

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
Romuald Januszewski
ul. Łężyca -Dolna 51 B, 66-016 Zielona Góra, tel. +48607671464

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej praw do nieruchomości
zabudowanej budynkiem niemieszkalnym o planowanej funkcji
handlowo-usługowo-hotelowej, będącym w budowie.

Nr sprawy	Km 109/17
Adres nieruchomości	Plac Pocztowy 13-14, Zielona Góra, działka nr 16/2 o pow. 0,0600 ha Księga wieczysta ZG1E/00046475/0
Wartość praw do nieruchomości	5 073 600 zł Słownie: pięć milionów siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset zł.

Opracował: *Romuald Januszewski*

Styczeń 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość zabudowana budynkiem niemieszkalnym o planowanej funkcji handlowo-usługowo-hotelowej w budowie, położona w Zielonej Górze przy Placu Pocztowym 13-14. Księga wieczysta ZG1E/00046475/0.
Opis nieruchomości:	Działka nr 16/2 o pow. 0,06 ha, zabudowana budynkiem niemieszkalnym o planowanej funkcji handlowo-usługowo-hotelowej w trakcie budowy. Lokalizacja w centrum ach miasta. Przy działce znajdują się sieci wodna, kanalizacyjna, gazowa i energetyczna. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Budynek 4-5-kondygnacyjny, podpiwniczony, adoptowany z budynku po byłej drukarni i rozbudowany. Ściany murowane, stropy żelbetowe, stropodach płaski, kryty papą, stolarka okienna aluminiowa. Budynek w różnym stopniu wykończenia, dwie kondygnacje w stanie do wykończenia, pozostałe kondygnacje w stanie surowym zamkniętym. Stan techniczny przeciętny/dobry, budynek do wykończenia. Rok budowy od 2009r. Powierzchnia netto budynku: 2439,2 m2
Cel wyceny:	Określenie wartości praw do nieruchomości zabudowanej dla ustalenia ceny otwarcia na licytacji komorniczej
Zakres wyceny:	Określenie wartości praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Prawo własności budynku i prawo użytkowania wieczystego gruntu.
Metoda wyceny:	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania WRU . Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej.
Oszacowana wartość rynkowa praw do nieruchomości:	5 073 600 zł
Data określenia wartości rynkowej:	12.01.2018 r.
Data sporządzenia operatu:	12.01.2018 r.
Opracowanie:	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY	3
1.1. Przedmiot wyceny	3
1.2. Cel wyceny	3
1.3. Zakres wyceny	3
2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
2.1. Podstawa formalna	3
2.2. Podstawy materialno - prawne	3
2.3. Podstawy metodyczne wyceny i literatura	4
2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych	4
3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY	4
4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
4.1. Stan nieruchomości	4
4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym.....	5
4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	5
4.3.1. Lokalizacja i opis nieruchomości gruntowej.....	5
4.3.2. Opis budynku	6
5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	8
6. SZACOWANIE WARTOŚCI PRAW DO NIERUCHOMOŚCI	10
6.1. Zasada szacowania wartości rynkowej praw do nieruchomości po zakończeniu inwestycji.....	10
6.2. Założenia do wyceny nieruchomości.	11
6.3. Algorytm postępowania przy szacowaniu nieruchomości.	11
6.4. Oszacowanie stopy kapitalizacji.	12
6.5. Metodyka określania wartości gruntu.	14
7. OKRESLANIE WARTOŚCI PRAW DO NIERUCHOMOŚCI	15
7.1 Określenie nieruchomości po zakończeniu budowy	15
7.2. Określenie wartości gruntu.....	17
7.2.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena	18
7.2.2. Ustalenie wartości działki	19
7.3 Określenie wartości nieruchomości w stanie obecnym.....	21
8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	21
9. KLAUZULE I OGRANICZENIA	21
10. ZAŁĄCZNIKI.....	22

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość zabudowana budynkiem niemieszkalnym o planowanej funkcji handlowo-usługowo-hotelowej w trakcie budowy, położona w Zielonej Górze przy Placu Pocztowym 13-14, na działce nr 16/2. Księga wieczysta nieruchomości ZG1E/00046475/0.

1.2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości zabudowanej dla ustalenia ceny otwarcia na licytacji komorniczej.

1.3. Zakres wyceny

Określenie wartości praw do nieruchomości zabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) w stanie na dzień oględzin, czyli prawa własności budynku i prawo użytkowania wieczystego gruntu.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1. Podstawa formalna

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Tomasza Karpińskiego z dnia 18.05.2017 do wy Km 109/17.

2.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2015 poz. 1774 z późniejszymi zmianami), Dział IV - Wycena nieruchomości. Rozdział 1 - Określanie wartości nieruchomości. Art. 151 ust. 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, art. 152 - 154 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, opisujące zasady stosowania podejścia porównawczego, dochodowego i kosztowego oraz określające zasady wyboru przez rzeczoznawcę właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości, art. 155 - 156 wskazujące na dane wykorzystywane w procesie szacowania oraz podające obowiązującą formę tych danych oraz formę sporządzania opinii o wartości nieruchomości,

- Ustawa z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U.nr 80 poz.717),

- Ustawa z dnia 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U z 2014r., poz. 101 z późn. zmianami),

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05.08.2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U z 2016 r., poz. 1263),

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),

Rozdział 2 - Określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść i technik wyceny. § 3 - 24 opisujące podejścia porównawcze, dochodowe, kosztowe i mieszane oraz zasady i warunki stosowania tych podejść. Rozdział 4 - Sposób sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego. § 55 - 58 opisujące zasady postępowania w procesie szacowania oraz formę i zawartość operatu szacunkowego.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Uchwała nr 26/07 i 27/07 z dnia 12-13 grudnia 2007 r. oraz Uchwała nr 26/08 i 27/08 z dnia 8-09 grudnia 2008 r. Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, KSWP 1 - Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa.

Tymczasowa nota interpretacyjna III.3 - Ustalanie stanu prawnego przedmiotu wyceny: obowiązki rzeczoznawcy majątkowego.

Tymczasowa nota interpretacyjna III.4 - Zasady ustalania zużycia.

NI 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
KSWP 3 - Operat szacunkowy.

2.3. Podstawy metodyczne wyceny i literatura

- „Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych”,
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”,

2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych

„Projekt zamienny przebudowy i rozbudowy budynku byłej drukarni na budynek handlowo-usługowo-hotelowy z kawiarnią na dachu i pubem w piwnicy” wykonany przez Lubuskie Biuro Projektów w Zielonej Górze, ul. Konstruktorów 36/2,

- Uchwała nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra,
- księga wieczysta nr ZG1E/00046475/0,
- oględziny nieruchomości przeprowadzone przy udziale Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego,
- baza danych cen transakcyjnych oraz stawek najmu w posiadaniu autora operatu.

3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny | 12.01.2018 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 12.01.2018 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 21.08.2017 r. |
| - Data oględzin nieruchomości | 21.08.2017 r. |

4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

Zgodnie z przepisami art. 4 ust. 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości rozumie się stan prawny, stan zagospodarowania, stan techniczno- użytkowy, stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

4.1. Stan nieruchomości

a) Stan prawny nieruchomości wg księgi wieczystej ZG1E/00046475/0 prowadzonej przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Typ księgi:

Grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość,

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne:

Położenie: Zielona Góra, ul. Plac Pocztowy 13, Plac Pocztowy 14,
Numer działki: 16/2, obręb 31,
Sposób korzystania: Bi – inne tereny zabudowane,
Obszar: 0,0600 ha,

Budymek:

Położenie: Zielona Góra, ul. Plac Pocztowy 13, Plac Pocztowy 14,
Przeznaczenie budynku: Bud. o kubaturze łącznej 2517 m³, przeznaczony na cele usługowo- handlowe,

Odrębność: Tak.,

Dział I-SP (Spis praw związanych z własnością):

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 05.12.2089 r. oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość,

Dział II- (Własność):

Właściciel: Skarb Państwa w udziale 1/1,

Użytkownik wieczysty: „PLAZA DEVELOPMENT” Sp. z o.o., z siedzibą w Zielonej Górze,

Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia), Dział IV- (Hipoteka) :

Ze względu na cel wyceny, działów III i IV nie badano.

b) Stan wg ewidencji gruntów prowadzonej przez Biuro Ewidencji i Katastru Urzędu Miejskiego w Zielonej Górze:

- Województwo - lubuskie
- Powiat - m. Zielona Góra
- Gmina - m. Zielona Góra
- Miejscowość - Zielona Góra
- Obręb - 31
- Właściciel: - Skarb Państwa
- Władający: - „PLAZA DEVELOPMENT” Sp. z o.o., z/s w Zielonej Górze, użytkowanie wieczyste do dnia 05-12-2089 r.,
- Nr działki - 16/2
- Położenie działki - ul. Plac Pocztowy 13-14
- Powierzchnia działki- 0,0600 ha
- Rodzaj użytku - Bi – inne tereny zabudowane,
- Nr kw - ZG1E/00046475/0.

4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego cytowanym w pktcie 2.4, szacowana nieruchomość znajduje się na terenie opisanym jako **6.UU - teren zabudowy usługowej, handlu i usług.**

4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny**4.3.1. Lokalizacja i opis nieruchomości gruntowej**

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w Zielonej Górze przy Placu Pocztowym 13-14, w centrum miasta. Od strony południowej przylega do Placu Pocztowego, od północy do pasażu pieszego a z pozostałych stron graniczy z działkami zabudowanymi budynkami niemieszkalnymi w zabudowie pierzejowej. Nieruchomość stanowi działkę gruntową oznaczoną nr ewid. 16/2 o powierzchni 0,0600 ha, ma kształt prostokątny i przylega do drogi publicznej. Zabudowana jest w całości budynkiem cztero- i pięciokondygnacyjnym o planowanym przeznaczeniu handlowo-usługowo-hotelowym, adaptowanym z budynku po byłej drukarni i będącym w trakcie budowy. Realizacja budowy odbywa się na postawie „Projektu zamiennego przebudowy i rozbudowy budynku byłej drukarni na budynek handlowo-usługowo-hotelowy z kawiarnią na dachu i pubem w piwnicy” wykonanej przez Lubuskie Biuro Projektów w Zielonej Górze, ul. Konstruktorów 36/2. Wejścia do budynku znajdują się od strony południowej i północnej.

W oparciu o wizję lokalną, wywiad w terenie oraz opracowania kartograficzne ustalono, że w

zasięgu działki znajduje się uzbrojenie w postaci sieci wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej i cieplnej.

4.3.2. Opis budynku

Przeznaczenie budynku: budynek po byłej drukarni, przebudowany i rozbudowany do planowanej funkcji handlowo-usługowo-hotelowej z kawiarnią i tarasem widokowym na najwyższej kondygnacji oraz pubem na poziomie piwnic.

Zgodnie z dokumentacją projektową program użytkowy przedstawia się następująco:

-piwnice:

- pub z zapleczem socjalnym i lożami dla klientów,
- pomieszczenia gospodarcze i techniczne,
- WC pracowników i klientów,
- dwie klatki schodowe,

- parter:

- powierzchnie handlowe,
- powierzchnie usługowe,
- sanitariaty,
- dwie klatki schodowe,

- I piętro:

- powierzchnie usługowe,
- powierzchnie handlowe, boksy dla handlowców,
- klatki schodowe, parter i I piętro połączone są dodatkowo schodami ruchomymi,

- II i III piętro:

- pokoje hotelowe,
- klatki schodowe,

- IV piętro (poddasze):

- kawiarnia,
- pomieszczenia gospodarcze, socjalne, sanitariaty,
- klatki schodowe,
- taras widokowy.

Wszystkie kondygnacje połączone są dwiema windami i dwiema klatkami schodowymi. Przewidziano w dokumentacji projektowej połączenie wycenianego budynku z budynkiem tzw. „Złotym Domem” przy Starym Rynku 28 na poziomie I piętra.

Zestawienie powierzchni zgodnie z projektem budowlanym:

Kondygnacja	Pow. netto, m2	Pow. komunikacji ogólnej, m2	Pow. obsługi, pom. techniczne, m2	Pow. użytkowa, m2
- piwnice	318,2	12,9	13,7	291,6
- parter	448,3	71,3	6,8	370,2
- I piętro	464,7	160,4	-	304,3
- II piętro	457,5	104,8	3,7	349,0
- III piętro	456,2	86,3	4,3	365,6
- IV piętro (poddasze)	294,3	19,1	taras 130,4	144,8
Razem powierzchnie	2439,2	454,8	158,9	1825,5
Kubatura	11091 m3			

Wysokość	19,04 m			
Długość	34,70 m			

Konstrukcja budynku:

- fundamenty istniejące, wzmocniane palami żelbetowymi,
- ściany piwnic murowane z cegły pełnej oraz fragmentarycznie z kamienia,
- ściany parteru i I piętra z cegły pełnej, ocieplone,
- ściany II , III i IV piętra murowane z cegły, gazobetonu oraz pustaków ceramicznych, ocieplone,
- stropy między kondygnacjami na belkach stalowych z wypełnieniem płytami WPS oraz strop Teriva,
- stolarka okienna w ramach aluminiowych i PVC,
- stolarka drzwiowa zewnętrzne aluminiowa,
- schody wewnętrzne na dwóch klatkach schodowych dwubiegowe, żelbetowe,
- dwa dźwigi osobowo-towarowe,
- dach – konstrukcja na belkach stalowych z wypełnieniem płytami WPS, z ociepleniem styropianem i pokryciem wylewką betonową oraz papą. Nad poddaszem dach płaski, konstrukcji drewnianej z pokryciem płytami OSB i papą. Strop podwieszony z płyt regips na ruszcie stalowym,
- wykładziny ścian: tynki cem.-wapienne,
- elewacja: tynki cienkowarstwowe na warstwie ocieplenia,
- instalacje wewnętrzne: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, wodna ppoż., grzewcza zasilana z miejskiej sieci ciepłej, klimatyzacyjna, wentylacja mechaniczna,
- przyłącza do sieci zewnętrznych: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, ciepłe.

Ustalenie zaawansowania robót

W czasie wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 21.08.2017r. przy udziale Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego ale bez udziału przedstawiciela właściciela nieruchomości roku stwierdzono następujący stan robót na podstawie którego wyliczono zaawansowanie budowy.

Zgodnie z zebranymi informacjami, stwierdzono, że w budynku nie prowadzi się prac budowlanych od kilku lat, budynek zabezpieczony jest przed dostępem osób obcych, na ostatniej kondygnacji brak jest części okien co powoduje swobodny dostęp dla ptaków.

Na podstawie oględzin budynku oraz analizy dokumentacji projektowej stwierdzono wykonany przybliżony zakres prac:

- piwnice: wzmocnienie fundamentów, wymiana stropu nad piwnicami, wykonanie instalacji wewnętrznych podtynkowych, posadzki betonowe, tynki cem.-wapienne, klatki schodowe na poziom parteru, schody bez wykończenia,
- parter: istniejące ściany zewnętrzne z elewacją, strop nad parterem, ściany wewnętrzne, instalacje podtynkowe, tynki wewnętrzne, posadzki cementowe, stolarka okienna aluminiowa, stolarka drzwiowa zewnętrzna, dwa dźwigi osobowo-towarowe, dwie klatki schodowe - schody bez wykończenia, schody ruchome na I piętro,
- I piętro: istniejące ściany zewnętrzne z elewacją, strop nad I piętrzem, posadzki cementowe, ściany wewnętrzne, instalacje podtynkowe, tynki wewnętrzne na ścianach, stolarka okienna aluminiowa, klatki schodowe, schody bez wykończenia, brak tynków na sufitach, brak ścian działowych z instalacjami,
- II piętro: ściany zewnętrzne z elewacją, ściany wewnętrzne konstrukcyjne, strop nad II piętrzem, stolarka okienna aluminiowa, podłóża pod posadzki, klatki schodowe, schody bez wykończenia. Brak tynków, ścian działowych, brak instalacji wewnętrznych. Kondygnacja w stanie surowym zamkniętym,
- III piętro: ściany zewnętrzne z elewacją, ściany wewnętrzne konstrukcyjne, strop i stropodach nad III piętrzem, stolarka okienna aluminiowa, podłóża pod posadzki, klatki schodowe, schody bez wykończenia, Brak ścian działowych, brak tynków, brak

- IV piętro: instalacji wewnętrznych. Kondygnacja w stanie surowym zamkniętym, ściany zewnętrzne z elewacją, ściany wewnętrzne konstrukcyjne, częściowo okna, fragment instalacji wentylacyjnej (kanały blaszane), podłoża pod posadzki, konstrukcja dachu z przykryciem. Brak częściowo okien, ścian wewnętrznych, tynków, posadzek, instalacji wewnętrznych.

Opis konstrukcji przyjęto z projektu budowlanego, stan zaawansowania robót należy uznać za przybliżony, określony w czasie oględzin.

Nie udało się ustalić czy dokonano częściowych odbiorów robót ani nie ustalono stanu zainstalowanych dźwigów osobowo -towarowych i schodów ruchomych. W czasie oględzin stwierdzono, że z powodu braku zabezpieczenia otworów okiennych na ostatniej kondygnacji i stropu nad III piętrzem. Stwierdzono miejscowe uszkodzenia pokrycia dachu nad III piętrzem oraz zaleganie wód opadowych na dachu. Z powodu braku części okien na ostatniej kondygnacji doszło do zagnieżdżenia się w budynku licznych ptaków. W piwnicach budynku widoczne miejscowe zawilgocenia ścian.

Zaawansowanie robót średnioważone zgodnie z poniższym zestawieniem wykonanym wg Scalonych normatywów do wyceny budynków i budowli obiekt (obiekty 17 i 32).

Lp.	Element robót	Zaawansowanie elementu [%]	Udział elem. w wartości budowy [%]	udział koszcie budowy [%]
1	Stan zerowy	100	8	8
2	Stan surowy otwarty	80	30	24
3	Stan surowy zamknięty	90	8	7,2
4	Stan wykończeniowy (wnętrze)	35	15	5,2
5	Stan wykończeniowy (na zewnątrz)	90	1	0,9
6	Montaż i rozruch urządzeń (windy, schody itp)	60	10	6
7	Instalacje wewnętrzne	30	15	4,5
8	Przyłącza i ukształtowanie terenu	95	4	3,8
9	Dokumentacja i nadzór (inwentaryzacja)	50	2	1
10	Koszty inne nieprzewidziane)	20	7	1,4
Razem			100,00	62,0

5. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami charakterze handlowym, usługowym z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej,
- stawki najmu powierzchni handlowych, usługowych, hotelowych,
- obszar rynku – Zielona Góra oraz podobne miasta,
- okres badania cen 2014-2017 r.

Na podstawie badania rynku nieruchomości stwierdzono, że w Zielonej Górze w badanym okresie zaistniała jedna transakcja kupna-sprzedaży budynku o charakterze handlowo-usługowym, w stanie do wykończenia. Osiągnięto cenę równą 1489 zł/m² powierzchni netto budynku. W związku z brakiem innych transakcji, niemożliwe okazało się określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym.

W związku z tym, mając na uwadze komercyjny charakter szacowanej nieruchomości, przyjęto do wyceny podejście dochodowe a więc należało analizować stawki czynszów najmu oraz stawki za miejsca noclegowe. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono, że liczba zawieranych transakcji najmu powierzchni handlowych i usługowych pozwala na ustalenie wartości nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną techniką kapitalizacji prostej.

W oparciu o informacje uzyskane z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz ogłoszenia o wynajmie powierzchni handlowych i usługowych, ustalono, że czas niezbędny do zawarcia transakcji był zróżnicowany i zależał od powierzchni użytkowej i ich atrakcyjności rynkowej.

Analizą objęto transakcje zaistniałe w latach 2014-2017 w mieście Zielona Góra. Dostępne dla rzeczoznawcy dokonane transakcje dotyczyły własnościowego prawa do nieruchomości na równi z prawem użytkowania wieczystego.

Ustalono, że wysokość czynszu za wynajem nieruchomości podobnych w badanym okresie wyniosła od **35 - 80 zł / 1 m² lokalu** w zależności od prowadzonej działalności. Jednocześnie analizowano stawki za miejsca noclegowe w Zielonej Górze i dla obiektów o charakterze motelowym, pensjonatowym zaobserwowano ceny na poziomie **80-100 zł/noc** za pokoje jednoosobowe oraz ceny **120 -150 zł/noc** za pokoje dwuosobowe.

Zróżnicowanie cen wynika przede wszystkim z położenia nieruchomości, stopnia ich uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, dostępu komunikacyjnego, a także zróżnicowanego standardu wykończenia budynków.

Zasadniczy jednak wpływ na wysokość cen ma lokalizacja tych lokali. Każda nieruchomość w procesie obrotu rynkowego postrzegana jest przez zainteresowane strony poprzez jej wyróżniające się cechy – atrybuty. Z analizy badanego rynku wynika, że kilka takich atrybutów, które uzyskują istotniejsze znaczenie, wywierają wpływ na cenę nieruchomości i zainteresowanie przez wynajmujących.

Najbardziej preferowaną cechą jest **lokalizacja** nieruchomości oraz sąsiedztwo i otoczenie.

W rankingu ważności cecha ta uzyskuje największe znaczenie, plasuje w granicach **30÷40%**.

Kolejny atrybut to **układ funkcjonalny i standard lokalu**. Szacunkowo można określić, że rynek uwzględnił ją w granicach **20 – 30%**.

Trzecia cecha to **atrakcyjność rynkowa** – cecha ta jest uwzględniona w **20 - 30%** .

Czwarta cecha dotyczy **dojazdu komunikacyjnego, posiadania parkingów**. Cecha ta uwzględniona była od **10 – 25%**.

Obserwując rynek nieruchomości komercyjnych w Zielonej Górze można zauważyć, że w obecnej chwili miasto posiada wiele obiektów handlowych, mało- i wielkopowierzchniowych. Niewątpliwie największą popularnością cieszy się centrum handlowe FOCUS MALL, ale również galerie handlowe Grafit oraz galerie przy hipermarketach Tesco i Auchan. Mniejszy zainteresowaniem cieszą się lokalne i osiedlowe obiekty handlowe, w tym również położone w centrum miasta. W związku z tym można oczekiwać, że nowy obiekt mógłby zainteresować potencjalnych najemców korzystną lokalizacją, dobrym dojazdem z miejscami parkingowymi, stawkami konkurencyjnymi dla istniejących obiektów, a więc stawkami z dolnego i średniego przedziału osiąganych stawek czynszowych.

W analizie rynku posiłkowano się informacjami z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz informacjami w zasobie rzeczoznawcy majątkowego.

Podsumowując:

- stawki czynszów utrzymują się na podobnym poziomie w okresie ostatnich 2 lat,
- poziom przedstawionych stawek czynszowych jest adekwatny do poziomu stawek czynszu obiektów aktualnie dostępnych na rynku.

Stawki czynszowe na rynku lokalnym w okresie 2015 – 2017 r.

Lp.	Położenie	Opis nieruchomości	Powierzchnia użytkowa, m ²	Stawka czynszu netto, zł/m ²
1	Zielona Góra	Powierzchnie handlowe	600	35-80 zł/m ²
2	Zielona Góra	Powierzchnia biurowa	130 110	26,0 zł/m ² 22,6 zł/m ²
3	Zielona Góra	Miejsca noclegowe	Pokój 1-osob. Pokój 2-osob.	80-100 zł/doba 120 – 150 zł/doba

6. SZACOWANIE WARTOŚCI PRAW DO NIERUCHOMOŚCI.

6.1. Zasada szacowania wartości rynkowej praw do nieruchomości po zakończeniu inwestycji

Zgodnie z Rozporządzeniem cytowanym w pktcie 1.4.2 przy wycenie nieruchomości wartość gruntów, budynków i lokali należy ustalać wg zasad rynkowych.

Wartością rynkową jest przewidywana cena możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków :

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa do 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;

Ze względu na komercyjny charakter nieruchomości, wartość praw do nieruchomości ustalono podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, przy użyciu techniki kapitalizacji prostej. Podejście dochodowe stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub mogących przynosić dochód pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego i współczynnika kapitalizacji. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres w jakim nastąpi zwrot środków wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości. Wartość praw do nieruchomości oszacowana została według stanu na dzień wizji lokalnej i wg cen na dzień opracowania operatu. Cel wyceny zdeterminował wybór rodzaju wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Oznacza to, że przyjęto założenie, że nieruchomość będzie wykorzystywana na cele komercyjne.

Przy szacowaniu praw do nieruchomości nie uwzględniono warunków sprzedaży w zakresie bonifikat od ceny, zwolnień od opłat i innych ulg.

6.2. Założenia do wyceny nieruchomości.

Założenia ogólne

- Określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego poprzedza się analizą transakcji oraz czynszów najmu lokali i pomieszczeń,
- Określony w oparciu o przesłanki standardu III.6 wiarygodny rynek nieruchomości, stanowi podstawę do analizy cech rynkowych danych nieruchomości (atrybutów rynkowych), które w sposób zasadniczy wpływają na ich wartość (III.6. p.4.8).
- Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie, że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały (założenie stabilności dochodu w dłuższym okresie czasu). Procedurę postępowania określa Standard III.6 (pkt. 4.7, 4.8).
- W niniejszym operacie założono, że istnieje fizyczna możliwość określonego w dokumentacji technicznej wykorzystania i jest ono uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne.

Założenia szczegółowe.

- założone w budynku funkcje nie spowodują pogorszenia warunków ochrony środowiska,
- nieruchomość przeznaczona jest na cele komercyjne,
- funkcja nieruchomości jest zgodna z wytycznymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ,
- realizacja założonej funkcji jest możliwa.

6.3. Algorytm postępowania przy szacowaniu nieruchomości.

Szacowanie wartości rynkowej praw do nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z możliwości generowania dochodów, wypracowanych na bazie majątku posiadanego przez podmiot gospodarczy. Podejście dochodowe do szacowania nieruchomości opiera się na założeniu, że potencjalny nabywca płaci za wykupienie praw do pobierania przyszłych zysków. Jako wartość dochodową nieruchomości przyjęto wartość wynikającą z kapitalizacji dochodu z dzierżawy lub najmu nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku Zielonej Góry i danych dotyczących czynszów dzierżawnych określonych dla nieruchomości o funkcji handlowej, usługowej i magazynowej, założono wysokość czynszów dla poszczególnych części nieruchomości.

Stopę kapitalizacji czynszu dzierżawnego oszacowano na podstawie oceny istniejącego rynku kapitałowego zgodnie z filozofią dostrzegania w stopach dyskonta ceny kapitału wynikającej z sytuacji rynkowej.

Tak rozumiana stopa dyskonta składa się z trzech elementów:

- wielkości bazowej tj. kosztu kapitału (**rf**) zaangażowanego w aktywach wolnych od ryzyka (posłużono tu się stopą realną, czyli wyczyszczoną ze zniekształceń inflacji).

Określono ją na podstawie stosunku średniego oprocentowania długoterminowych lokat bankowych do przewidywanej stopy inflacji zakładanej w ustawie budżetowej,

- premii ryzyka inwestowania tzw. rynkowego (**rr**) (dotyczącej całego systemu rynkowego, zwanej również ryzykiem systematycznym) charakterystycznej dla całej gospodarki, wyrażającej stopień niepewności inwestycji w nieruchomości w stosunku do lokat bezpiecznych,

- premii ryzyka indywidualnego tzw. operacyjnego (**ro**) (charakterystycznej dla poszczególnych rodzajów i branż podmiotów gospodarczych) uwzględniającej warunki ich funkcjonowania, mobilność kapitału, zaufanie rynkowe, udział w rynku i stosunki konkurencyjne.

Wartość rynkową praw do nieruchomości ustalono przy założeniu, że nabywca obiektu zapłaci za niego cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu jaki uzyska z obiektu. Wartość nieruchomości ustalono poprzez kapitalizację jednorocznego dochodu z dzierżawy budynku. Dochód został określony w oparciu o czynsz dzierżawny jaki uzyskuje się przy dzierżawie obiektów tego typu, przy podobnej lokalizacji i standardzie wykończenia i wyposażenia.

$$Wr = Dn / r$$

gdzie: Wr – wartość praw do nieruchomości,
 Dn - dochód z nieruchomości,
 r - stopa kapitalizacji.

Procedura szacowania praw do nieruchomości przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej jest następująca:

- określenie potencjalnego rocznego dochodu brutto, możliwego do uzyskania z nieruchomości z tytułu najmu lub dzierżawy pomieszczeń,
- określenie efektywnego dochodu brutto określonego przez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o kwoty z tytułu pustostanów lub zaległości czynszowych,
- określenie wydatków operacyjnych, ponoszonych w związku z funkcjonowaniem nieruchomości. Wydatki te obejmują podatek od nieruchomości, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, koszty ubezpieczenia obiektów, koszty ochrony oraz koszty konserwacji i remontów bieżących budynku,
- określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- ustalenie stopy kapitalizacji dla szacowanej nieruchomości,
- dokonanie obliczeń rachunkowych wg wyżej podanego wzoru.

6.4. Oszacowanie stopy kapitalizacji.

Stopa kapitalizacji jest odzwierciedleniem lokalnego poziomu rentowności rynku inwestycyjnego, wynikającego z zachowań inwestorów angażujących kapitał. Z tego wynika, że jest ona ściśle związana z ryzykiem inwestycyjnym w danej branży. W niniejszym operacie analizą objęte są nieruchomości generujące wpływy z najmu. Tak więc stopa kapitalizacji będzie pochodną wartości nieruchomości i wpływów generowanych przez te nieruchomości. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego wskazuje na możliwość znajdowania stopy kapitalizacji na dwa sposoby:

- z rynku nieruchomości,
- z rynku kapitałowego.

Z uwagi na brak wiarygodnych danych do obliczenia stopy kapitalizacji z rynku nieruchomości zdecydowano się na wykorzystanie danych z rynku kapitałowego.

Obliczenie stopy kapitalizacji z rynku kapitałowego jest niemożliwe. Można jedynie w pewnych okolicznościach, tj. gdy przewiduje się stały poziom dochodów przez dłuższy okres czasu, określić poziom jej wartości na podstawie stopy dyskonta.

Stopa dyskontowa jest stopą procentową stosowaną przy sprowadzaniu sum pieniężnych z różnych okresów do okresu bieżącego. Stopa dyskontowa odzwierciedla relację między rocznymi dochodami uzyskiwanymi z nieruchomości o podobnej charakterystyce, a kwotami jakie należy ponieść na zakup przy uwzględnieniu aktualnego stopnia ryzyka postrzeganego przez inwestorów przy inwestowaniu na rynku nieruchomości.

Przy określeniu poziomu stopy dyskontowej wykorzystano metodę sumowania na podstawie

poniższego wzoru:

$$r = r_b + r_m + r_{kn}$$

gdzie:

r_b – realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania papierów wartościowych nieobciążonych ryzykiem,

r_m – premia z tytułu ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości [2%-5%];

r_{kn} – korekta z tytułu porównania cech inwestycyjnych wycenianej nieruchomości w stosunku do najlepszej nieruchomości na danym rynku [do 8%]

Ryzyko bazowe

Poziom ryzyka bazowego ustala się w oparciu o poziom rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa). Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka (r_n) oraz o stopie inflacji (r_i).

Obliczenie ryzyka bazowego, tj. realnej stopy wolnej od ryzyka, na podstawie znanej stopy nominalnej oraz poziomu inflacji przebiega w oparciu o poniższą formułę:

$$r_b = [(1 + r_n) / (1 + r_i)] - 1$$

Rentowność netto obligacji na tle inflacji w latach 2014 - 2016

Nazwa wskaźnika	2014	2015	2016
Inflacja (% r/r)	0,0	-0,9	-0,6
Rentowność obligacji 5L (%)	2,10	1,67	1,27
Rentowność obligacji 10 L (%)	2,40	2,47	2,46

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: wskaźników makroekonomicznych

Rentowność netto obligacji na tle inflacji za okres 10.2016 r. –12.2016 r.

Nazwa wskaźnika	10 2016	11 2016	12 2016
Inflacja (CPI), (% r/r)	-0,2	0,0	0,8
Rentowność obligacji 5L, (%)	1,38	1,33	1,27
Rentowność obligacji 10L (%)	2,47	2,46	2,46

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: wskaźników makroekonomicznych

Dobór wskazanych w tabeli charakterystyk papierów wartościowych nie jest przypadkowy. Do rozważań na temat poziomu stopy wolnej od ryzyka wzięto pod uwagę długoterminowe instrumenty finansowe. We współczesnej literaturze ekonomicznej atrybut „długoterminowości” przypisany został inwestycjom kapitałowym o okresie planowania dłuższym niż 1 rok. Bazując na tym klasyfikowaniu papierów wartościowych, w procedurze obliczeniowej dotyczącej poziomu nominalnej stopy bazowej r_n uwzględniono obligacje 5 i 10-letnie. Nominalną stopę wolną od ryzyka wyznaczono uwzględniając rentowność obligacji 5 i 10-letnich z trzech miesięcy (średnia arytmetyczna).

$$r_n = (1,38 + 1,33 + 1,27 + 2,47 + 2,46 + 2,46) / 6 = 1,90 \%$$

Poziom realnej stopy wolnej od ryzyka wynosi zatem:

$$r_b = [(1 + 0,0190) / (1 - 0,0090)] - 1 = 0,0099$$

Realna stopa wolna od ryzyka – przyjęto: 1,0 %.

Określenie premii z tytułu ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości:

- za brak płynności – 0,5 ÷ 1 %
- za konieczność zarządzania – do 1 %
- za relatywną atrakcyjność lokaty kapitału z uwzględnieniem kondycji rynku nieruchomości – 1 ÷ 3 %

Premię z tytułu ryzyka inwestowania na rynku nieruchomości przyjęto : $r_m = 3 \%$

Korekta z tytułu porównania cech wycenianej nieruchomości w stosunku do najlepszej nieruchomości na danym rynku:

- dla nieruchomości dobrych: wyceniana nieruchomość porównywalna z najlepszą nieruchomością na danym rynku [0 %-2%]
- dla nieruchomości drugorzędnych: wyceniana nieruchomość nieznacznie odbiegająca od najlepszej nieruchomości na danym rynku [3% - 5%]
- dla nieruchomości trzeciorzędnych: wyceniana nieruchomość zdecydowanie odbiegająca od najlepszej nieruchomości na danym rynku [6% - 8%]

W niniejszym opracowaniu przyjęto korektę na poziomie 8,0%

$$r = r_e + r_m + r_{kn} = 1,0\% + 3,0\% + 8,0\% = 12,0\%$$

6.5. Metodyka określania wartości gruntu.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny i jednocześnie sposobu ustalania wartości rynkowej gruntu, dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej** dla określenia wartości prawa do nieruchomości gruntowej. Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997r. (Dz. U. Nr 46 z 2000r., poz. 543 z późn. zm.) art.151.1, stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Ww. Ustawa stanowi, że wartość rynkową praw do nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, zastosowano podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej, która polega na określaniu wartości rynkowej przedmiotu wyceny na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się takie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej prawa do nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym. Dla potrzeb oszacowania wartości zrealizowano następującą procedurę:

- 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.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej prawa do lokalu wg formuły

$$Wgr = C_{sr} * \sum u_i * P, (zł)$$

gdzie:

C_{sr} – cena jednostkowa średnia nieruchomości, zł/m²

$\sum u_i$ – suma wartości współczynników odzwierciedlających wpływ cech rynkowych na wartość prawa do lokalu

P_u – powierzchnia gruntu, m².

7. OKRESLANIE WARTOSCI PRAW DO NIERUCHOMOŚCI.

7.1 Określenie nieruchomości po zakończeniu budowy

Z obserwacji i przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono, że wartość stawek czynszu występująca na terenie miasta Zielonej Góry jest zróżnicowana. Jej wahania są znaczne i wynikają z kilku czynników:

- w istniejących obiektach wybudowanych na przestrzeni ostatnich 10 lat zostały zawarte umowy cywilno-prawne na czas nieokreślony, dzierżawcy na własny koszt przystosowywali lokale do profilu prowadzonej działalności w zamian za niższy czynsz dzierżawny do czasu zamortyzowania poniesionych nakładów, które stały się własnością właściciela lokalu. Stosowane stawki w przypadku działalności handlowej były wyższe, w usługach dla ludności niższe i wynosiły dla lokali handlowych od 35 do 70 zł, dla lokali usługowych od 20 do 50 zł w zależności od lokalizacji,

- stawki czynszu za wynajem lokali w wielko-powierzchniowych centrach handlowych charakteryzują się niewielkimi różnicami cenowymi za wynajem i wynoszą od 35 do 80 zł. plus 3 % od obrotu (dotyczy TESCO, FOKUS PARK, Carrefour).

- stawki czynszu za wynajem miejsc noclegowych charakteryzują się niewielkimi różnicami cenowymi za wynajem i wynoszą w Zielonej Górze w obiektach typu motelowego i pensjonatowego w centrum miasta w przedziale od 80 -100 zł /pokój 1- osobowy/dobę, pokoje 2-osobowe 120 – 150 zł/dobę.

Wykorzystanie miejsc noclegowych w woj. lubuskim, zgodnie z danymi z rocznika statystycznego przedstawiał się następująco:

Wyszczególnienie obiektów	Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w %			
	2012	2013	2014	2015
Obiekty hotelowe	27,1	26,6	26,2	27,2

Hotele	31,5	30,1	29,3	30,3
Motele	26,4	33,8	26,2	24,8
Pensjonaty	21,7	20,5	22,7	24,0
Pozostałe obiekty	17,7	12,6	25,0	19,4

Rzeczoznawca nie uzyskał bardziej szczegółowych informacji i większej ilości danych, szczególnie jeśli chodzi o stawki najmu powierzchni handlowych i gastronomicznych, gdyż podmioty gospodarcze nie są zobligowane przepisami prawa do udzielania informacji dotyczących wysokości stosowanych stawek najmu czy dzierżaw zawartych w trybie umów cywilno-prawnych traktując je jako tajemnicę handlową.

Przeprowadzona analiza dostępnego rynku w segmencie z najmu i dzierżaw pozwoliła uwiarygodnić założenia zastosowania stawek czynszu dzierżawnego dla szacowanej nieruchomości w następujących wysokościach w zależności od rodzaju lokali i kondygnacji na której znajduje się lokal:

Piwnice – lokal gastronomiczny	-	stawka czynszu 45 zł/m ² /m-c
Parter – lokale handlowe	-	stawka czynszu 60 zł/m ² /m-c
I piętro - lokale handlowe	-	stawka czynszu 50 zł/m ² /m-c
II piętro – pokoje hotelowe	-	12 pokoi 1-osob., 80 zł/doba, 12 pokoi 2-osob., 120 zł/doba
III piętro – pokoje hotelowe	-	12 pokoi 1-osob., 80 zł/doba, 12 pokoi 2-osob., 120 zł/doba
IV – lokal gastronomiczny	-	stawka czynszu 45 zł/m ² /m-c

Roczny przychód brutto może wynieść:

Lp.	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stawka czynszu netto [zł/m ²]	Współczynnik wykorzystania [%]	Potencjalny przychód miesięczny [zł]
1	Piwnica –lokal gastronomiczny	291,6	45	100	13 122
2	Parter - powierzchnia handlowa	370,2	60	80	17 770
3	I piętro – powierzchnia handlowa	304,3	55	80	13 389
4	II piętro – powierzchnia	12 pokoi 1-osob	80	25	7 200
5		12 pokoi 2-osob.	120	25	10 800
6	III piętro - powierzchnia hotelowa	12 pokoi 1-osob	80	25	7 200
7		12 pokoi 2-osob.	120	25	10 800
8	IV piętro – lokal gastronomiczny	144,8	45	100	6 516
9	Potencjalny przychód roczny z obiektu				1 041 562

Określenie wydatków operacyjnych związanych z funkcjonowaniem nieruchomości:

- wydatki operacyjne zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny nie zawierają kosztów amortyzacji,
- nie uwzględnia się kosztów finansowych (odsetek, obciążenia kredytowego) ani podatku dochodowego,
- aktualna teoria i praktyka wyceny zaleca oderwanie elementów wyceny nieruchomości od elementów wyceny przedsiębiorstw, więc przy wycenie powinno się ustalić dochodowość nieruchomości (jako przedmiotu), uwzględniając jej obciążenia w rozumieniu kosztów operacyjnych związanych bezpośrednio z utrzymaniem i zarządzaniem nieruchomością,

Składniki kosztów, które będą ponoszone przez właściciela:

- | | |
|---|---------------|
| • podatki od nieruchomości -grunt 600 m ² * 0,7 zł/m ² = | 420 zł/rok |
| • podatki od nieruchomości -budynek 915,7 m ² * 23,1 zł/m ² = | 21 153 zł/rok |
| 1523,5 m ² * 18,6 zł/m ² = | 28 337 zł/rok |
| • opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu 316000 * 3% = | 9 480 zł/rok |
| • koszty ochrony, przyjęto 12 * 400 zł/mc | 4 800 zł/rok |
| • ubezpieczenie nieruchomości | 4 000 zł/rok |
| • koszty konserwacji i remontów, przyjęto 0,5 zł/m ² *mc | 14 630 zł/rok |

Razem	82 820 zł/rok
-------	---------------

Roczny dochód netto

$$D_{rn} = 1\,041\,562 - 82\,820 = 958\,742 \text{ zł,}$$

Wartość praw do nieruchomości :

$$W_b = D_{rn} / r$$

$$W_b = 958742 : 0,12 = 8\,137\,592 \text{ zł , przyjęto } \mathbf{7\,989\,517 \text{ zł.}}$$

Ogółem wartość praw do nieruchomości po zakończeniu budowy równa jest:

$$\mathbf{W_r = 7\,989\,500 \text{ zł}}$$

Słownie: siedem milionów dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset zł.

7.2. Określenie wartości gruntu.

Określenia wartości działki nr 16/2 o pow. 600 m² dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej zgodnie z metodyką opisaną w pktcie 6.5.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej poprzedzono analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji. Badaniom poddano rynek nieruchomości niezabudowanych w Zielonej Górze, gruntów o przeznaczeniu komercyjnym.

Rynek gruntów niezabudowanych jest rozwinięty lecz nie ustabilizowany. Transakcji jest sporo, a uzyskiwane ceny jednostkowe zróżnicowane. Istnieje zróżnicowanie, zarówno popytu jak i cen transakcyjnych gruntów na terenie Zielonej Góry. Wyższe ceny osiągają grunty atrakcyjnie zlokalizowane, z dobrym dojazdem, korzystną ekspozycją, na terenach uzbrojonych w media. Zaobserwowane ceny gruntów o przeznaczeniu na działalność gospodarczą, pod zabudowę wielorodzinną, pod obiekty handlowe wielkopowierzchniowe kształtują się w przedziale około 250 zł/m² do 550 zł/m², chociaż zdarzają się pojedyncze transakcje z cenami jeszcze wyższymi, szczególnie w centrach miast. Takie zróżnicowanie cenowe wynika z cech nieruchomości takich jak powierzchnia gruntu, kształt, lokalizacja, dostęp do dróg dojazdowych, uzbrojenie w media. Dolny

przedział cen uzyskują grunty o powierzchniach większych, na terenach nieuzbrojonych, z gorszą ekspozycją. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości pod zabudowę obiektami handlowymi. Stan rynku nieruchomości jest ściśle powiązany ze zjawiskami makroekonomicznymi i siłą nabywczą pieniądza. W okresie ostatnich 2 lat nastąpiła stabilizacja a nawet zmniejszenie cen nieruchomości. Mniejsza ilość transakcji nie pozwala na wyciągnięcie jednoznacznych wniosków co do zmniejszenia cen. Dla ostrożności związanej z celem wyceny przyjęto więc trend czasowy na poziomie 0 % dla nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych dla transakcji zawieranych od początku 2015 r.

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. działki, m2	Cena 1 m2 na dzień transakcji, zł
1	04-2015	Wandy	2726	404
2*	07-2015	Pl. Powstanców Wlkp.	578	710
3	02-2016	Sienkiewicza	1406	569
4	02-2016	Zamkowa	673	550
5	01-2017	Moniuszki	491	473
6*	03-2017	Studzienne	911	384
7	04-2017	Wrocławska	9920	509
8	05-2017	Os. Śląskie	8687	476
9	05-2017	Wrocławska	13516	453
10	05-2017	Lwowska	936	459
11	10-2017	Langiewicza	566	389
			Cmin	384
			Cmax	710
			Cśrednia	489

7.2.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

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

- lokalizacja i sąsiedztwo,
- powierzchnia działki,
- uzbrojenie terenu w media,
- cechy użytkowe działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Lp.	Rodzaj cechy	Charakterystyka
1	Lokalizacja	Korzystne – strefa zabudowana, centrum, dobra ekspozycja
		Niekorzystna – teren na uboczu, zła ekspozycja
2	Powierzchnia	Korzystna – powierzchnia 1000 – 10000m2
		Przeciętna – powierzchnia 10000 – 20000 m2
		Niekorzystna - poniżej 1000 m2 i powyżej 20000 m2
3	Uzbrojenie terenu	Korzystne -3-4 sieci uzbrojenia
		Przeciętne - 1-2 sieci uzbrojenia

		Niekorzystne – brak uzbrojenia
4	Cechy użytkowe	Korzystna – regularny kształt, korzystna ekspozycja
		Przeciętna – kształt dość korzystny, możliwość wykorzystania całej powierzchni.
		Niekorzystna – kształt nieregularny, trudność w korzystnym zagospodarowaniu, duży spadek terenu, brak dogodnego dojazdu, itp.

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{\min} a C_{\max} .

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]
1	Lokalizacja	30%
2	Powierzchnia	20%
3	Uzbrojenie terenu	15%
4	Cechy użytkowe	35%
	Razem	100 %

Kryteria oceny atrybutów rynkowych

Ocena	Ilość punktów %
Niekorzystna	0
Niekorzystna /przeciętna	25
Przeciętna	50
Przeciętna /korzystna	75
Korzystna	100

7.2.2. Ustalenie wartości działki

a) Ustalenie granic współczynników korygujących

Cenę średnią, maksymalną i minimalną nieruchomości określono wykorzystując dane danych transakcyjnych:

$$C_{\min} = 384 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\max} = 710 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\text{śr}} = 489 \text{ zł/ m}^2;$$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 384/489 = 0,785$$

$$C_{\max}/C_{\text{śr}} = 710/489 = 1,452$$

Zbiór wartości wskaźników korygujących U_i dla wycenianego lokalu powinien znajdować się w przedziale:

$$0,785 < U_i < 1,452$$

b) Opis cech szacowanej nieruchomości

Opis cech dot. szacowanej nieruchomości gruntowej:

a) lokalizacja ogólna

Położenie w centrum miasta. Cecha korzystna.

b) powierzchnia działki.

Działka o pow. 600 m², cecha korzystna,

c) uzbrojenie terenu.

Sieci gazowa, sieci kanalizacyjna, wodna, energetyczna, ciepła. Cecha korzystna.

d) Cechy użytkowe

Teren płaski, działka o kształcie prostokątnym, bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Prawo użytkowania wieczystego gruntu. Cecha przeciętna.

Oceny atrybutów rynkowych działek

Lp.	Cecha	Nieruchomość o min. cenie jednostk.	Nieruchomość o max cenie jednostk.	Nieruchomość wyceniana – ilość pkt
1	Lokalizacja – położenie	korzystna	korzystna	korzystna -50%
2	Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	korzystna -50%
3	Uzbrojenie terenu	korzystna	korzystna	korzystna -50%
4	Cechy użytkowe	korzystna	korzystna	przeciętna -25%

c) Określenie wartości działki gruntowej.

W Tabeli 14 przedstawiono ocenę wycenianej nieruchomości za pomocą sumy współczynników korygujących U_i . Wartość tych współczynników liczona jest z wzoru:

$$U_i = U_{i,\min} + \text{Liczba_punktów} * (U_{i,\max} - U_{i,\min}) / 100$$

gdzie: Liczba_punktów przyjęta jest wg kryteriów z tabeli nr 4.

Określenie sumy współczynników korygujących U_i dla gruntu

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość – ilość pkt	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących U_i
1	Lokalizacja – położenie	korzystna -50%	25%	0,196	0,363	0,28
2	Powierzchnia działki	korzystna -50%	25%	0,196	0,363	0,28
3	Uzbrojenie terenu	korzystna -50%	25%	0,196	0,363	0,28
4	Cechy użytkowe	korzystna -50%	25%	0,197	0,363	0,238
Suma			100%	0,785	1,452	1,078

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianej działki gruntowej wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^4 U_i = 1,078$$

Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego działki nr 16/2:

$$W_{gr} = C_{sr} * U * P_u$$

$$W_{gr} = 489 \text{ zł} / \text{m}^2 * 1,078 * 600 \text{ m}^2 = 316 285 \text{ zł, przyjęto } 316 000 \text{ zł.}$$

Słownie: trzysta szesnaście tysięcy zł.

7.3 Określenie wartości nieruchomości w stanie obecnym.

- wartość nieruchomości w stanie wykończonym	7 989 500 zł
- zawansowanie robót budowlanych	62,0%
- wartość prawa użytkowania wiecz. działki gruntowej	316 000 zł

Wartość nieruchomości zabudowanej wg stanu na dzień wyceny:

$$WR_n = W_{gr} + St * (W_r - W_{gr})$$

$$WR_n = 316000 + 62,0\% * (7989500 - 316000) = 5 073 570 \text{ zł.}$$

$$WR_n = 5 073 600 \text{ zł.}$$

Słownie: pięć milionów siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset zł.

8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu dochodowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej (**5 073 600 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, układ funkcjonalny budynku, stan techniczny budynku i stopień zaawansowania prac budowlanych, funkcjonalność nieruchomości. Określona wartość nieruchomości w odniesieniu do 1 m² powierzchni netto budynku równa **2080 zł**. Należy zwrócić uwagę, że jest to wartość nieruchomości w stanie na dzień oględzin i w poziomie cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego. Na oszacowaną wartość niewątpliwym wpływ ma konieczność poniesienia nakładów na wykonania prac wykończeniowych i naprawy uszkodzonych elementów. Potencjalny nabywca zobowiązany będzie do uzyskania prawa do dokumentacji projektowej, dokonania prac budowlanych oraz dokonania niezbędnych odbiorów. Wadą lokalizacji nieruchomości może być brak dostatecznej ilości miejsc postojowych w sąsiedztwie nieruchomości. Zdaniem rzeczoznawcy oszacowana wartość jest właściwa z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i może stanowić podstawę określenia ceny wywołania na licytacji komorniczej.

9. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW),
- Oszacowanie wartości rynkowej prawa do nieruchomości dokonano wg stanu nieruchomości na dzień wizji lokalnej,
- Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.2,
- Opis konstrukcji i stanu technicznego budynku nie stanowi ekspertyzy budowlanej. Wszelkie uzyskane informacje dotyczące stanu budynku, przyjęto w dobrej wierze,
- Oszacowana wartość praw do nieruchomości nie jest zwiększona o podatki (w szczególności podatek VAT) i opłaty związane z nabyciem nieruchomości,
- Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

g) Założono, że rzeczoznawcy udostępniło wszelkie dostępne dane i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

10. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna,
- mapa sytuacyjna nieruchomości,
- wypis z rejestru gruntów,
- odpis księgi wieczystej
- kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.



Widok budynku od frontu



Widok budynku od tyłu



Pomieszczenia w piwnicy



Pomieszczenia w piwnicy



Widok fragmentu parteru



Widok fragmentu parteru



Widok fragmentu I piętra



Widok fragmentu I piętra



Widok fragmentu II piętra



Widok fragmentu II piętra



Widok fragmentu III piętra



Widok fragmentu III piętra



Widok fragmentu IV piętra



Widok fragmentu IV piętra

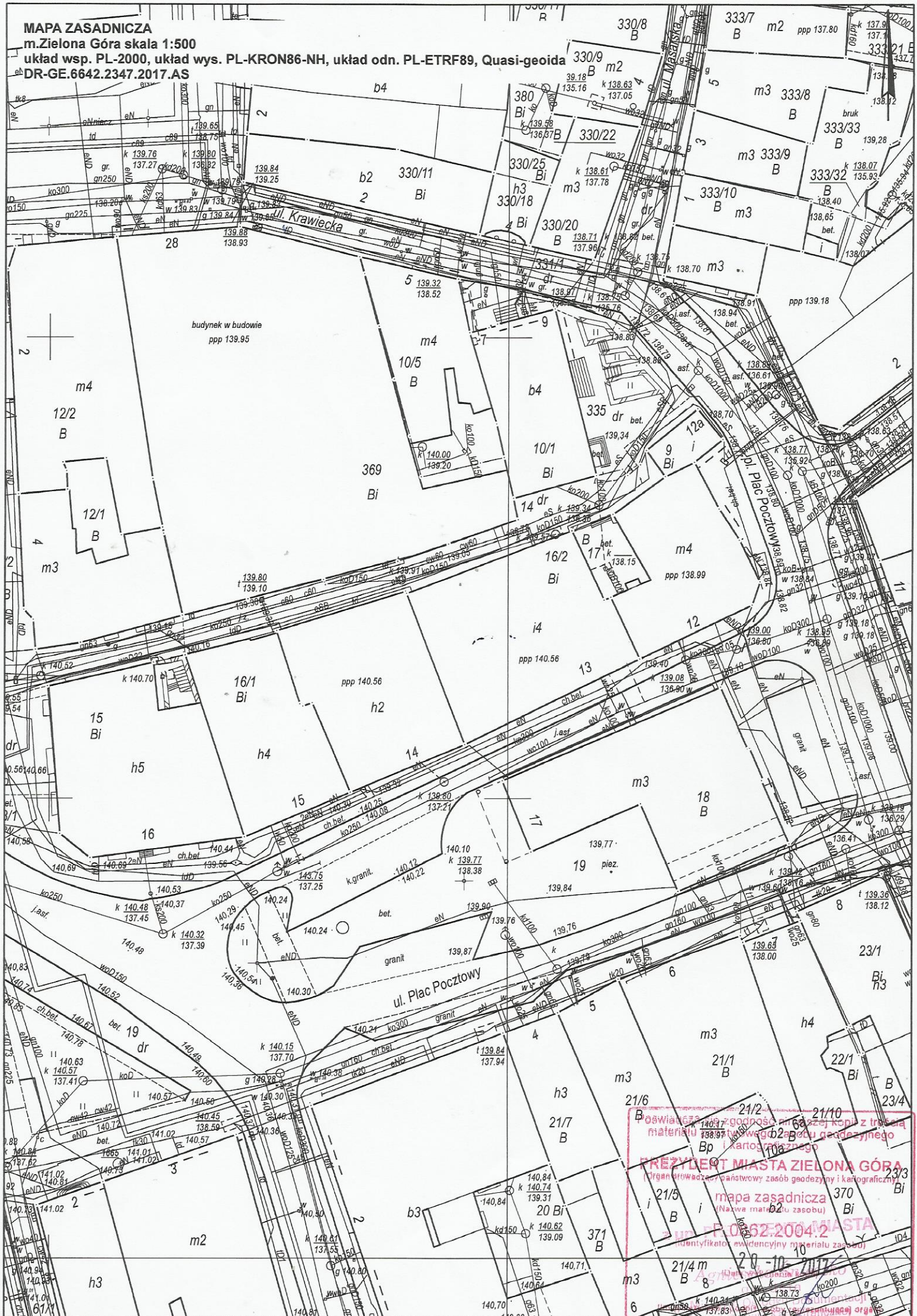


Taras na IV piętrze



Taras na IV piętrze

MAPA ZASADNICZA
m.Zielona Góra skala 1:500
układ wsp. PL-2000, układ wys. PL-KRON86-NH, układ odn. PL-ETRF89, Quasi-geoida
DR-GE.6642.2347.2017.AS



oświadczam, że godność mapy została zachowana i materiały wagi b2 w celu geodezyjnego Bp i kartograficznego

PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA
Organ Miejski państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

mapa zasadnicza 370 Bi
(Nazwa materiału w zasobie)

DR-GE.6642.2347.2017.AS
identyfikator ewidencyjny materiału zasadniczego

20-10-2017

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Stan na dzień: 20 PAŹDZIERNIK 2017

Pozycja kartoteki budynku: 086201_1.0031.G8

Właściciel/władający	Imię ojca		Adres	Udział	Rodzaj własności / władania	Adres/Położenie	Rodzaj lokal/garaż	Nr
	Nazwa skrócona							

właściciel

SKARB PAŃSTWA	SKARB PAŃSTWA	„-”	„-”	1	1	własność		
---------------	---------------	-----	-----	---	---	----------	--	--

władający

"PLAZA DEVELOPMENT" SPÓŁKA Z O.O.	"PLAZA DEVELOPMENT" SPÓŁKA Z O.O.	m. Zielona Góra, Zielona Góra, ul. Plac Pocztowy 13-14, poczta: 65-061 Zielona Góra	1	1	1	użytkowanie wieczyste do 05/12/2089		
--------------------------------------	--------------------------------------	---	---	---	---	-------------------------------------	--	--

Nr jedn.rej.	Obręb	Arkusze mapy	Nr działki	Adres działki	Położenie działki	Użytki		Dokumenty określające własność (KW)
						Rodzaj	Oznaczenie	
8	31	1	16/2	ul. Plac Pocztowy 13-14	Inne tereny zabudowane	Bi	0,0600	KW (gruntowa) Zielona Góra ZG1E/00046475/0
						pow. dz.: 0,0600		

Id działki: 086201_1.0031.AR_1.16/2

Uwagi: Powstała z operacji podziału działek: 16,

Statystyka: Numer rejonu statystycznego: 980760

Suma powierzchni działek: 0,0600

Słownie: sześćset [m2]

20 -10- 2017

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Mirosława Kobylała

Kierownik

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Georgeta Miejski

Sporządził(a): Śnieszko Agnieszka

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **ZG1E/00046475/0**, STAN Z DNIA 2017-10-17 21:30

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ[Dział I-O](#) | [Dział I-Sp](#) | [Dział II](#) | [Dział III](#) | [Dział IV](#)**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	2	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	16/2		1, 37
Identyfikator działki	086201_1.0031.AR_1.16/2		
Obręb ewidencyjny (numer)	31		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA	
Ulica	PLAC POCZTOWY NR 13; PLAC POCZTOWY NR 14		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0600 HA	37

Budynki

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA	1, 37
Identyfikator działki	Lp. 1.	086201_1.0031.AR_1.16/2	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	PLAC POCZTOWY 13; PLAC POCZTOWY 14		
Przeznaczenie budynku	BUD. O KUBAT. ŁĄCZNEJ 2517 M3, PRZEZNACZONY NA CELE USŁUGOWO-HANDLOWE		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
--	--	-------------------

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

1

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p>WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH <i>(podstawa oznaczenia)</i> DZ. KW./00004633/04/, 2004-05-10 11:55:00, 2004-07-27 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>
37	<p>WYPIS I WYRYS, 2012-08-28, PREZYDENT MIASTA, ZIELONA GÓRA; 418 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00009765/12/001, 2012-09-25 09:59:11, 2012-10-03-14.21.39.696219, NIE, 427-437 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00046475/0**, STAN Z DNIA 2017-12-29 13:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Okres użytkowania	2089-12-05	2
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM ORAZ BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ.	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	DECYZJA , GG III 74302-34/2004, 2004-04-20, URZĄD MIASTA ZIELONA GÓRA (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu) DZ. KW./00004633/04/, 2004-05-10 11:55:00, 2004-07-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00046475/0**, STAN Z DNIA 2017-12-29 13:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	4
Skarb Państwa (<i>Nazwa</i>)	SKARB PAŃSTWA				

Użytkownicy wieczysti

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				Nr podstawy wpisu

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	3	1 / 1	---	38
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>)	"PLAZA DEVELOPMENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , ZIELONA GÓRA, 08103076500000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	ZAŚWIADCZENIE , 1992-04-08, Z-CA KIEROWNIKA URZĘDU REJONOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE; 3 (<i>wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./00001260/92/, 1992-04-09 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu</i>)
38	UMOWA PRZENIESIENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI , 9717/2012, 2012-09-21, PAWEŁ ANDRZEJ KANIA, WARSZAWA; 427-431 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./ZG1E/00009765/12/002, 2012-09-25 09:59:11, 2012-10-03-14.21.39.696219, NIE, 427-431 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR ZG1E/00046475/0, STAN Z DNIA 2017-12-29 13:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		29, 30, 31,
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		35, 36, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 67, 68
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2126/12	
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2665/12	
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2664/12	
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 480/14	
	Lp. 5.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 560/15	
	Lp. 6.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 394/15	
	Lp. 7.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KMS 80/15	
	Lp. 8.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 40/16	
	Lp. 9.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 109/17	
	Lp. 10.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3775/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1748/17	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
29	ODPIS WEZWANIA DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 3775/10, 2011-01-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE RADOSŁAW NOWACKI; 358-359 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00000879/11/001, 2011-01-26 12:51:29, 2011-01-27-13.57.25.404836, NIE, 353-357 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
30	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2126/12, 2012-06-28, KOMORNIK SĄDOWY RADOSŁAW NOWACKI PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE; 370 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00006764/12/001, 2012-06-29 11:43:49, 2012-07-02-14.20.49.224711, NIE, 365

	<i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
31	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2665/12, 2012-08-08, ASESOR MAREK KOSKO ZASTĘPCA KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE; 382 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00008336/12/001, 2012-08-13 12:04:32, 2012-08-14-14.20.06.650538, NIE, 377 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
35	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2664/12, 2012-08-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE RADOSŁAW NOWACKI ZASTĘPOWANY PRZEZ ASESORA MARKA KOSKO <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./ZG1E/00008919/12/001, 2012-08-30 11:49:54, 2012-08-31-12.11.18.837228, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
36	ZARZĄDZENIE , KM 2664/12, 2012-08-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE RADOSŁAW NOWACKI ZASTĘPOWANY PRZEZ ASESORA MARKA KOSKO <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca)</i> DZ. KW./ZG1E/00008919/12/001, 2012-08-30 11:49:54, 2012-08-31-12.11.18.837228, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>
46	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 480/14, 2014-03-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZA KARPİŃSKI; 499 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00003172/14/001, 2014-03-24 14:11:16, 2014-03-25-13.22.12.290668, NIE, 496-498 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
47	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU , KM 480/14, 2014-03-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZA KARPİŃSKI; 500 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00003172/14/001, 2014-03-24 14:11:16, 2014-03-25-13.22.12.290668, NIE, 496-498 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
48	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 560/15, 2015-04-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE RADOSŁAW NOWACKI; 510 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00004390/15/001, 2015-04-22 12:38:49, 2015-04-23-12.13.27.629513, NIE, 506-509 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
49	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 394/15, 2015-06-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPİŃSKI; 520 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00006782/15/001, 2015-06-18 14:02:58, 2015-06-19-12.39.42.755330, NIE, 517 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
50	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 394/15, 2015-06-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPİŃSKI; 521 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00006782/15/001, 2015-06-18 14:02:58, 2015-06-19-12.39.42.755330, NIE, 517 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
51	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KMS 80/15, 2015-11-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE ZBIGNIEW SZYMKOWIAK; 533 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00012942/15/001, 2015-11-25 12:23:55, 2015-11-26-12.50.06.791877, NIE, 529 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
52	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 40/16, 2016-01-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPİŃSKI; 552 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00001034/16/001, 2016-01-28 14:13:29, 2016-01-29-11.17.18.038523, NIE, 549 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
53	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 40/16, 2016-01-25, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPİŃSKI; 553 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00001034/16/001, 2016-01-28 14:13:29, 2016-01-29-11.17.18.038523, NIE, 549 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
67	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 109/17, 2017-01-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPİŃSKI; 584 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00001163/17/001, 2017-01-25 11:24:00, 2017-01-26-11.14.20.694200, NIE, 581 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
68	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1748/17, 2017-04-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPİŃSKI; 598 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00018181/17/001, 2017-11-29 11:59:00, 2017-11-30-12.21.56.470485, NIE, 595 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00046475/0**, STAN Z DNIA 2017-12-29 13:51

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	6			14, 15	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	1 605 846,43 (JEDEN MILION SZEŚĆSET PIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 43/100) CHF				
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,95%				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT		
Termin zapłaty	2022-04-10				
Inne informacje	ANEKS NR 4 Z DNIA 23.05.2008 R. DO UMOWY KREDYTOWEJ NR 202-1367797/3/II/6/2007 Z DNIA 11.04.2007 R.				
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	7			14, 15	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA				
Suma (słownie), waluta	465 695,46 (CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIEWIĘDZIESIĄT PIĘĆ 46/100) CHF				
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 5,95%				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI UBOCZNYCH		
Termin zapłaty	2022-04-10				
Inne informacje	ANEKS NR 4 Z DNIA 23.05.2008 R. DO UMOWY KREDYTOWEJ NR 202-1367797/3/II/6/2007 Z DNIA 11.04.2007 R.				
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 01629826300000			
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	9			21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA				
Suma (słownie), waluta	91159,80 (DZIEWIĘDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY STO PIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 80/100) ZŁ				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI		
Inne informacje	ZABEZPIECZA TAKŻE ROSZCZENIE O ODSETKI NIEPRZEDAWNIONE ORAZ O PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA				
Wierzyciel hipoteczny					
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GMINA ZIELONA GÓRA O STATUSIE MIEJSKIM, ZIELONA GÓRA			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)	10			32, 33, 34	

Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		50689,50 (PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 50/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA III-IV RATA 2010 R. , I-III RATA 2011 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA ZIELONA GÓRA O STATUSIE MIEJSKIM, ZIELONA GÓRA, 00065423300000		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		11		39, 40, 41, 42, 43
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		22549,20 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE PIĘCSET CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 20/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA 2013 R. RATY OD III DO IX	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA ZIELONA GÓRA O STATUSIE MIEJSKIM, ZIELONA GÓRA, 97077017800000		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		12		44, 45
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		10011,00 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY JEDENAŚCIE) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	TYTUŁEM ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA 2013 R. RATY OD X DO XII	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA ZIELONA GÓRA O STATUSIE MIEJSKIM, ZIELONA GÓRA, 97077017800000		
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		13		54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		129741,00 (STO DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2014-2016	
Wierzyciel hipoteczny				
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA ZIELONA GÓRA O STATUSIE MIEJSKIM, ZIELONA GÓRA, 970770178		

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	6		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
-------------------	--

14	<p>OŚWIADCZENIE BANKU, 2007-04-11, Powszechna Kasa Oszczędności BP SA Oddział 1 w Zielonej Górze; 437, ZG1E/00046138/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./ZG1E/00003884/07/001, 2007-04-11 15:05:59, 2007-05-11-13.17.29.888209, NIE, 435, ZG1E/00046138/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
15	<p>OŚWIADCZENIE BANKU, 2008-05-23, Powszechna Kasa Oszczędności BP SA Oddział 1 w Zielonej Górze; 451, ZG1E/00046138/6 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./ZG1E/00006999/08/001, 2008-06-02 11:16:41, 2008-11-17-09.11.02.423369, NIE, 448, ZG1E/00046138/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
21	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/001751/09, 2009-09-11, Prezydent Miasta Zielona Góra; 327-328 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010807/10/001, 2010-10-01 15:00:01, 2010-11-02-08.33.51.223304, NIE, 288-291 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
22	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/000859/09, 2009-05-04, Prezydent Miasta Zielona Góra; 330-331 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010807/10/001, 2010-10-01 15:00:01, 2010-11-02-08.33.51.223304, NIE, 288-291 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
23	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/001055/09, 2009-06-19, Prezydent Miasta Zielona Góra; 333-334 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010807/10/001, 2010-10-01 15:00:01, 2010-11-02-08.33.51.223304, NIE, 288-291 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
24	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/000832/10, 2010-02-11, Prezydent Miasta Zielona Góra; 336-337 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010807/10/001, 2010-10-01 15:00:01, 2010-11-02-08.33.51.223304, NIE, 288-291 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
25	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/001054/09, 2009-06-19, Prezydent Miasta Zielona Góra; 339-340 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010807/10/001, 2010-10-01 15:00:01, 2010-11-02-08.33.51.223304, NIE, 288-291 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
26	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/000843/10, 2010-02-11, Prezydent Miasta Zielona Góra; 342-343 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010807/10/001, 2010-10-01 15:00:01, 2010-11-02-08.33.51.223304, NIE, 288-291 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
27	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/001375/10, 2010-09-10, Prezydent Miasta Zielona Góra; 345-346 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010807/10/001, 2010-10-01 15:00:01, 2010-11-02-08.33.51.223304, NIE, 288-291 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
28	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/001762/09, 2009-09-11, Prezydent Miasta Zielona Góra; 348-349 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00010807/10/001, 2010-10-01 15:00:01, 2010-11-02-08.33.51.223304, NIE, 288-291 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
32	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/002785.2011, 2011-12-13, Prezydent Miasta Zielona Góra; 390 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00008843/12/001, 2012-08-28 12:35:39, 2012-08-29-14.10.11.211151, NIE, 387 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
33	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/000895.2011, 2011-03-24, Prezydent Miasta Zielona Góra; 392 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00008843/12/001, 2012-08-28 12:35:39, 2012-08-29-14.10.11.211151, NIE, 387 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
34	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NF-22/002063.2011, 2011-09-21, Prezydent Miasta Zielona Góra; 394 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00008843/12/001, 2012-08-28 12:35:39, 2012-08-29-14.10.11.211151, NIE, 387 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
39	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NP-22/000154.2013, 2013-05-20, Prezydent Miasta Zielona Góra; 472- (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00012929/13/001, 2013-12-10 14:41:19, 2013-12-11-14.22.39.423860, NIE, 469 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
40	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NP-22/000194.2013, 2013-06-21, Prezydent Miasta Zielona Góra; 474 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00012929/13/001, 2013-12-10 14:41:19, 2013-12-11-14.22.39.423860, NIE, 469 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
41	<p>TYTUŁ WYKONAWCZY, NP-22/000222.2013, 2013-08-02, Prezydent Miasta Zielona Góra; 476 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00012929/13/001, 2013-12-10 14:41:19, 2013-12-11-14.22.39.423860, NIE, 469 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

42	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000258.2013, 2013-09-23, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 478 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00012929/13/001, 2013-12-10 14:41:19, 2013-12-11-14.22.39.423860, NIE, 469 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
43	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000330.2013, 2013-11-26, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 480 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00012929/13/001, 2013-12-10 14:41:19, 2013-12-11-14.22.39.423860, NIE, 469 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
44	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000353.2013, 2013-12-11, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 490 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00002535/14/001, 2014-03-10 11:58:17, 2014-03-13-11.47.07.576714, NIE, 487 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
45	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000010.2014, 2014-01-23, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 492 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00002535/14/001, 2014-03-10 11:58:17, 2014-03-13-11.47.07.576714, NIE, 487 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
54	DECYZJA , 42. 1. 2016, 2016-10-07, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA; 561 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
55	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000058.2014, 2014-04-15, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 563 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
56	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000084.2014, 2014-05-15, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 564 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
57	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000110.2014, 2014-06-25, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 565 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
58	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000177.2014, 2014-08-06, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 566 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
59	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000186.2014, 2014-08-08, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 567 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
60	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000216.2014, 2014-09-26, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 568 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
61	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000264.2014, 2014-11-05, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 569 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
62	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000302.2014, 2014-12-03, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 570 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
63	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000337.2014, 2014-12-30, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 571 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
64	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000013.2015, 2015-01-22, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 572 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
65	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000188.2015, 2015-11-30, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 573 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
66	TYTUŁ WYKONAWCZY , NP-22/000020.2016, 2016-03-10, PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA; 575 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00017056/16/001, 2016-11-28 14:36:41, 2016-11-29-12.46.44.184692, NIE, 559 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017784851



Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej od dnia 08.03.2017 r.

- 1 Okres ubezpieczenia: od 04.03.2017 r. do 03.03.2018 r.**
- 2 Ubezpieczający: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI**
Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA
E-mail: Nieustalony
Telefon: Nieustalony
REGON: 970693733
- 3 Ubezpieczony: BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI**
Adres siedziby: ŁĘŻYCA-DOLNA 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA
E-mail: Nieustalony
Telefon: Nieustalony
REGON: 970693733

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	50 000 EUR	50 000 EUR

4 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: 265,00 PLN**
Kwota w PLN: 265,00
Termin płatności: 17.03.2017
Jednorazowo
- 6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
72 1020 1026 2881 0110 1549 1002
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017784851

- 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 Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

- 9 Postanowienia dodatkowe lub odmienne**
Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.
1. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu 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 zastrzeżenia dotyczące usług świadczonych przez PZU SA.
2. Reklamację składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
3. Reklamacja może być złożona w formie:
1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe;
2) ustnej – 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 odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 4, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła 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 złożyła, 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) 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.
8. Skargę lub zażalenie, niebędące reklamacją, 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. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. 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 doreczyć 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.

DSP/P/1017784851/5934/pc:100000089043948/BE20

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

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI
E-mail: Nieustalony
Telefon: Nieustalony

Data wystawienia dokumentu: 07.03.2017 r.
Data zawarcia umowy: 03.03.2017 r.

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD
JANUSZEWSKI
Ubezpieczający



Bartosz Kozłowski
BROKER UBEZPIECZENIOWY
CQ Sp. z o.o.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

Powazyczny Zakład Ubezpieczeń
Spółka Akcyjna
Zespół Sprzedaży Brokerskiej
al. Niepodległości 14a
65-001 Zielona Góra
REGON 010001345 NIP 5260251049

**SPECJALISTA
SPRZEDAŻY BROKERSKIEJ**

Monika Hanna Szulczyk

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)