300 \text{ zł/m-c} \times 12 \text{ m-cy} = 3\,600,00 \text{ zł}$

- $W_o = 40,00 \text{ zł/m-c} \times 12 \text{ m-cy} = 480,00 \text{ zł}$

- $CF = 3\,120,00 \text{ zł}$

- $r = 0,12$

- $t = 7$, co ustalono jako przeciętne dalsze trwanie życia 83-letniego mężczyzny w Polsce.

Oszacowane strumienie pieniężne dochodu na koniec kolejnego okresu:

Tabela 7

1	2	3	4	5	6	7
2 785,71 zł	2 487,24 zł	2 220,75 zł	1 982,82 zł	1 770,37 zł	1 580,69 zł	1 411,33 zł

Wartość prawa użytkowania wynosi:

$$W_{PU} = 14\,238,91 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie na dzień wyceny z uwzględnieniem służebności osobistych wynosi:

$$W_{N1} = W_{n1} - W_{PU}$$

$$W_{N1} = 662\,000 \text{ zł} - 14\,238,91 \text{ zł} = 647\,761,09 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: $W_{N1} = 648\,000 \text{ zł}$

Słownie: sześćset czterdzieści osiem tysięcy złotych.

9.2. Określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie zamawiającego, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości.

Dla procesu sprzedaży nieruchomości w warunkach upadłości likwidacyjnej wartość wycenianej nieruchomości została obniżona z uwagi na postulat szybkiej sprzedaży. W przypadku metody likwidacyjnej w upadłości likwidacyjnej istotą określenia wartości uzyskanej z likwidacji jest odniesienie się jedynie do aktywów masy upadłości. Zgodnie z prawem upadłościowym, uzyskana wartość ze sprzedaży aktywów masy upadłości stanowi podstawę do zaspokajania wierzycieli upadłego.

W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

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

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

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

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

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechami niezbyt korzystnymi są: duża powierzchnia użytkowa budynku i lokalizacja. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **15 %**.

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

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,85$ (15 % obniżenia wartości),

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

$$W_w = 662\ 000\ \text{zł} \times 0,85 \times 0,90 = 506\ 430\ \text{zł}$$

Po zaokrągleniu: 506 000 zł

Słownie: pięćset sześć tysięcy złotych.

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej w stanie na dzień wyceny (**662 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniają atrybuty nieruchomości takie jak m.in.: lokalizacja ogólna, standard wykończenia budynku, wielkość powierzchni użytkowej budynku, wielkość działki.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej przeanalizowano rynek lokalny gmin powiatu węgrowskiego i gminy Serock z powiatu legionowskiego. Okres monitorowania rynku od września 2016 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

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

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA



13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Mapa lokalizacyjna

13.2. Dokumentacja fotograficzna

13.3. Protokół z badania księgi wieczystej

13.4. Kopie dokumentów

13.5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości



Widok nieruchomości



Widok budynku wewnątrz





Widok drogi dojazdowej i otoczenia



PROTOKÓŁ

z badania księgi wieczystej nr OS1W/00039264/7 prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Wyszkowie

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Dział I - O „Oznaczenie nieruchomości”

Działka ewidencyjna

Numer działki 258/4

Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość): Somianka, Mystkówiec Stary

Sposób korzystania: zabudowana działka gruntu

Obszar całej nieruchomości: 2168,00 m²

Dział I- SP „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów

Dział II „Własność”

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj
wspólności) Lp. 1. 1 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Osoba
fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko) Wiesław Sławomir Grzybowski,

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj
wspólności) Lp. 1. 1 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Osoba
fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko) Cecylia Grzybowska,

Podstawa wpisów:

Umowa darowizny, 3724/98, 1998-06-09

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Numer wpisu 1 ---

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: Dożywotnia służebność osobista mieszkania, stosownie do treści wpisu w
dziale III księgi wieczystej KW.NR 19692

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)

Lp. 1. Wiktor Grzybowski

Lp. 2. Halina Grzybowska

Numer wpisu 2 ---

Rodzaj wpisu: Ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: Dożywotnie użytkowanie nieruchomości, stosownie do treści wpisu w dziale III
księgi wieczystej KW.NR 19692

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)Lp.

Lp. 1. Wiktor Grzybowski

Lp. 2. Halina Grzybowska

Numer wpisu 3

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wyszkowie Jakuba Jabłońskiego w sprawie KM 241/16

Rodzaj zmiany

Lp. 1. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela Przedsiębiorstwo-Handlowo-Uslugowe "Chemiroł" sp. Z o.o. w Mogilnie

Lp. 2. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela GREEN AND JOY SP. Z O.O. Toruń SP.K. z siedzibą w Toruniu

Lp. 3. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela GREEN AND JOY SP. Z O.O. Toruń SP.K. z siedzibą w Toruniu

Lp. 4. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela Przedsiębiorstwo Handlu Chemikaliami "CHEMIA" SP. Z O.O. w Białymstoku

Lp. 5. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela GREEN AND JOY SP. Z O.O. Toruń SP.K. z siedzibą w Toruniu

Lp. 6. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela THEMAR IMPORT EKSPORT SP. Z O.O. w Opacz Kolonia

Lp. 7. Przyłączenie się kolejnego wierzyciela Firma Nasienna "GRANUM"-J. Manias - S.Menc J. Szymański Spółka Jawna z siedzibą w Wodzieradach

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. GREEN AND JOY SP. Z O.O. TORUŃ SP. K., TORUŃ, 340701498

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 2. PRZEDSIĘBIORSTWO-HANDLOWO-USŁUGOWE "CHEMIROL" SP. Z O.O., MOGILNO, 092949480

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 3. GREEN AND JOY SP. Z O.O. TORUŃ SP. K., TORUŃ, 340701498

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 4. GREEN AND JOY SP. Z O.O. TORUŃ SP. K., TORUŃ, 340701498

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 5. PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLU CHEMIKALIAMI "CHEMIA" SP. Z O.O., BIAŁYSTOK, 0000169734, 050017295

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 6. GREEN AND JOY SP. Z O.O. TORUŃ SP. K., TORUŃ, 0000342655, 220894777

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 7. THEMAR IMPORT EKSPORT SP. Z O.O., OPACZ KOLONIA, 0000120316, 010719516

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)

Lp. 8. FIRMA NASIENNA "GRANUM" -J. MANIAS - S.MENC J. SZYMAŃSKI SPÓŁKA JAWNA, WODZIERADY, 0000004915, 730159362

Numer wpisu 4

Rodzaj wpisu Inny wpis

Treść wpisu Postanowieniem sądu rejonowego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2018 r., sygn. Akt VIII GU 216/17 ogłoszono upadłość dłużnika Wiesława Grzybowskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Wiesław Grzybowski

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

Wpisano na podstawie wniosku z dnia 9.06.1998. Dz.kw. 2888/98, k.nr 2

Dział IV „Hipoteka”

Numer hipoteki (roszczenia) 8

Rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa

Suma, waluta: 109881,22 Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) Należności wynikające z nakazu zapłaty sądu rejonowego w Białymstoku z dnia 2 września 2015 roku, sygn. Akt VIII GNC 3005/15 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności dnia 19 sierpnia 2016 roku

Operat szacunkowy

Stary Mystkówiec, dz. ew. nr 258/4, obręb 0022, pow. wyszkowski, woj. mazowieckie

Wierzyciel hipoteczny: Przedsiębiorstwo Handlu Chemikaliami "CHEMIA" Spółka z
Ograniczoną Odpowiedzialnością, Białystok



Wypis z rejestru gruntów

Starosta Powiatu
 Wyszkowskiego
 Aleja Róż 2
 07-200 Wyszków

Województwo : mazowieckie
 Powiat : wyszkowski
 Jednostka ewidencyjna : 143504_2 SOMIANKA
 Obręb : 0022 STARY MYSTKÓWIEC

Nr kancelaryjny : GG.6621.121.2017.HP

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia 07.12.2017

Jednostka rejestrowa : G.182

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) W EŚLAW SŁAWOMIR GRZYBOWSKI Rodzice WIKTOR, HALINA STARY MYSTKÓW EC 23 CECYLIA GRZYBOWSKA Rodzice HENRYK, ZOFIA STARY MYSTKÓWIEC 23	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub Inny dokument własności
258/4	1		grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.2158	0.2158	AN372498 KW 39264
Id działki: 143504_2.0022.258/4				Wartość gruntów			
Uwagi do działki:							
258/6	1		grunty orne	RV	0.2370	1.1072	OS1W00055764/D
			grunty orne	RVI	0.8702		
Id działki: 143504_2.0022.258/6				Wartość gruntów			
Uwagi do działki:							
315	1		grunty orne	RV	0.14	0.30	OS1W00055764/D
			grunty orne	RVI	0.16		
Id działki: 143504_2.0022.315				Wartość gruntów			
Uwagi do działki:							

Razem powierzchnia działek

1 8240 ha

Słownie: jeden ha, sześć tysięcy dwieście czterdzieści m kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 07.12.2017

Sporządził: Hanna Peplowska

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 173 część 1
Załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej.
(Dz.U. z 2016 r. poz. 1827 t.j.)

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

ZBIÓR DOKUMENTÓW
Inspektorat ds. prowadzenia
sędziowni gminnych w Lublinie

07.12.2017

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Do dnia wykonania niniejszego wypisu z mapy
niezakończono zmian w tym zakresie. Zmiany
mogą być dokonane w oparciu o przedłożony plan
aktowy, który musi być zatwierdzony przez
Urząd Gminy Stary Mysłkówek.
Data: 07.12.2017 r.
(Dz.U. z 2016 r. poz. 1827)



Starosta Powiatu
 Wyszkowskiego
 Aleja Róż 2
 07-200 Wyszków

Województwo : mazowieckie
 Powiat : wyszkowski
 Jednostka ewidencyjna : 143504_2 SOMIANKA
 Obręb : 0022 STARY MYSTKÓWIEC

Nr kancelaryjny : GG.8621.121.2017.HP

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia 07.12.2017

Pozycja kartoteki budynków: **KB.182**

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
258/4:1	258/4	STARY MYSTKÓWIEC 23	1. Budynki mieszkalne 2. 3.	2/1	1. 1970 2.	

Id budynku: 143504_2 0022 258/4 1_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud.:
 Rej. zabyców:
 Status budynku:
 Klasa wg PKOB:
 Pow zabud [m2]: 207,00
 Pow użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali:
 Pow. użyt. z obmiarów: 0,00
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali:
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0
 Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:
 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10

Nr jednostek rejestru gruntów: G.182
 Nr jednostki rejestru budynków:
 St. pewn. ust. daty bud.:
 St. pewn. ust. daty przebud.:
 Zakres przebudowy:
 Data rozbiórki:
 Przyczyna rozbiórki:
 Powierzchnia lokal. niewyodrębn.:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0,00
 Data oddania do użytku:
 Łączna liczba izb w budynku:

informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1.Bud. 2.Przeb.	Nr KW lub inny dok.
258/4:2	258/4	STARY MYSTKÓWIEC 23	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1968 2.	

Id budynku: 143504_2 0022.258/4.2_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: MUR Stan użyt. bud:
 Rej. zabytków:
 Status budynku:
 Klasa wg. PKOB:
 Pow. zabud. [m2]: 110.00
 Pow. użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali:
 Pow. użyt. z obmiarów: 0.00
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0
 Liczba mieszkań o określonej liczbie izb:
 1 izba 2 izby 3 izby 4 izby 5 izb 6 izb 7 izb 8 izb 9 izb 10 izb więcej niż 10
 Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.182
 Nr jednostki rejestru budynków:
 St. pewn. ust. daty bud:
 St. pewn. ust. daty przebud:
 Zakres przebudowy:
 Data rozbioru:
 Przyczyna rozbioru:
 Powierzchnia lokali wyodrębn.:
 Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0.00
 Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Data oddania do użytku:
 Łączna liczba izb w budynku

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
258/4,3	258/4	STARY MYSTKÓWIEC 23	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1970 2.	

Id budynku: 143504_2 0022.258/4.3_BUD
 Wartość: ()
 Materiał: DREWNO Stan użyt. bud:
 Rej. zabytków:
 Status budynku:
 Klasa wg. PKOB:
 Pow. zabud. [m2]: 109.00
 Pow. użyt. lokali [m2]:
 Powierzchnia pom. przyn. lokali:
 Pow. użyt. z obmiarów: 0.00
 Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0
 Liczba wyodrębnionych lokali: 0
 Liczba mieszkań o określonej liczbie izb:
 1 izba 2 izby 3 izby 4 izby 5 izb 6 izb 7 izb 8 izb 9 izb 10 izb więcej niż 10
 Informacje dodatkowe:

Nr jednostek rejestru gruntów: G.182
 Nr jednostki rejestru budynków:
 St. pewn. ust. daty bud:
 St. pewn. ust. daty przebud:
 Zakres przebudowy:
 Data rozbioru:
 Przyczyna rozbioru:
 Powierzchnia lokali wyodrębn.:
 Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0.00
 Powierzchnia lokali niewyodrębn.:
 Data oddania do użytku:
 Łączna liczba izb w budynku

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
258/4,4	258/4	STARY MYSTKÓWIEC 23	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1988 2.	

Id budynku: 143504_2.0022.258/4_4_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.182									
Wartość ()		Nr jednostki rejestru budynków:									
Materiał: MUR	Stan użyt. bud:	St. pow. ust. dany bud:									
Rej. zabytków:		St. pow. ust. dany przebud.									
Status budynku:		Zakres przebudowy:									
Klasa wg. PKOB:											
Pow. zabud. [m2]: 28.00		Data rozbiórki:									
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:									
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.	Powierzchnia lokali niewyodrębn.									
Pow. użyt. z obwarów: 0.00	Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0.00										
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0	Data oddania do użyt.										
Liczba wyodrębnionych lokali: 0											
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:		Łączna liczba izb w budynku:									
1 izba	2 izby	3 izby	4 izby	5 izb	6 izb	7 izb	8 izb	9 izb	10 izb	więcej niż 10	
Informacje dodatkowe:											

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 07.12.2017

Sporządził: Hanna Papińska

Nie podlega opłacie skarbowej

na podstawie art. 173 część 1

Załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.

o opłacie skarbowej

(Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 t.j.)

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wypisu w księdze wieczystej

07.12.2017

imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

1. Wyciąg z mapy
2. Plan zagospodarowania przestrzennego
3. Wykaz nieruchomości gruntowych
4. Podział nieruchomości na działki
5. Plan zagospodarowania przestrzennego
6. Plan miejscowy "Kawapalczyna"
(Dz. U. z 2016 r. poz. 1827)



Województwo : mazowieckie
Powiat : wyszkowski
Jednostka ewidencyjna : 143504_2 SOMIANKA
Obręb : 0022 STARY MYSTKÓWIEC

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 30-08-2018

Jednostka rejestrowa : G.182

Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
258/4	1		Klasoużytek	Pow.	0,2168
Id działki : 143504_2.0022.258/4			Br-RVI	0,2168	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	1. Rodzaj wg KŚT 2. Główna funkcja bud. 3. Inne funkcje bud.	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.
258/4;1	STARY MYSTKÓWIEC 23	1. Budynki mieszkalne	2 / 1	207	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1970	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	
258/4;2	STARY MYSTKÓWIEC 23	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	110	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1968	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	
258/4;3	STARY MYSTKÓWIEC 23	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	109	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1970	Rej. zab.:	Materiał ścian: Drewno	
258/4;4	STARY MYSTKÓWIEC 23	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	28	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1988	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1028916615

Umowa Generalna PZU nr: 379606

1	Okres ubezpieczenia: od 13.03.2018 r. do 12.03.2019 r.	
2	Ubezpieczający: PAWEŁ SKRZECZ OBSŁUGA RYNKU NIERUCHOMOŚCI Adres korespondencyjny: BORZYMOWSKA 33 m. 27, 03-565 WARSZAWA E-mail: pawel.skrzec@icloud.com	REGON: 140341103 Telefon: +46608019664
3	Ubezpieczony: PAWEŁ SKRZECZ OBSŁUGA RYNKU NIERUCHOMOŚCI E-mail: pawel.skrzec@icloud.com	Telefon: +46608019664
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 50 000 EUR 50 000 EUR

5	Składka łączna: 206,15 PLN Kwota w PLN Jednorazowo 206,15 Termin płatności 22.03.2018	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 82 1020 1026 2881 0110 1955 8711 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028916615
----------	--	----------	---

7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych,	Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
----------	---	--

8	Postanowienia dodatkowe	
----------	--------------------------------	--

9	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 2. <input type="checkbox"/> * Zgodziłem się na udostępnienie w celach marketingowych moich danych osobowych spółkom: PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, których siedziba znajduje się przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, PZU Centrum Operacji SA z siedzibą przy ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa, Link4 TU SA z siedzibą przy ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa oraz innym podmiotom powiązanym kapitałowo z PZU SA. Mam prawo dostępu do treści i poprawiania moich danych osobowych. 3. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości sms lub e-mail, informacji dotyczących zawartych oraz wnioskowanych umów ubezpieczenia przez PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. Zobowiązuje się do aktualizowania danych wykrzyknikowych do otrzymywania informacji za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 4. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przesyłanie mi za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej informacji handlowych przez: PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, których siedziba znajduje się przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, PZU Centrum Operacji SA z siedzibą przy ul. Postępu 18 a, 02-676 Warszawa oraz inne podmioty powiązane kapitałowo z PZU SA. 5. <input type="checkbox"/> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach marketingowych przez PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, w przypadku gdy umowa ubezpieczenia nie zostanie rozwiązana. 6. Administratorem danych osobowych podanych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy ubezpieczenia jest PZU SA z siedzibą przy al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa. Osoba, której dane dotyczą ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych i ich poprawienia. Celem przetwarzania tych danych jest zawarcie i wykonywanie umowy ubezpieczenia. Podanie powyższych danych jest obowiązkowe. * <input type="checkbox"/> w polu oznacza zgodę	
----------	---	--

10	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia. 1. Ubezpieczonemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu osobą fizyczną, przysługuje prawo złożenia reklamacji w rozumieniu ustawy o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, tj. prawo skierowania wystąpienia do PZU SA, w którym zgłasza on zastrzeżenie dotyczące usług świadczonych przez PZU SA. 2. Reklamacja składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 3. Reklamacja może być złożona w formie: 1) pisemnie – osobiste albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe; 2) ustnie – telefonicznie albo osobiście do protokołu podczas wizyty osoby, o której mowa w ust. 1, w jednostce, o której mowa w ust. 2; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 4. PZU SA rozpatruje reklamację i udziela na nią odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5. 5. W szczególności skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która zgłosiła reklamację, informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji. 6. Odpowiedź PZU SA na reklamację zostanie dostarczona osobie, która ją zgłosiła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji w rozumieniu ustawy o usługach płatniczych lub pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek tej osoby. 7. Klientowi, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niezadowolenia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wola tej osoby	osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 8. Skargę lub zażalenie, niezależnie od formy, o której mowa w ust. 1, składa się na piśmie za pośrednictwem dowolnej jednostki organizacyjnej PZU SA. 9. Skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostkę organizacyjną określoną w przepisach wewnętrznych PZU SA obowiązujących na dzień składania skargi lub zażalenia. Informacja w tym zakresie jest dostępna w jednostkach organizacyjnych PZU SA. 10. PZU SA udziela odpowiedzi na skargę lub zażalenie na piśmie, w terminie 30 dni od dnia otrzymania skargi lub zażalenia. 11. Ubezpieczonemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Mejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumentów. 12. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą 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 dostarczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonemu 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 dostarczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na zgłoszenie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
-----------	---	--

DSP/P/1028916615/8229/pc:10000143195243/BE20

ID UG: 379606

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, 1/2
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)

ID:dsp_policy_oc_zawodowqv51_001/2018-03-08 10:33:38/prod/004-63833730.3/FILE

Operat szacunkowy
Stary Mystkówiec, dz. ew. nr 258/4, obręb 0022, pow. wyszkowski, woj. mazowieckie

Potwierdzam dane kontaktowe
PAWEŁ SKRZECZ
E-mail: pawel.skrzecz@icloud.com
Telefon: +48 608019664

Data zawarcia umowy: 08.03.2018 r.

PAWEŁ SKRZECZ OBSŁUGA RYNKU NIERUCHOMOŚCI
Ubezpieczający

Paweł Skrzecz
Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Kontrakt LUDOSŁAWI
Autosnauki
PZU S.A. Ubezpieczony
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)

DSP/P/1028916615/8229/pc:100000143195243/BE20

801 102 102 pzu.pl

2/2