

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Romuald Januszewski

ul. Łężyca - Dolna 51B, 66-016 ZIELONA GÓRA, tel. +48607671464

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
do sprawy Km 2513/17.

Nr sprawy Km 2513/17

Adres lokalu Ul. Konstruktorów 52/6, Zielona Góra
Księga wieczysta lokalu ZG1E/00075467/3

Właściciel prawa do lokalu Artur Koleńczuk
Monika Polcyn-Koleńczuk

Wartość prawa do lokalu **168 900 zł**

(Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset zł)

Opracował : *Romuald Januszewski*

Grudzień 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Lokal mieszkalny. Lokalizacja: Zielona Góra, ul. Konstruktorów 52/6. Księga wieczysta lokalu: ZG1E/00075467/3.
Opis nieruchomości:	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 43,7 m², usytuowany na II-kond. w budynku pięciokondygnacyjnym, wielorodzinnym. Lokal składa się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki z WC i przedpokoju. Standard lokalu przeciętny, stan przeciętny. Budynek mieszkalny wolnostojący, pięciokondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany w technologii przemysłowej. Ściany nośne żelbetowe, ściany osłonowe murowane, ocieplone. Stropodach płaski, stropy kanałowe. Rok budowy 1997 r. Stan techniczny budynku dobry.
Cel wyceny:	Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego do sprawy Km 2513/17.
Zakres wyceny:	Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wg stanu lokalu na dzień oględzin i wg cen na dzień wykonania wyceny.
Metoda wyceny:	Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania WRU . Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa prawa do lokalu:	168 900 zł
Data określenia wartości rynkowej:	08.12.2019 r.
Data sporządzenia operatu:	08.12.2019 r.
Opracowanie:	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT 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	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 prawny nieruchomości	4
4.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym	5
4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny	5
4.3.1. Lokalizacja budynku mieszkalnego	5
4.3.2. Opis budynku mieszkalnego	5
4.3.3. Opis szacowanego lokalu nr 6	5
5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	6
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	7
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	8
7.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena	8
7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących	10
7.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	10
7.4. Obliczenie wartości prawa do nieruchomości	11
8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	12
9. KLAUZULE I OGRANICZENIA	12
10. ZAŁĄCZNIKI	12

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 6 położony w budynku przy ul. Konstruktorów 52 w Zielonej Górze.

Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 43,70 m², usytuowany jest na II-kondygnacji w budynku wielorodzinnym, pięciokondygnacyjnym. Lokal ujawniony jest w księdze wieczystej nr ZG1E/00075467/3.

1.2. Cel wyceny

Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby sporządzenia opisu i dokonania oszacowania lokalu mieszkalnego do sprawy Km 2513/17.

1.3. Zakres wyceny

Określenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wg stanu lokalu na dzień oględzin i wg cen na dzień wykonania wyceny.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

2.1. Podstawa formalna

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Tomasza Karpińskiego z dnia 18.11.2019r. do sprawy nr Km 2513/17.

2.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z Dz. U. z 2018 r., poz. 121), 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

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

2.4. Źródła informacji i danych merytorycznych

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Zastalowskiego w Zielonej Górze, uchwalony Uchwałą nr L.418.2013 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 maja 2013r.,
- księga wieczysta ZG1E/00075467/3,
- oględziny lokalu mieszkalnego przeprowadzone w obecności Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego oraz pana Artura Koleńczuka i pani Moniki Polcyn-Koleńczuk,
- baza danych cen transakcyjnych autora operatu.

3. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

- | | |
|---|---------------|
| - Data sporządzenia wyceny | 08.12.2019 r. |
| - Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 08.12.2019 r. |
| - Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 02.12.2019 r. |
| - Data oględzin wycenianej nieruchomości | 02.12.2019 r. |

4. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny lokalu mieszkalnego określono na podstawie badania księgi wieczystej ZG1E/00075467/3, prowadzonej przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Typ księgi:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

Dział I-O (Oznaczenie nieruchomości):

Położenie: woj. lubuskie, miasto Zielona Góra, ul. Konstruktorów 52, lokal nr 6,

Przeznaczenie: lokal mieszkalny,

Opis lokalu: pokój, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój,

Kondygnacja: 2,

Odrębność: nie,

Pole powierzchni użytkowej: 43,70 m²

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

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej: Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZASTAL" w Zielonej Górze,

Dział II- (Własność):

Uprawnieni: Monika Maria Polcyn -Koleńczuk i Artur Koleńczuk na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1,

Dział III- (Prawa, roszczenia i ograniczenia):

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawach nr Km 2338/10, Km 330/17, Km 2513/17,

Dział IV- (Hipoteka):

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 75 000,00 zł Wierzyciel: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A, II Oddział w Zielonej Górze.

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 obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego opisanym w pkt 2.4, budynek z szacowanym lokalem znajduje się w jednostce bilansowej oznaczonej jako **MW1 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

4.3. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny**4.3.1. Lokalizacja budynku mieszkalnego**

Szacowany lokal nr 6 położony jest w budynku wielorodzinnym pięciokondygnacyjnym, przy ul. Konstruktorów 52, w pośredniej, północnej części miasta. Dojazd drogą publiczną o nawierzchni utwardzonej oraz drogą wewnętrzną. W sąsiedztwie i najbliższej okolicy znajdują się podobne budynki mieszkalne wielorodzinne, szkoła, obiekty handlowo-usługowe, w pobliżu tereny leśne.

4.3.2. Opis budynku mieszkalnego

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny wykonany został w technologii uprzemysłowionej, jest to obiekt pięciokondygnacyjny, pięcioklatkowy, podpiwniczony. Budynek z roku 1997.

Konstrukcja budynku:

- fundamenty - betonowe,
- ściany nadziemia - ściany nośne żelbetowe, prefabrykowane, wielkopłytowe w systemie W70, ściany zewnętrzne są ocieplone,
- stropy żelbetowe kanałowe,
- dach - stropodach wentylowany z płyt żelbetowych, kryty papą,
- okładziny - tynki cementowo - wapienne, malowane i tapetowane, ,
- podłogi i posadzki - posadzki w wykładzin PVC, posadzki cementowe,
- stolarka - okna i drzwi drewniane i PVC,
- wykładziny ścian - ściany tapetowane i malowane, w sanitariatach glazura,
- elewacja - tynk cienkowarstwowy na ociepleniu,
- instalacje - elektryczna oświetleniowa, odgromowa, wodna, kanalizacyjna, gazowa, grzewcza centralna zasilana z miejskiej sieci ciepłej, domofon.

Stan techniczny budynku dobry. Zużycie techniczne elementów budynku adekwatne do jego wieku. W budynku przeprowadzane są prace konserwacyjne i bieżące remonty. Ściany zewnętrzne zostały ocieplone.

4.3.3. Opis szacowanego lokalu nr 6

Lokal na II- kondygnacji, środkowy, składa się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki z WC i przedpokoju. Pokoje zorientowane na wschód i zachód. W lokalu odcięto instalację gazową.

Powierzchnia użytkowa 43,70 m².

Standard pomieszczeń przedstawia się następująco:

- pokój 1 - pokój dzienny z balkonem i aneksem kuchennym. Ściany tynkowane i malowane. Okno i drzwi balkonowe w ramach PVC, na podłodze panele podłogowe, brak drzwi wejściowych z przedpokoju. Aneks kuchenny ze zlewozmywakiem oraz kuchnią elektryczną.

- pokój 2 – ściany tynkowane, malowane i tapetowane, okno w ramach PVC, na podłodze panele podłogowe, drzwi wejściowe typowe płycinowe,
- łazienka z WC – wyposażenie sanitarne stanowiącą wanna, umywalka i ustęp. Drzwi płycinowe. Posadzka i ściany wyłożone płytkami ceramicznymi,
- przedpokój – ściany tynkowane i malowane, na podłodze panele podłogowe.

Stan elementów wykończeniowych przeciętny /dobry. Zużycie elementów wykończeniowych typowe, wynikające z ich wieku. Mieszkanie suche, ciepłe.

5. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa do lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

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

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny i jednocześnie sposobu ustalania **wartości rynkowej** przedmiotu wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozp. Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej** dla określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Wspomnianą 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 jej 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i stanu prawnego oraz przeznaczenia. Do określenia wartości rynkowej 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.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu w/w metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.

- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 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 wycenianego lokalu wg formuły

$$WR = C_{sr} * \sum u_i * Pu, (zł)$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

Pu – powierzchnia użytkowa lokalu.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – Zielona Góra.
- Okres analizy cen transakcyjnych: od pocz. 2018r. do daty wyceny.
- Rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych.

Rejon objęty analizą charakteryzuje się przeciętną ilością transakcji kupna - sprzedaży lokali mieszkalnych ale wystarczającą do zastosowania podejścia porównawczego. W szczególności badano ceny lokali mieszkalnych na terenie osiedla Zastalowskiego. W okresie od początku 2018r. odnotowano tam ok. 35 transakcji sprzedaży lokali w budynkach pięciokondygnacyjnych. Ceny transakcyjne przeciętnie zawierały się w przedziale 3100 – 4200 zł/m² pow. użytkowej lokalu, choć były również nieliczne transakcje z cenami spoza tego przedziału. Najwięcej transakcji zawierało się w przedziale cenowym 3400 – 41000 zł/m². Ceny takie dotyczą zarówno lokali jako odrębnej własności jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zaobserwowana rozbieżność cenowa lokali mieszkalnych na badanym rynku lokalnym, wynika głównie z różnorodności stanu techniczno-funkcjonalnego lokalu oraz położenia lokalu w budynku i powierzchni lokalu. Z analizy zbioru zawartych transakcji wynika, że największym zainteresowaniem na badanym rynku lokalnym cieszyły się mieszkania jedno i -dwupokojowe, które osiągały najwyższe ceny transakcyjne jednostkowe w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej. Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że rynek lokali mieszkalnych w Zielonej Górze jest dość stabilny, ceny nie zmieniają się gwałtownie aczkolwiek można zaobserwować zmniejszoną ilość transakcji. W okresie po 2017 r. zaobserwowano niewielkie wzrosty cen mieszkań na rynku wtórnym. Należy też zwrócić uwagę, na fakt, że wraz z realizacją w niedalekiej okolicy budynków budowanych przez deweloperów zwiększyło się zainteresowanie mieszkaniami w takich budynkach co może jednocześnie rzutować na mniejsze zainteresowanie lokalami w budynkach starszych a tym samym na zmniejszenie cen takich lokali. Do wyceny przedmiotowego lokalu przyjęto 0 % trend czasowy od początku 2019r. Nie wzięto pod uwagę transakcji, w stosunku, do których zachodziło podejrzenie szczególnych warunków zawarcia transakcji.

W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych na osiedlu Zastalowskim, a więc o zbliżonej lokalizacji, powierzchni i w budynkach pięciokondygnacyjnych o podobnym okresie budowy i konstrukcji wykonania.

Tabela 1

Wykaz transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach
mieszkalnych na osiedlu Zastalowskim w Zielonej Górze

L.p.	Data transakcji	Adres	Kondygn.	Pow. lokalu, m ²	Cena transakc. zaktualizowana, zł/ m ²
1	11-2018	Spawaczy	2	28,7	4 129
2	01-2019	Spawaczy	3	51,7	4 352
3	02-2019	Spawaczy	3	28,7	4 355
4	06-2019	Technologów	2	51,9	3 776
5	07-2019	Technologów	3	51,9	3 179
6	07-2019	Spawaczy	3	51,3	4 094
7	08-2019	Konstruktorów	5	41,6	3 894
8	08-2019	Konstruktorów	3	41,4	3 623
9	09-2019	Spawaczy	3	32,7	3 517
10	10-2019	Spawaczy	5	42,9	4 312
11	10-2019	Konstruktorów	3	41,4	4 517
				Cmin	3 179
				Cmax	4 517
				Cśr	3 977

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

7.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena

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

- Lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo
- Położenie lokalu w budynku
- Powierzchnia użytkowa lokalu
- Stan techniczny budynku
- Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2

Lp.	Rodzaj cechy	Skalowanie cechy i opis
-----	--------------	-------------------------

1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	W centralnej części miejscowości lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie. Punkty handlowo-usługowe w pobliżu. Łatwy dojazd, nieskomplikowany, w pobliżu głównych ulic.
		Przeciętna	Niedaleko głównych arterii komunikacyjnych (dobra dostępność komunikacyjna) Punkty handlowo-usługowe w niewielkiej odległości.
		Niekorzystna	Obrzeża miejscowości, utrudniona dostępność komunikacyjna. Obiekty handlowo-usługowe w odległości w znacznej odległości
2	Lokalizacja w budynku	Korzystna	I i II piętro
		Przeciętna	Piętra pośrednie
		Niekorzystna	Parter i ostatnia kondygnacja
3	Wielkość lokalu	Korzystna	Do 50 m ²
		Przeciętna	Od 50 m ² do 70 m ²
		Niekorzystna	Powyżej 70 m ²
4	Stan techniczny budynku	Korzystny	Budynek w którym prowadzona jest systematycznie gospodarka remontowa, nie wykazuje istotnych uszkodzeń, instalacje po wymianie, elewacja i klatki schodowe odnowione.
		Przeciętny	Budynek wymagający drobnych prac remontowych, nie wykazuje istotnych uszkodzeń, instalacje po wymianie, elewacja i klatki schodowe do odnowienia.
		Niekorzystny	Budynek wymagający znaczących prac remontowych, celowa jest wymian instalacji, elewacja i klatki schodowe do odnowienia.
5	Standard i stan techn. lokalu	Korzystny	Lokale w pełni wykończone, z wyposażeniem kuchni oraz łazienki, o dobrym stanie technicznym, wyposażone w nowoczesne instalacje techniczne.
		Przeciętny	Lokale, których stan i stopień zużycia wynika z normalnego eksploataowania.
		Niekorzystny	Lokale w stanie wymagającym wykończenia lub remontu, bez zaawansowanych technicznie instalacji.

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

Tabela 3

Wagi cech porównawczych

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniany lokal mieszkalny	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna /korzystna	10%
2	Lokalizacja w budynku	Korzystna	25%
3	Wielkość lokalu	Korzystna	15%

4	Stan techniczny budynku	Przeciętny	20%
5	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	Przeciętna	30%
Suma			100%

Opis cech dot. szacowanego lokalu:*a) lokalizacja ogólna*

Położenie przy ul. Konstruktorów, strefa pośrednia. Jest to teren z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w pobliżu obiekty oświatowe, handlowe, rekreacyjne tereny leśne. Cecha przeciętna /korzystna,

b) lokalizacja w budynku.

Położenie lokalu na II kondygnacji, cecha korzystna,

c) wielkość lokalu.

Lokal o powierzchni użytkowej 43,7 m². Na lokalnym rynku największym powodzeniem cieszą się lokale o pow. do ok. 60 m². Cecha korzystna,

d) stan techniczny i standard wykończenia budynku.

Budynek z ok. 1995 r. Budynek wykonany w technologii uprzemysłowanej. Stolarka okienna PVC. Instalacja grzewcza zasilana z sieci miejskiej. Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzna wod.-kan., gaz, c.o. i elektryczną. Ściany zewnętrzne ocieplone. Stan techniczny dobry. Cecha przeciętna /korzystna,

e) Standard i stan techniczny lokalu.

Standard opisany w pktcie 4.3.3. Przeciętny stopień zużycia elementów wykończeniowych. Nie stwierdzono zawilgocenia ścian. Standard przeciętny, stan techniczny elementów wykończeniowych przeciętny. Cecha przeciętna.

7.2. Ustalenie granic współczynników korygujących

Cenę średnią, maksymalną i minimalną nieruchomości określono wykorzystując dane z

$$C_{\min} = 3179 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\max} = 4517 \text{ zł/m}^2;$$

$$C_{\text{śr}} = 3977 \text{ zł/m}^2;$$

Obliczenie dolnej i górnej granicy sumy wskaźników korygujących:

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} = 3179 / 3977 = 0,799$$

$$C_{\max}/C_{\text{śr}} = 4517 / 3977 = 1,136$$

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

$$0,799 < U_i < 1,136$$

7.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość, poddano najtańszy i najdroższy lokal z przyjętych do próbki reprezentatywnej.

Lokale te oznaczono odpowiednio A i B

Lokal „A” – $C_{\min}$

Data transakcji: lipiec 2019r.

Położenie: Zielona Góra, ul. Technologów

Lokalizacja ogólna – strefa pośrednia, bliskość obiektów usługowych, handlowych i leśnych, cecha przeciętna /korzystna

Lokalizacja w budynku – 3 kond., cecha korzystna

Wielkość lokalu – 51,9 m² – cecha korzystna

Stan techniczny budynku – przeciętny /dobry, budynek wielorodzinny z lat 90-tych, ocieplony,
 cecha przeciętna /korzystna
 Standard lokalu – lokal do modernizacji, cecha niekorzystna,
 Cena transakcyjna 1m² p.u. na dzień sprzedaży: **3179 zł/m²**

Lokal „B” – Cmax

Data transakcji: październik 2019r.
 Położenie: Zielona Góra, ul. Konstruktorów
 Lokalizacja ogólna – strefa pośrednia, bliskość obiektów usługowych, handlowych i lesnych,
 cecha przeciętna /korzystna
 Lokalizacja w budynku – 3 kond., cecha korzystna
 Wielkość lokalu – 41,4 m² – cecha korzystna
 Stan techniczny budynku – przeciętny /dobry, budynek wielorodzinny z lat 90-tych, ocieplony,
 cecha przeciętna /korzystna
 Standard lokalu – podwyższony, cecha korzystna,
 Cena transakcyjna 1m² p.u. na dzień sprzedaży: **4517 zł/m²**

7.4. Obliczenie wartości prawa do nieruchomości.

W Tabeli 4 przedstawiono ocenę wycenianego lokalu za pomocą sumy współczynników korygujących.

Wielkość współczynników korygujących ustalono następująco:

- równy 0 dla równych cech nier. szacowanej i porównawczej,
- 25% dla cech pośrednich np. korzystna/ przeciętna – przeciętna lub przeciętna /niekorzystna – niekorzystna,
- 50% dla cech korzystna - przeciętna lub przeciętna – niekorzystna
- 100% dla cech korzystna – niekorzystna.

Tabela 4 Tabela porównawcza

Lp.	Cechy rynkowe	Cechy szacowanego lokalu mieszkalnego	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących U _i
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna /korzystna	10%	0,08	0,114	0,097
2	Lokalizacja w budynku	Korzystna	25%	0,2	0,284	0,242
3	Wielkość lokalu	Korzystna	15%	0,12	0,17	0,145
4	Stan techniczny budynku	Przeciętny /korzystny	20%	0,16	0,227	0,194
5	Funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu	Przeciętna	30%	0,239	0,341	0,265
Suma			100%	0,799	1,136	0,943

Z powyższej tabeli wynika, że wartość współczynnika korygującego U dla wycenianego lokalu wynosi:

$$U = \sum_{i=1}^5 U_i = 0,943$$

Obliczenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 43,70 m²:

$$W_r = C_{sr} * U * P_u$$

$$Wr = 3977 \text{ zł} / \text{m}^2 * 0,943 * 43,7 \text{ m}^2 = 168 905 \text{ zł.}$$

$$Wr = 168 900 \text{ zł.}$$

Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset zł.

8. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (**168 900 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, otoczenie i sąsiedztwo, położenie lokalu w budynku, wielkość lokalu, stan techniczny budynku, funkcjonalność, standard i stan techniczny lokalu. Określona wartość prawa do lokalu mieszkalnego w odniesieniu do 1 m² zawiera się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym. W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych zlokalizowanych na badanym obszarze, wartość rynkową w odniesieniu do 1 m² p.u. określono na poziomie **3865 zł/m²**. Zdaniem rzeczoznawcy określona wartość jest właściwa z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i może stanowić podstawę sporządzenia opisu i ustalenia wartości prawa do lokalu.

9. KLAUZULE I OGRANICZENIA

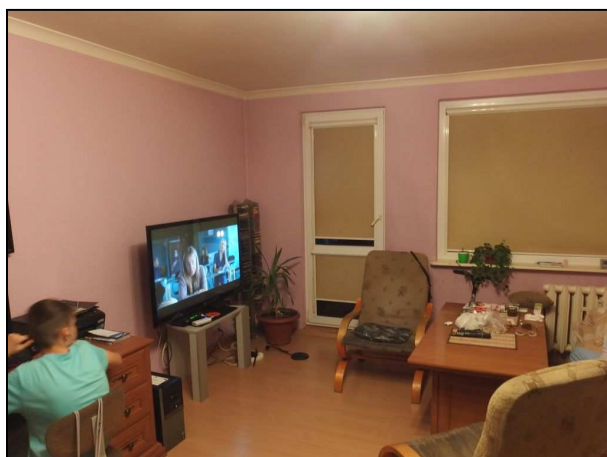
- a) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW),
- b) Oszacowanie wartości rynkowej prawa do lokalu dokonano wg stanu lokalu na dzień wizji lokalnej.,
- c) Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- d) Opis konstrukcji i stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowią ekspertyzy budowlanej. Wszelkie informacje dotyczące stanu lokalu i budynku otrzymane w czasie wizji lokalnej, przyjęto w dobrej wierze,
- d) Oszacowana wartość praw do nieruchomości nie jest zwiększona o podatki (w szczególności podatek VAT) i opłaty związane z nabyciem nieruchomości,
- e) Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- f) Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dane i dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości prawa do lokalu.

10. ZAŁĄCZNIKI

- dokumentacja fotograficzna,
- odpis księgi wieczystej,
- kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy.



Widok budynku



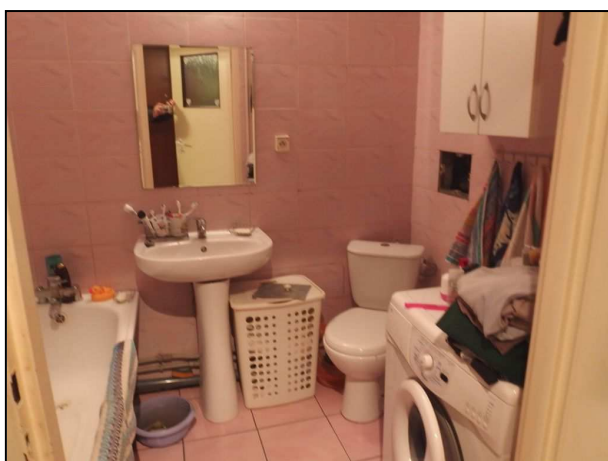
Pokój nr 1



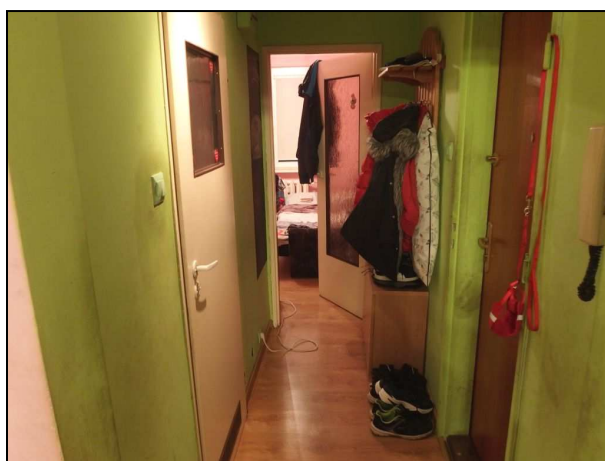
Aneks kuchenny w pokoju nr 1



Pokój nr 2



Łazienka z WC



Przedpokój

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00075467/3**, STAN Z DNIA 2019-12-09 08:30

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Lokal

						Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	LUBUSKIE, ZIELONOGÓRSKI, ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	KONSTRUKTORÓW		52	6
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby)			POKÓJ, KUCHNIA, ŁAZIENKA Z WC, PRZEDPOKÓJ			
Kondygnacja			2			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			43,7000 M2			

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	STAN W CZASIE URZĄDZENIA: SZKIC LOKALU K 4	---
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	ZAŚWIADCZENIE , 2004-01-19, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZASTAL" W ZIELONEJ GÓRZE; 3 (<i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW.//00000639/04/, 2004-01-20 08:05:00, 2004-05-25, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00075467/3**, STAN Z DNIA 2019-12-09 08:31

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV****DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Opis spółdzielni mieszkaniowej**

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	ZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZASTAL" W ZIELONEJ GÓRZE	---

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	BUDYNEK WIELOMIESZKANIOWY OBJĘTY KW 75160 NA DZIAŁCE NR 10/49. WPISANO DNIA 25 MAJA 2004 R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00075467/3**, STAN Z DNIA 2019-12-09 08:31

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
-------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Uprawnieni**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA MARIA POLCYN KOLEŃCZUK, JERZY, EMILIA, 73013000743				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARTUR IRENEUSZ KOLEŃCZUK, JERZY, BOGUMIŁA, 71032702057				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 161/2004, 2004-01-16, JULITA ŻUKOWSKA, ZIELONA GÓRA; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00003988/11/001, 2011-04-21 10:14:37, 2011-04-21-10.42.40.102199, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE SPROSTOWANIA BŁĘDÓW POWSTAŁYCH PODCZAS MIGRACJI KSIĄG WIECZYSTYCH , 2011-04-21, REFERENDARZ SĄDOWY W VI WYDZIALE KSIĄG WIECZYSTYCH W SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE, ZIELONA GÓRA; 32 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./ZG1E/00003988/11/001, 2011-04-21 10:14:37, 2011-04-21-10.42.40.102199, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00075467/3**, STAN Z DNIA 2019-12-09 08:32

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**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	1	3, 6, 7
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	W SPRAWIE KM 2338/10 WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 2238/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 330/17 Lp. 2. DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 2238/10 PRZYŁĄCZONO POSTĘPOWANIE W SPRAWIE KM 2513/17	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2338/10, 2011-04-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE RADOSŁAW NOWACKI; 27-28 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00003749/11/001, 2011-04-14 11:52:05, 2011-04-15-15.14.18.637320, NIE, 21-26 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
6	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 330/17, 2017-05-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE RADOSŁAW NOWACKI; 49-50 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00007278/17/001, 2017-05-10 13:57:00, 2017-05-18-12.49.56.900345, NIE, 41 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2513/17, 2019-04-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KARPIŃSKI; 60 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./ZG1E/00007757/19/001, 2019-04-25 13:25:00, 2019-04-26-08.54.16.118620, NIE, 56 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

Powrót

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		75000,00 (SIEDEMDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1 KREDYT MIESZKANIOWY	
Termin zapłaty		2024-01-01		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. II ODDZIAŁ CENTRUM W ZIELONEJ GÓRZE	

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	OŚWIADCZENIE, 2004-08-26, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BP S.A. II ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE; 14 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00008676/04/, 2004-09-08 08:40:00, 2004-09-29, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1017784851



1 Okres ubezpieczenia: od 04.03.2019 r. do 03.03.2020 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
100 000 EUR	100 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

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

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

Składka łączna: 459,25 PLN

	Jednorazowo
Kwota w PLN	459,25
Termin płatności	15.03.2019

6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki

02 1240 6960 3014 0110 1549 1002
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1017784851

Warunki ubezpieczenia

- 1.** Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
- 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. 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.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

- 2.** PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

Oświadczenia

- 1.** Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
- 2.** Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
- 3.** ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
- 4.** Oświadczam, że otrzymałem/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonem mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
- 5.** ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
- 6.** ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
- 7.** Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
- 8.** ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu

przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.

- 9.** ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty.

- 10.** W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

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

DSP/P/1017784851/7717/pc:100000198751465/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 (opłata zgodna z taryfą operatora)

DSP/OCZA/18G11_01/20190301.1542/proddppu06-92307613.3/FILE/pc:100000198751465

1/2

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do Rozporządzenia.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisać na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnień;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.

10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.

12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl

13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.

14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:

Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.

2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest 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 doreczone 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.

10

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD JANUSZEWSKI

E-mail: Nieustalony

Telefon: Nieustalony

Data zawarcia umowy: 01.03.2019 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI ROMUALD
JANUSZEWSKI

Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



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